

## Referat

Fra dialogmøde mellem repræsentanter for Skagen Boligforening og Frederikshavn kommune torsdag den 06. oktober 2022 kl. 10:15 på Frederikshavn Rådhus.

For Skagen Boligforening deltog: Forretningsfører Anne-Kathrine Kruse og organisationsformand Susanne Pedersen

For Frederikshavn kommune deltog: Anne Stær Nørgaard (Jurist, støttesagsbehandling), og Suzanne Kogsbøll (boligsociale forhold og ældreboliger/plejeboliger med kommunal anvisningsret) samt Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

### Udvalgte nøglefakta:

- Skagen Boligforenings gennemsnitlige effektivitet er i 2021 øget til 91,4% fra 85,2% i 2020. Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,2%. Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 90,4%
- Administrationsbidrag udgør 3.400 kr. pr. lejemålsenhed mod 3.502 i 2020 og 4.302 kr. i 2019
- Der er afdelingsbestyrelser i 0 ud af 5 afdelinger
- Der opleves ikke væsentlige udlejningsproblemer
- Regnskabet 2021 er revideret uden forbehold og er godkendt på generalforsamling d. 4 maj 2022

### Sidste års konklusion / aftaler:

- Detaljeringsgraden i beskrivelsen af de 4årige målsætninger for hver afdelings omkostninger øges.  
*Detaljeringsgraden er øget siden regnskab 2020. Revisionen anfører endnu at det må forventes at udviklingen i praksis på området vil øge behovet for detaljering. Boligorganisationen arbejder løbende med dette.*
- Boligorganisationen arbejder målrettet for at motivere til oprettelse af afdelingsbestyrelser – og oplever stigende interesse ved beboermøder. Der er lavet aftale om at boligorganisationen fortsat fokuserer på oprettelse af afdelingsbestyrelser og iværksætter minimum et nyt tiltag i regi heraf.  
*Boligorganisationen oplever en let øget interesse for oprettelse af afdelingsbestyrelser. Dog har det endnu ikke været muligt at oprette en afdelingsbestyrelse – men enkelte beboere gør benarbejde for at finde kandidater til afdelingsbestyrelse.*

*I forhold til organisationsbestyrelsen var denne efter ordinær generalforsamling reduceret til 3 personer. Herpå blev der indkaldt til ekstraordinær generalforsamling. I forbindelse hermed blev der udsendt foldere om hvad det vil sige at være en del af en bestyrelse og hvorfor det er vigtigt. Folderne blev hustandsomdelt, ligesom indkaldelserne også blev det – tiltaget havde en positiv effekt, og boligorganisationen oplevede for første gang i mange år et kampvalg til bestyrelsen.*

- Boligorganisationens akkumulerede henlæggelser til vedligehold er generelt højere end benchmark, men de årlige henlæggelser til vedligehold er i nogle afdelinger ”røde” i styringsrapporten fordi de er lavere end benchmark. Boligorganisationen har derfor særligt fokus på de årlige henlæggelser til vedligeholdelse i de kommende år.

## **Økonomi og drift:**

- Hovedforeningen har i 2021 underskud på 93.025 kr., der er tilgået arbejdskapitalen.
- Afdeling 1 realiserer i 2020 et overskud på 392.040 kr., og har et opsamlet overskud på 1.655.813 kr. (overskuddet genereres i forbindelse med optakt til helhedsplan, da der benyttes færre midler til løbende vedligehold, idet en helhedsplan er på vej)
- Afdeling 11 realiserer i 2021 et resultat på 0 kr. og et opsamlet resultat på 0 kr.
- Afdeling 12 realiserer i 2021 et resultat på -52.593 kr., og et opsamlet resultat på -37.622 kr.
- Afdeling 15 realiserer i 2021 et resultat på -5.518 kr., og et opsamlet resultat på -5.518 kr.
- Overskud og underskud afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Der er underfinansiering vedrørende uafsluttede byggesager i afdeling 1 (3.312.782 kr.) og afdeling 11 (168.157 kr.) og afdeling 12 (1.906.624 kr.)
- Herudover er der underfinansiering vedr. afsluttede byggesager i afdeling 11 (37.094 kr.) Underfinansiering afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Bruttoadministrationsudgiften udgør 3.812 kr. pr. lejemålsenhed mod 3.260 kr. i 2020
- Nettoadministrationsudgiften udgør 3.628 kr. pr. lejemålsenhed mod 4.034 kr. i 2020
- Administrationsbidrag udgør 3.400 kr. pr. lejemålsenhed mod 3.502 i 2020 og 4.302 kr. i 2019
- Dispositionsfonden (den disponible del) udgør 2.457 kr. pr. lejemålsenhed
- Der indbetales højeste sats pr. lejemål.
- Egenkapital udgør 8.928.147 kr. mod 8.416.611 kr. i 2020
- Der er ydet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved lejeledighed på 52.669 kr. til afdeling 1
- Der er ydet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved fraflytninger på 211.476 kr. i afdeling 1
- Der er ydet tilskud fra dispositionsfonden til ydelsesstøtte i afdeling 11 med 173.481 kr.
- I alt har dispositionsfonden ydet tilskud for 437.626 kr.
- Årsregnskab 2021 er revideret af statsautoriseret revisor uden forbehold.
- Aftalen mellem Regeringen, KL og BL om, at de almene boligorganisationer frem mod 2026 skal reducere deres udgifter med 1,8 mia. kr. i forhold til årsregnskaber 2020 blev drøftet. De 1.5 mia. kroner af reduktion skal ske på drift, mens 0,3 mia. kr. skal ske ved energieffektiviseringer. Et af fokusområderne vedr. drift er indkøb. Der er tale om et samlet

mål for hele den almene boligsektor og potentialet er forskelligt. Effektiviseringen skal komme beboerne til gode i form af lavere huslejer.

- Skagen Boligforenings gennemsnitlige effektivitet er i 2021 øget til 91,4% fra 85,2% i 2020. Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,2%.
- Boligforeningen forholder sig løbende til hvad der kan gøres for at administration og drift fungerer så effektivt som mulig. Der er blandt andet sket fælles indkøb og drift af robotplæneklipper med boligforeningen Nordlys, til varetagelse af organisationernes tilstødende arealer. I 2021 er der indkøbt flere robotplæneklippere til de øvrige afdelinger. Tidligere effektiviseringstiltag omfatter vejrkompensationsanlæg, varmestyring, jordvarmeanlæg og efterisolering af tage. Endvidere udføres en stadig stigende andel af opgaverne af boligforeningens egne ejendomsfunktionærer, da nye måder at arbejde på har frigjort tid til flere opgaver. Dette minimerer udgifter til eksterne håndværkere.

### **Ledelse og demokrati:**

- Bestyrelsen har i det seneste år drøftet god ledelsesskik (god almen ledelse) – og har som noget nyt indsat dette som fast punkt i boligorganisationens årshjul.
- Bestyrelsen har i årets løb evalueret bestyrelsesarbejdet og haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet
- Der er ingen afdelingsbestyrelser i boligforeningens afdelinger så hovedforeningen fungerer også som afdelingsbestyrelse.
- Boligforeningen har i årets løb ikke været part i sager i beboerklagenævnet.

### **Udlejning:**

- Boligforeningen har – specielt i afdeling 1 – mange lejere med udenlands herkomst, der arbejder i turistindustrien, værftsindustrien og fiskeindustrien. Dette er medvirkende til, at boligforeningen ikke har udlejningsvanskeligheder. Forholdet er dog også genstand for bekymring hos boligorganisationen, da det frygtes at udefrakommende forhold kan få betydning for antallet af arbejdspladser til østeuropæere.
- Boligforeningens boliger udlejes generelt efter de almindelige regler (venteliste).
- Boligforeningen har i 2019 indgået/fornyet aftale med kommunen om fortrinsret for børnefamilier til 4-rums boliger i alle afdelinger og for så vidt angår afdeling 15, at lejer skal være fyldt 50 år og ikke have hjemmeboende børn.
- Boligforeningen benytter A-ordning i forbindelse med istandsættelse ved fraflytning.

### **Boligafdelinger:**

- Beboersammensætningen i afdeling 1 blev drøftet. Boligorganisationen oplever at mere end 50% af boligerne i afdelingen er udlejet til østeuropæiske beboere. Dette medfører ind imellem kultursammenstød mellem beboerne i afdelingen, og mellem beboere og boligorganisation.

- Det har på mødet været dialog om afdelingernes henlæggelser til planlagt vedligehold, og mulighederne for at øge disse.
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL's vejledning omkring skimmelsvamp.
- Ajourfører og bruger aktivt vedligeholdelsesplaner de 30 årige vedligeholdelsesplaner i budgetlægningen.
- Det forventes at der sker ekstern granskning af vedligeholdelsesplanerne i marts/april 2023.

### **Nybyggeri og renoveringer:**

- Boligforeningen er i færd med at udfærdige en differentieret helhedsplan for afdeling 1, og er opmærksom på, at man også skal have små og billige boliger til rådighed, så helhedsplaner ikke skal medføre store lejeforhøjelser.
- Projekt vedrørende opførelse af 19 boliger i én etage på Skagavej, er prioriteret af økonomiudvalget. Der arbejdes på Skema A for projektet.

### **Konklusion / aftaler:**

- Detaljeringsgraden i beskrivelsen af de 4årige målsætninger for hver afdelings omkostninger øges.
- Boligorganisationen arbejder fortsat målrettet for at motivere til oprettelse af afdelingsbestyrelser. Boligorganisationen iværksætter minimum et nyt tiltag i regi heraf.
- I henhold til revisionens anbefaling arbejdes der på at henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning øges i afdeling 11