

Referat

Nordlys:

Fra dialogmøde mellem repræsentanter for Boligforeningen Nordlys, og Frederikshavn kommune torsdag den 26. september 2024 kl. 09.15 på Frederikshavn Rådhus

For Boligforeningen Nordlys deltog: Forretningsfører Michael Levin, Bestyrelsesformand Anni Christensen og Økonomi og Udlejningsmedarbejder Henna Sander.

For Frederikshavn kommune deltog: Trine Vahlberg Holmberg – (boligsociale forhold og forhold vedrørende ældreboliger), Anne Stær Nørgaard – (Støttesagsbehandlingen), Leif Christensen og Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn).

Forord til styringsdialogen:

Skagen Boligforening og Boligforeningen Nordlys er fusioneret pr. 01.01.2024 – efter at Boligforeningen Nordlys siden foråret 2023 har ageret forretningsfører for Skagen Boligforening.

Ved afholdelsen af styringsdialogmødet for regnskab 2023 er der således blot én boligorganisation med én bestyrelse og én administration, selvom der er aflagt regnskaber for 2 individuelle boligorganisationer.

Desuden er der i 1. kvartal 2024 skiftet forretningsfører. Således er både den bestyrelse og den administration som har aflagt regnskabet en anden end den bestyrelse og administration som har drevet boligorganisationen i regnskabsåret.

Da fusionen af boligorganisationerne trådte i kraft pr. 01.01.2024 er selve organisationerne som styringsdialogen omhandler, heller ikke længere eksisterende.

Fokus for årets styringsdialogmøde er derfor, med baggrund i regnskaberne for 2023, at se fremad for den nye organisation. Er der forhold som skal strømlines eller ryddes op i – hvor kan driften styrkes som følge af fusionen osv.

Forud for mødet har Tilsynet fremsendt en række spørgsmål af økonomisk karakter til boligorganisationen. Formålet med dette er at sikre opmærksomhed på forhold af særlig karakter fra tidligere år, så der kan skabes den bedst mulige start for den nye organisation. Boligorganisationen har besvaret disse, og sikrer opmærksomhed på alle forhold.

Udvalgte nøglefakta:

- Boligorganisationen har 511 lejemålsenheder (495 boliger, 3 erhvervslejemål og 67 garager)
- Den gennemsnitlige effektivitet for BF Nordlys er faldet fra 77,4% i 2022 til 77,1% i 2023
- Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%.
- Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 88,2%
- Boligorganisationen har 1 rød afdelinger (effektivitet under 70%) hvortil der er udfærdiget en obligatorisk handleplan da denne har været rød i mere end 3 år.

- Administrationsbidrag udgør 3.910 kr. pr. lejemålsenhed (lme.) mod 3.907 kr. pr. lejemålsenhed i 2022
- Der er afdelingsbestyrelser i 2 ud af 5 afdelinger. Afdelingsbestyrelserne repræsenterer 89 af boligorganisationens 495 boliger, svarende til 18%
- Der opleves ikke væsentlige udlejningsproblemer
- Regnskabet 2023 er revideret uden forbehold og er godkendt på generalforsamling d. 11. april 2024

Opfølgning på sidste års aftaler:

- Boligorganisationen har fortsat et fokus på oprettelse af afdelingsbestyrelser og iværksætter minimum et nyt tiltag i regi heraf.
Boligorganisationen har arbejdet intensivt med fusion. Fokus har derfor været på andre essentielle dele af at skabe en velfungerende organisation. Samtidig har boligorganisationen været ramt af langtidssygdom, som i sidste ende har gjort nyansættelser nødvendige. Der er endnu én vakant stilling. Der er således ikke præsenteret et nyt tiltag i regi af oprettelse af nye afdelingsbestyrelser.
Boligorganisationen har oplyst, at der hvert år på afdelingsmøder opfordres til deltagelse i afdelingsbestyrelser.
- Boligorganisationen vil gøre referater og indkaldelser til generalforsamlingen tilgængelige på hjemmesiden – således, at alle med interesse i boligforeningen kan tilgå disse.
Hjemmesiden er stadig under udarbejdelse. Den er i drift, men ikke endelig på plads.
- Boligorganisationen vil styrke fokus på at øge effektiviteten generelt, og fastsætter konkrete tiltag for de røde afdelinger.
Fusionen i sig selv er foretaget blandt andet med fokus på at skabe effektiviserende synergier.
I forhold til den obligatoriske handleplan er boligorganisationen ikke nået godt nok i mål. Boligorganisationen vil derfor sikre, at der gøres mere ud af arbejdet med den røde afdeling i resten af 2024 og 2025. Derfor vil der ske fastsættelse af konkrete tiltag til forøgelse af effektiviteten.
- Der er aftalt, at der arbejdes med muligheden for at flytte væsentlige henlagte midler fra ”tab v. fraflytning” til ”planlagt vedligehold” for at få bedst muligt udbytte af de henlagte midler.
Boligorganisationen har været i dialog med revisionen om muligheden herfor – og der hersker usikkerhed om hvorvidt dispositionen ligger indenfor reglerne, hvorfor der ikke er foretaget flytning af henlæggelser. Situationen er også at betragte som usædvanlig. Reglerne er affattet således at der er et loft over hvor mange henlæggelser der må benyttes til dækning af ”tab v. fraflyttere”. I 2023 og 2024 er det 380 kr. pr. lejemålsenhed. alt herover dækkes af dispositionsfonden.
Boligorganisationen har historisk haft for høje henlæggelser til dette formål. Flere afdelinger har derfor henlæggelser stående til mange års forbrug – og har stort set ikke et forbrug. Et eksempel er afdeling 12 med 37 boliger, hvor der er henlagt 22.477 kr. pr.

lejemålsenhed til tab v. fraflytninger. Såfremt der bruges op til loftet hvert år, så er der henlagt til 59 års forbrug. I 2024 er der brugt 0 kr. pr. lejemålsenhed.

Et andet eksempel er afdeling 1 med 237 boliger, hvor der er henlagt 11.312 kr. pr. lejemålsenhed, svarende til 30 års forbrug til loft. Her er der brugt 225 kr. pr. lejemålsenhed i 2024.

Grundlæggende er reglerne for almene boliger affattet med henblik på at den enkelte lejers huslejebetaling skal komme lejerens tilgode mens lejerens bor i boligorganisationen. Når der er henlagt midler for så mange år frem i tid, kan dette ikke honoreres.

Samtidig er der afdelinger hvor henlæggelserne til planlagt vedligehold ikke er store nok.

Her er der tale om væsentligt større kapitalbehov som skal dækkes, og alternativet til finansiering med henlæggelser er oftest lån. Når der lånes, så skal der afdrages, og den udgift pålægges huslejen, som så igen gør det svært at øge henlæggelserne tilstrækkeligt til at der er midler nok til næste planlagte vedligeholdelsesarbejde.

Her var det bedre for lejerne at man kunne flytte en andel af det som er henlagt for meget på "tab v. fraflyt", og så minimere, eller måske helt undgå lånoptagelse, så lejeforhøjelser kan rettes mod forøgelse af henlæggelser til planlagt vedligehold, i stedet for afdrag af lån.

Det er derfor fortsat tilsynets anbefaling at midlerne forvaltes på en sådan måde at de kommer lejerne tilgode.

Økonomi og drift:

- Boligforeningen Nordlys (hovedforeningen) har i 2023 et underskud på 499.891 kr., der er ført på arbejdskapitalen. (200 t.kr. af underskuddet udgøres af fusionsomkostninger)

AFD	År	Lejeindtægt er i alt	Årets underskud overført.	+ Årets overskud	Resultat i % af lejeindtæg- ter	Opsamlet resultat	Opsamlet resultat i % af lejeindtæg- ter	Opsamlet Saldo primo	Budgetmæ- ssig afvikling af underskud	Budgetmæ- ssig afvikling af overskud	Afvikling af opsamlet resultat i % af saldo primo
001	2023	13.280.506	-123.446	0	-0,93%	-46.573	-0,35%	230.873	0	154.000	66,70%
002	2023	3.856.560	-36.739	0	-0,95%	-48.587	-1,26%	-19.463	-7.615	0	39,13%
003	2023	2.539.425	-48.317	0	-1,90%	-25.417	-1,00%	40.205	0	17.305	43,04%
004	2023	6.407.042	-85.145	0	-1,33%	402.771	6,29%	787.615	0	299.699	38,05%
012	2023	2.283.864	0	0	0,00%	0	0,00%	20.768	0	20.768	100,00%
I alt		28.367.397	-293.647	0	-1,04%	282.194	0,99%	1.059.998	-7.615	491.772	45,68%

- Afdeling 1 har et resultat på -123.446 kr. og et opsamlet resultat på 230.872 kr.
- Afdeling 2 har et resultat på -36.739 kr. og et opsamlet resultat på -48.587 kr.
- Afdeling 3 har et resultat på -48.317 kr. og et opsamlet resultat på -25.417 kr.
- Afdeling 4 har et resultat på -85.145 kr. og et opsamlet resultat på 402.771 kr.
- Afdeling 12 har et resultat på 61.540 kr. og et opsamlet resultat på 0 kr.
- Driftsoverskud udlignes/afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Nettoadministrationsudgifterne udgør 4.486 kr. pr. lme mod 4.211 kr. pr. lme i 2022
- Administrationsbidrag udgør 3.910 kr. pr. lme mod 3.907 i 2022
- Den disponible del af dispositionsfonden udgør 6.772 kr. pr. lejemålsenhed- hvilket overstiger de 6.602 kr. pr. lme. Som er grænsen for hvor stor dispositionsfonden må være pr. lejemålsenhed.

- Egenkapital udgør 5.790.168 kr. svarende til 11.331 kr. pr. lme.
- Revisionen oplyste i regnskab 2019 at der i forbindelse med helhedsplanen på Trindelvej (hvor fysiske arbejder afsluttedes i 2013 og skema C blev godkendt i 2018) er sket overfinansiering på 10,2 mio. kr. vedrørende den ustøttede del af renoveringen. Revisionen anfører at værdien for overfinansieringen udgør 5.4 mio. kr. i regnskab 2023. Revisionen anbefaler at der snarest sker nedbringelse gennem indfrielse af ustøttede lån i henhold til byggeregnskabet.
- Dispositionsfonden har netto ydet tilskud for 288.364 kr. i 2023 fordelt med:
 1. 156.640 kr. til tab v. lejeledighed og fraflytninger
 2. 86.711 kr. i trækningsret (beboerne har selv råderet over beløbet)
 3. 45.013 kr. i øvrige tilskud til afdelinger
- Der er underfinansiering for 3.088.316 kr. fordelt med:
 1. 827.140 kr. i afdeling 1
 2. 29.718 kr. i afdeling 2
 3. 1.709.387 kr. i afdeling 3
 4. 291.653 kr. i afdeling 4

For afdeling 1, 2 og 4 overstiger underfinansieringen ikke afdelingernes opsparede henlæggelser. For afdeling 3 overstiger underfinansieringen afdelingens opsparede henlæggelser. Underfinansiering vedrører køkkenrenoveringer, og revisionen oplyser at der forventes at ske delvis lånoptagelse heraf.
- 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 opridset.
- Kommunen har for boligorganisationens røde afdeling foretaget test af hvilke konti der ud fra landsbyggefondens angivne kriterier har størst besparelspotentiale og fremlagt dette for boligorganisationen. Boligorganisationen har taget det forelagte til efterretning. Den røde afdeling er en ældrebolig afdeling. I tilsynets benchmark ligger den som nummer 29 ud af 38 sammenlignelige ældreboligafdelinger i Nordjylland. Analysen viser at en af de poster der i forhold til sammenlignelige afdelinger har et væsentligt besparelspotentiale er kontoen for ”renholdelse”. Boligorganisationen oplyser at en væsentlig del af denne udgift faktureres af Frederikshavn Kommunes Center for Ejendomme som varetager de udvendige fællesarealer.
- Tilsynet opfordrer boligorganisationen til at indhente flere tilbud på opgaven.
- Boligorganisationen oplyser at der kontinuerligt arbejdes med at granske mulighederne for at gennemføre tiltag med henblik på en mere effektiv drift, under hensyntagen til kvalitet og service.
- Årsregnskaber 2023 er revideret af statsautoriseret revisor uden forbehold.

Ledelse og demokrati:

- Da det forløbne år har budt på mange udfordringer og store opgaver som følge af fusion har bestyrelsen ikke en dokumenteret evaluering af bestyrelsesarbejdet i det forløbne år, men har haft generelle drøftelser om bestyrelsesarbejdet og beboerdemokratiet.
- Der er afdelingsbestyrelser i 2 af boligforeningens 5 afdelinger. Der er ikke iværksat nye tiltag til motivation til oprettelse af afdelingsbestyrelser. Forholdet blev drøftet. Tilsynet

anerkender at det kan være svært at motivere til ”frivilligt arbejde”, og at udfordringen nok er større i dag end den tidligere har været. Men deri ligger også vigtigheden af, at der gøres en øget indsats. Og her er det kun kreativiteten der sætter grænsen for hvad et nyt tiltag kunne være. Stort eller småt, alt har ret. Det handler om oplysning om vigtigheden af at have en afdelingsbestyrelse, og de fordele som det giver – både i forhold til afdelingens udvikling, men også i forhold til fællesskab og tilbud i afdelingen. Budskabet kan fremmes ved synlighed og markedsføring. Afdelingsbestyrelser er rygraden i den almene boligmodel, og det er lovbundet. Og så er afdelingsbestyrelser en del af de 5 bundne styringsmålsætninger som Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen har fastsat i ”Vejledning om styring af den almene sektor” fra 2018. Arbejdet med afdelingsbestyrelser er vigtigt for at opretholde en velfungerende almen boligorganisation.

Udlejning:

- Boligorganisationen oplever ikke udlejningsvanskeligheder.
- Der er ikke mellem boligforeningen og kommunen indgået aftaler om udlejning efter særlige kriterier.
- Benytter A-ordning ved vedligeholdelse/renovering ved fraflytning

Boligafdelinger:

- Ingen generelle boligsociale problemer.
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL's vejledning omkring skimmelsvamp.
- Boligorganisationen ajourfører og bruger aktivt i budgetlægningen 30årige vedligeholdelsesplaner.
- Boligorganisationen har fokus på henlæggelserne. Henlæggelser til planlagt vedligehold øges de kommende år. Der er aftalt at der arbejdes med muligheden for at flytte væsentlige henlagte midler fra ”tab v. fraflytning” til ”planlagt vedligehold” for at få bedst muligt udbytte af de henlagte midler.
- Ingen udlejningsproblemer i forhold til boligorganisationens ældreboliger pt. Der har været mangeårige udlejningsproblemer med de 6 bofællesskabsboliger på ankermedet. Disse benyttes PT til husning af ukrainske flygtninge. Boligorganisationen blev gjort opmærksom på at kommunen har stort fokus på tomgang i ældreboliger – Der blev opfordret til at boligorganisationen allerede nu gør sig overvejelser om hvad der skal ske med de 6 bofællesskabsboliger når de ikke længere anvendes til ukrainske flygtninge. Her kunne frasalg være en mulighed – idet boligerne i den nuværende form ikke kan benyttes til de tilsigtede formål, med de regler og vilkår som kommunen i dag er underlagt.
- Der arbejdes fra kommunens side med at sikre servicearealer i de kommunale plejeboliger på Drachmannsvænget

Nybyggeri og renoveringer:

- I afdeling 4 er der iværksat helhedsplan i 22 gårdhusbebyggelser på Skarpævej 137 til 143, Skagen. Arbejdet blev dog afbrudt grundet fund af væsentlige udfordringer. Ingen

fundamenter under skillevægge, ydervæggsfundamenter er ikke ført til frostfri dybde, der er muldlag under klaplaget og der er rustne og tærede dampør. LBF vil ikke bevilge flere midler, hvilket betyder øget husleje. Der arbejdes derfor på at finde løsninger.

Konklusion / aftaler i 2023 vedr. regnskab 2022:

- Boligorganisationen har fortsat et fokus på oprettelse af afdelingsbestyrelser og iværksætter minimum et nyt tiltag i regi heraf.
- Boligorganisationen vil gøre referater og indkaldelser til generalforsamlingen tilgængelige på hjemmesiden – således, at alle med interesse i boligforeningen kan tilgå disse.
- Boligorganisationen vil styrke fokus på at øge effektiviteten generelt, og fastsætter konkrete tiltag for de røde afdelinger.
- Boligorganisationen arbejder for at der opnås bedst mulig udnyttelse af henlæggelserne til ”tab v. fraflytning”. Eventuelt med hjælp fra BL hvis der er tvivl om lovgivningen på området. Dette ud fra en betragtning om at der mangler henlæggelser til ”planlagt vedligehold” – et forhold som kan komme til at betyde øget optagelse af lån.
- Boligorganisationen vurderer om de årlige henlæggelser til tab ved fraflyt for en årrække skal omdirigeres til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold, eller om de skal omdirigeres på anden vis.

Der er ifølge med referatet fremsendt følgende til Boligforeningen Nordlys:

- Tilsynets effektivitetsbenchmark på de røde afdelinger
- Tilsynets analyse af boligorganisationens henlæggelser fra 2016 til 2023