

Referat

fra styringsdialogmøde mellem repræsentanter for Boligselskabet Nordjylland og Frederikshavn kommune onsdag den 13. november 2024 kl. 10.15 på Frederikshavn Rådhus.

For Boligselskabet Nordjylland deltog: Direktør Torben Fisker, Administrations- og driftschef Charlotte Risager

For Frederikshavn kommune deltog: Gitte Svensson (boligsociale forhold og ældreboliger/plejeboliger med kommunal anvisningsret) og Leif Christensen (ledelsesrepræsentant Budget og Analyse) og Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

Boligselskabet Nordjylland har hjemsted i Hjørring, og har 35 afdelinger fordelt i en række Nordjyske kommuner, herunder Hjørring, Brønderslev, Jammerbugt, Aalborg, Rebild, Vesthimmerland, Læsø og Frederikshavn.

4 af de 35 afdelinger ligger i Frederikshavn Kommune. Da Boligselskabet Nordjylland har hjemsted i Hjørring, skal Frederikshavn Kommunes tilsyn rettes mod de 4 afdelinger som er beliggende i Frederikshavn Kommune.

Forhold vedrørende boligselskabets hovedforening hører dermed ikke ind under Frederikshavn Kommunes tilsyn, da forpligtelsen vedrørende dette ligger i Hjørring kommune.

Fokus i styringsdialogmødet er derfor også primært på de 4 afdelinger beliggende i Frederikshavn. Overordnede forhold vedrørende hovedforening og administration er betragtet, men Frederikshavn Kommune har ikke bemyndigelse til at påtale eventuelle forhold som vedrører hovedforening og administration mv.

Sidste års konklusioner / aftaler:

- Der aftales at Boligorganisationen aftaler møde med kommune og landsbyggefond snarest muligt, og senest i 1. kvartal af 2024 vedrørende udfordringerne i afdeling 52. Formålet er en dialog om de udamortiserede ydelser vedr. gl. Sæby kommunes lån i kommunekredit, samt kapitaltilførsel. Afdelingens opsamlede underskud udgør nu 2,5 mio. kr. svarende til 132% af den teoretiske maksimale årlige lejeindtægt, og der er ikke udsigt til at der kan budgetteres med balanceleje under nuværende forudsætninger. Afdelingen er derved nødlidende grundet strukturelle økonomiske vanskeligheder.
*Boligorganisationen har efter aftale med kommunen fremsendt anmodning om kapitaltilførsel til Landsbyggefonden. Boligorganisationen har flere gange rykket landsbyggefonden for svar, men uden held.
Derfor har boligorganisationen i årets styringsdialogmøde anmodet kommunen om at hjælpe med at skubbe på ved landsbyggefonden. Dette bidrager kommunen naturligvis gerne til. Der er således aftalt at boligorganisationen fremsender relevante informationer til det kommunale tilsyn, til brug for at optage dialog med landsbyggefonden om sagen.*

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2023 et driftsunderskud på 169.304 kr., der er tillagt arbejdskapitalen.
- Nettoadministrationsudgifter udgør 3.842 kr. pr. lme. mod 3.208 kr. pr. lme i 2022
- Administrationsbidrag opkræves med 3.853 kr. pr. lme. mod 3.793 kr. pr. lme i 2022
- Egenkapitalen udgør 47.728.788 kr. svarende til 20.806 kr. pr. lme. Egenkapitalen udgjorde 43.849.997 kr. i 2022.
- Dispositionsfondens disponible del udgør 15.352 kr. pr. lme. mod 13.636 kr. pr. lme i 2022. Afdelingerne indbetaler ikke til dispositionsfonden når denne udgør mere end 5.774 kr. pr. lme. Dispositionsfonden øges trods dette løbende, grundet den lovmæssige indbetaling af udamortiserede ydelser fra afdelingernes oprindelige gæld.
- Dispositionsfonden har ydet tilskud til afdelinger med 5.454 t.kr mod 3.697 t.kr. i 2022 og 9.557 t.kr. i 2021. Årets udbetalinger fra dispositionsfonden fordeler sig med: 2.146 t.kr. er tilskud til dækning af tab ved lejeledighed og lejenedsættelse. 808 t.kr. til tab ved fraflytninger, 1.499 t.kr. til indflytningsstøtte (og lejenedsættelse), og 398 t.kr. i trækningsret og 603 t.kr. i diverse tilskud.
- Af de 4 afdelinger beliggende i Frederikshavn kommune har 2 underskud, og 2 har overskud. Der anføres at overskud og underskud afvikles/udlignes i henhold til lovgivningens regler.

AFD	År	Lejeindtægter i alt	Årets underskud overført.	+ Årets overskud	Resultat i % af lejeindtægter	Opsamlet resultat	Opsamlet resultat i % af lejeindtægter	Opsamlet resultat Saldo primo	Budgetmæssig afvikling af underskud	Budgetmæssig afvikling af overskud	Afvikling af opsamlet resultat i % af saldo primo
050	2023	16.464.088	0	825.335	5,01%	1.045.510	6,35%	380.175	0	160.000	42,09%
051	2023	803.161	0	40.740	5,07%	124.271	15,47%	153.531	0	70.000	45,59%
052	2023	1.959.512	-215.246	0	-10,98%	-2.754.726	-140,58%	-2.539.480	0	0	0,00%
053	2023	3.282.300	-31.684	0	-0,97%	46.804	1,43%	578.488	0	500.000	86,43%
I alt		22.509.061	-246.930	866.075	2,75%	-1.538.141	-6,83%	-1.427.286	0	730.000	-51,15%

- Afdeling 50 med 259 boliger i oplandet har et overskud på 825 t.kr. og et opsamlet resultat på 1.045 t.kr.
- Afdeling 51 med 10 ældreboliger i Østervrå har et overskud på 41 t.kr. og et opsamlet resultat på 124 t.kr. svarende til 15% af lejeindtægterne.
- Afdeling 52 med 26 plejeboliger i Østervrå har et underskud på -215 t.kr. og et opsamlet resultat på -2.754 t.kr. svarende til -141% **Afdelingen har væsentlige strukturelle økonomiske udfordringer.**
- Afdeling 53, Seatower, har et underskud på 31 t.kr. og et opsamlet overskud på 1 % af lejeindtægterne svarende til 47 t.kr.
- Forvaltningsrevision: Det er revisionens opfattelse at boligorganisationen har defineret målsætninger for sit virke og at der tages løbende overvejelser og tilpasninger mellem aktivitet og anvendte ressourcer. Efter revisionens vurdering udvises der sparsommelig adfærd i forbindelse med indkøb og investeringer. Revisionen anser selskabets materialer til brug for egenkontrol og økonomistyring som et godt afsæt til det fortsatte arbejde hermed.
- Årsregnskaber 2023 er revideret af statsautoriseret revisor og har ikke givet anledning til 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 opridset. 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.
- Boligselskabet Nordjyllands overordnede effektivitetsprocent er 84,9% mod 83,4% i 2022. Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 88,2% og gennemsnittet i Region Nordjylland er på 83,2%
- Effektivitetsprocenterne for de 4 afdelinger i Frederikshavn Kommune er:
 - Afd. 50 (259 boliger i opland) 100% - afdelingen er grøn (sidste år 99%)
 - Afd. 51 (10 ældreboliger i Østervrå) 78% - afdelingen er gul (sidste år 86%)
 - Afd. 52 (26 plejeboliger i Østervrå) 65% - afdelingen er rød (sidste år 80%)
 - Afd. 53 (Seatower) 81% - afdelingen er gul. (sidste år 87%)

Ledelse og demokrati:

- Bestyrelsen har i det seneste år drøftet god ledelsesskik (god almen ledelse)
- Bestyrelsen har evalueret bestyrelsesarbejdet i det forløbne år og har haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet
- Der er afdelingsbestyrelser i 1 af de 4 afdelinger i Frederikshavn Kommune.

Udlejning:

- Boligorganisationen oplever ikke strukturelle udlejningsproblemer. Men i 2024 viser der sig en stigende tendens i tomgang i alle de kommuner hvor Boligselskabet Nordjylland har boliger.
- Der blev i 2022 drøftet om der var mulighed for at oprette en aftale om udlejning efter særlige kriterier vedr. 4 boliger i afdeling 52, ældrecentret i Østervrå. De 4 boliger er i tagetagen og kan ikke benyttes som plejeboliger. Boligerne er derfor i tomgang. Boligorganisationen arbejder fortsat med en model herfor.
- Benytter A-ordning ved istandsættelse i forbindelse med fraflytning.

Boligafdelinger:

- Boligorganisationen oplever ikke generelle boligsociale problemer. Dog oplever boligorganisationen i stigende grad situationer hvor der er behov for samarbejde med kommunen – men hvor boligorganisationen har manglet en kontaktvej i kommunen. Det er således aftalt at boligorganisationen modtager relevante direkte kontaktoplysninger.

Det stigende behov skyldes blandt andet kommunens øgede benyttelse af ”Housing First”.

- Der ønskes fortsat frasalg af ældreboliger i Præstbro. Kommunalbestyrelsen har for år tilbage givet tilladelse hertil, og der arbejdes med muligheder herfor.
- Afdeling 52 (plejeboliger i Østervrå) har strukturelle økonomiske udfordringer. Afdelingen blev overtaget fra det gamle Sæby Kommune, og på daværende tidspunkt var afdelingen belånt både gennem den oprindelige opførelse men også ved forbedringer finansieret med afdragsfrihed indtil afdelingens oprindelig gæld blev udamortiseret. Forbedringerne var utilstrækkelige, så boligorganisationen måtte finansiere yderligere forbedringer ved lånoptagelse. De oprindelige lån for afdelingen er blevet udamortiseret, og afholdelse af lån vedrørende renovering er påbegyndt. Udfordringen for afdelingen er den, at de ved lov skal afholde 2/3 dele af de udamortiserede ydelser til landsbyggefonden, samtidig med at der skal afdrages på de lån som er optaget efterfølgende. Afdelingens nettokapitaludgifter er dermed meget store, og huslejen er af en sådan størrelse at den ikke kan øges tilsvarende. Boligafdelingen kører derfor med strukturelt underskud. Boligorganisationen oplyser at der i 2022 er givet afslag fra landsbyggefonden på ansøgning om henstand for afholdelse af udamortiserede ydelser. Boligorganisationen oplyser at Landsbyggefonden i stedet henviser til, at der skal foretages en kapitaltilførsel til afdelingen. Boligorganisationen har derfor søgt om kapitaltilførsel, og mangler endnu svar fra landsbyggefonden. Frederikshavn Kommune har tilkendegivet at man gerne vil indgå i dialog om at finde en løsning på udfordringerne.
- Boligorganisationen arbejder med 30 årige vedligeholdelsesplaner i størstedelen af afdelingerne. Boligorganisationen har øget de årlige henlæggelser gennem en årrække, og fortsætter med dette, da henlæggelserne fortsat skal øges.

Nybyggeri og større renoveringer:

Nybyggerier:

- Der er ingen igangværende nybyggerier af relevans for Frederikshavn Kommune

Større renoveringer:

- Ingen af relevans for Frederikshavn Kommune

Konklusion / aftaler

- Der følges op på arbejdet med økonomisk genopretning af afdeling 52.