

## Referat

Fra dialogmøde mellem repræsentanter for Skagen Boligforening og Frederikshavn kommune torsdag den 14. oktober 2021 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 Leif Christensen (afdelingsleder, Plan og Analyse afdelingen i Center for Økonomi og Personale) og Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

### Sidste års konklusion / aftaler:

- Der indarbejdes 4årige målsætninger for hver afdelings omkostninger i bestyrelsesberetningen til regnskab 2020.  
*De 4årige målsætninger indgår kort i bestyrelsesberetningen.*
- Boligorganisationen har i mange år gjort en væsentlig indsats for at motivere til oprettelse af afdelingsbestyrelser – dog uden held. Der er lavet aftale om at boligorganisationen ændrer på indsatsen for at oprette afdelingsbestyrelser, således at indsatsen bliver mere synlig.  
*Boligorganisationen oplever et øget fremmøde til afdelingsmøder. Bestyrelsen drøfter ofte hvad beboerne måtte finde interessant at have på dagsordenen. For afdeling 1, 11 og 12 afholdes møderne i vaskeriet i afdeling 1 – dette oplever boligorganisationen som medvirkende faktor til øget fremmøde, da det giver en hyggelig atmosfære til møderne.*
- Boligorganisationen har 30 årige vedligeholdelsesplaner klar inden udgangen af regnskab 2020.  
*Der er udfærdiget 30årige vedligeholdelsesplaner.*
- Der er budgetteret med en væsentligt nedsættelse af administrationsbidraget i 2020.  
*Denne er realiseret og udgør 3.502 kr. pr. lejemålsenhed mod 4.302 kr. pr. lejemålsenhed i 2019.*

### Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2020 underskud på 212.314 kr., der er tilgået arbejdskapitalen.
- Afdeling 1 realiserer i 2020 et overskud på 1.075.267 kr., og har et opsamlet overskud på 1.460.706 kr. (overskuddet genereres i forbindelse med opsparing til helhedsplan)
- Afdeling 11 realiserer i 2020 et resultat på 0 kr. og et opsamlet resultat på 0 kr.
- Afdeling 12 realiserer i 2020 et resultat på 2.944 kr., og et opsamlet resultat på 14.971 kr.

- Afdeling 15 realiserer i 2020 et resultat på -4 kr., og et opsamlet resultat på 1.323 kr.
- Overskud og underskud afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Der er underfinansiering i afdeling 1 (2.863.318 kr.) afdeling 11 (217.094 kr.) I afdeling 1 er byggesagen ikke afsluttet. Underfinansiering afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Bruttoadministrationsudgiften udgør 4.260 kr. pr. lejemålsenhed mod 3.409 kr. i 2019
- Nettoadministrationsudgiften udgør 4.034 kr. pr. lejemålsenhed mod 3.195 kr. i 2019
- Forøgelsen skyldes primært ekstraordinære udgifter, herunder indkøb af robotplæneklippere. Det forventes at administrationsudgifterne falder til 2019 niveau i 2021.
- Administrationsbidrag udgør 3.502 kr. pr. lejemålsenhed mod 4.302 kr. i 2019
- Dispositionsfondens (den disponible del) udgør 2.841 kr. pr. lejemålsenhed
- Egenkapital udgør 8.416.611 kr. mod 7.927.136 kr. i 2019
- Der er ydet tilskud fra dispositionsfondens til tab ved lejeledighed på 73.816 kr. til afdeling 1
- Der er ydet tilskud fra dispositionsfondens til tab ved fraflytning i afdeling 1 med 65.917 kr., og 8.417 kr. i afdeling 12.
- Der er ydet tilskud fra dispositionsfondens til helhedsplan i afdeling 11 med 253.029 kr.
- I alt har dispositionsfondens ydet tilskud for 401.179 kr.
- Årsregnskab 2020 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 2020 er på 85,2% mod 86,3% i 2019. Gennemsnittet i Region Nordjylland er 85,0%.
- Boligforeningen forholder sig løbende til hvad der kan gøres for at administration og drift fungerer så effektivt som mulig. Seneste tiltag er fælles indkøb og drift af robotplæneklipper med boligforeningen Nordlys, til varetagelse af organisationernes tilstødende arealer. 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)
- Bestyrelsen har i årets løb evalueret bestyrelsesarbejdet i det forløbne år 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 vurderer fortsat, hvorvidt man ønsker aftale med kommunen om udlejning efter særlige kriterier i afdeling 1 – af hensyn til beboersammensætningen.
- 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 er genstand for bekymring da det frygtes at udefrakommende forhold som eksempelvis Brexit, kan medføre pludselige lejetab i væsentligt omfang, grundet følgevirkninger i de omkringliggende erhverv.
- Boligorganisationen beretter om at nogle af afdelingens beboere associerer afdeling 1 med ”ghetto” begrebet, idet at det primære sprog og kultur i afdelingen ikke er dansk.
- 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 i budgetlægningen.
- Boligorganisationen har 30 årige vedligeholdelsesplaner.

## **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 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.

- 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.