

Referat

fra styringsdialogmøde mellem repræsentanter for Frederikshavn Boligforening og Frederikshavn kommune tirsdag den 30. november 2022 kl. 12.30 på Frederikshavn rådhus

For Frederikshavn Boligforening deltog Direktør Claus Thomsen og regnskabschef Michelle Sørensen

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

Sidste års konklusioner / aftaler:

- De røde afdelinger
Der er for regnskab 2021 ikke flere røde afdelinger i boligorganisationen. Effektiviteten er samlet set øget fra 87,8% i regnskab 2020 til 91,3% i regnskab 2021. 19 afdelinger ligger mellem 90 og 100% i effektivitet.
- Udlejningssituationen i Frederikshavn by
Udlejningssituationen har i 2021 ikke været god – der er tomgangsleje for 6,2 mio. kr. hvoraf halvdelen vedrører Ørnevejen. Forventningen for det samlede lejetab for 2022 er et tilsvarende lejetab. Der opleves dog en væsentlig forbedring af udlejningssituationen i Frederikshavn by i 4. kvartal af 2022 – så forventningerne for 2023 er positive.
- Revisionens anbefaling i forhold til afdelingernes resultater.
Boligorganisationen arbejder kontinuerligt for at sikre kostægte husleje. Der har i nogle år været flere afdelinger der har genereret overskud som følge af lavere udgifter end påregnet. Disse skal ifølge lovgivningen afhændes. Dette gøres med 2 forhold for øje. Stabilitet og forsigtighed. Først og fremmest arbejdes der for sikre en stabil husleje, således at der ikke sker væsentlig udsving i huslejens størrelse fra år til år. Det er vigtigt for lejerne at de ved hvilke udgifter de skal budgettere med. Dernæst indarbejdes ændringer i budgettet med en forsigtig tilgang, således at en huslejeændring ikke skal gøres om, inden for en kort årrække. Dette betyder at overskuddene afhændes langsomt – men til lejernes fordel. Der søges derfor i videst muligt omfang at afhænde overskuddene ved hjælp af mindre men holdbare budgetændringer der influerer på huslejen – og ved ekstraordinære henlæggelser, som ikke har direkte indflydelse på huslejen, da det sker ved brug af opsparet overskud. Samme principper er gældende for afhændelse af underskud. Der søges at lave budgetmæssige justeringer der influerer så lidt på huslejen som muligt.

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2021 et driftsunderskud på 500.438 mod et overskud på 371.136 kr., i 2020.
- 11 afdelinger har driftsoverskud, 7 afdelinger balancerer og 19 afdelinger har driftsunderskud. Afdelingernes akkumulerede resultat i 2021 udgør -1.713.220 kr., heri indgår afdelingernes budgetmæssige afvikling af opsamlede resultater med -188.206 kr. Afdelingernes akkumulerede opsamlede resultat udgør -2.445.377 kr. mod -543.949 kr. i 2020 udviklingen er således negativ. Overskud og underskud afvikles/udlignes i henhold til lovgivningens regler.
- Resultaterne fordeler sig således:

Afdeling	Lejeindtægter i alt	Årets underskud overført	+ Årets overskud	Resultat i % af lejeindtægter	Opsamlet resultat ultimo	Opsamlet resultat i % af lejeindtægter	Opsamlet resultat Saldo primo	Afviklet resultat		
								Budgetmæssig afvikling af underskud	Budgetmæssig afvikling af overskud	Afvikling af opsamlet resultat i % af saldo primo
1, Vinkelgården	3.599.082	0	0	0	-1	0,00%	-1	0	0	0,00%
2, Højbo/Bakkebo/	5.565.914	-30.904	0	-0,56%	-107.296	-1,93%	-120.001	-43.609	0	36,34%
3, Bakkegården	6.305.234	-460.940	0	-7,31%	-87.662	-1,39%	628.804	0	255.526	40,64%
4, Cloosparken	1.010.641	0	296.299	0,00%	284.711	28,17%	3.584	0	15.172	0
6, Koktved	5.030.688	0	0	0,00%	2.519	0,05%	3.119	0	600	19,24%
7, Råholt	5.575.836	-21.851	0	0,00%	138.743	2,49%	296.393	0	135.799	45,82%
8, Munkeparken I+I	10.726.356	0	12.594	0,12%	-73.240	-0,68%	-146.834	-61.000	0	41,54%
9, Stjernen	6.805.475	0	5	0,00%	-132.866	-1,95%	-145.981	-13.110	0	8,98%
11, Hørkærparken	4.557.060	0	243.206	5,34%	764.290	16,77%	741.863	0	220.779	29,76%
12, Hånbæk	36.619.615	-671.735	0	0,00%	-1.166.078	-3,18%	-815.950	-321.607	0	39,42%
13, Rosenhaven	1.209.912	-64.560	0	0,00%	-45.698	-3,78%	611	-18.251	0	-
14, Lindebo	10.736.673	-840	0	0,00%	-6.621	-0,06%	32.473	0	38.254	117,80%
15, Gartnerbo	4.238.496	-5.315	0	0,00%	182.778	4,31%	285.181	0	97.088	34,04%
16, Rønneparken	8.348.280	-135.320	0	0,00%	-134.214	-1,61%	1.916	0	810	42,28%
17, Teglgårdsvej	4.350.328	0	0	0,00%	-10.494	-0,24%	-47.747	-37.253	0	78,02%
18, Gærum	2.341.680	-25.418	0	-1,09%	-176.122	-7,52%	-181.121	-30.417	0	16,79%
20, Suderbo	4.845.268	0	24	0,00%	-4.920	-0,10%	-26.678	-21.734	0	81,47%
22, Skansen/Grønt	10.634.508	-412.963	0	-3,88%	-409.199	-3,85%	104.243	0	100.479	96,39%
23, Asgaard	2.294.088	-106.539	0	-4,64%	-122.813	-5,35%	-26.261	-9.987	0	38,03%
26, Abildvej	5.173.920	-46.335	0	0,00%	484.628	9,37%	730.055	0	199.092	27,27%
28, Algade/Grønne	3.124.033	-207.611	0	-6,65%	-357.507	-11,44%	-196.712	-46816	0	23,80%
29, Solsbækvej/Ros	1.628.987	0	0	0,00%	-3.357	-0,21%	-5.107	-1.750	0	34,27%
30, Solsbækvej/Ros	730.076	0	0	0,00%	-1.481	-0,20%	-2.660	-1.179	0	44,32%
31, Rosenvej/Grøn	722.340	0	225	0,00%	-723	-0,10%	-6.743	-5.795	0	85,94%
32, Farvervej	3.239.559	0	0	0,00%	131.283	4,05%	131.283	0	0	0
33, Sæbygårdparke	8.732.179	0	221.628	2,54%	-820.337	-9,39%	-1.326.237	-284.272	0	21,43%
34, Bogfinkevej/Hø	3.944.628	0	0	0,00%	-12.879	-0,33%	-19.319	-6.440	0	33,34%
35, Sæby Pleje- og	13.779.974	0	8.323	0,06%	138.605	1,01%	463.470	0	333.188	1
36, Niels Juels Vej	1.289.988	0	13.897	1,08%	137.403	10,65%	158.665	0	35.159	22,16%
37, Gl. Stadion/Chr.	9.929.665	0	727	0,01%	-17.871	-0,18%	-182.755	-164.157	0	89,82%
38, Havnebo	1.664.097	-8.130	0	-0,49%	-6.201	-0,37%	26.612	0	24.683	92,75%
39, Sæby Bypark	4.217.436	0	13.188	0,31%	34.904	0,83%	25.163	0	3.447	13,70%
40, Hobitten	1.049.040	-86.300	0	0,00%	-94.787	-9,04%	25.918	0	34.405	132,75%
42, Mariested	3.769.920	-65.985	0	0,00%	-213.279	-5,66%	-214.101	-66.807	0	31,20%
43, Senhjerneskade	2.176.416	-57.613	0	-2,65%	-399.829	-18,37%	-383.478	-41.262	0	10,76%
44, Kirkevej	1.935.072	-45.724	0	0,00%	-56.953	-2,94%	-22.458	-11.229	0	50,00%
45, Sæby Strand	7.017.564	-69.253	0	-0,99%	-282.813	-4,03%	-333.160	-119.600	0	35,90%
Totalt	208.920.028	-2.523.336	810.116		-2.445.377		-543.951	-1.306.275	1.494.481	

- Boligorganisationens håndværkerafdeling har en omsætning på 17,8 mio. kr. ex moms, og generere et overskud på 432 t.kr. mod 284 t.kr. i 2020.
- Revisionen anbefaler at organisationsbestyrelsen har fokus på at sikre at afdelingernes huslejeindtægter tilpasses det faktiske niveau for omkostninger så der sikres balance under hensyntagen til afvikling af opsamlede overskud fra tidligere år. Som nævnt indledningsvist blev forholdet drøftet.

- Revisionen har anført anbefalinger til blandt andet egenkontrol, samt forretningsgange og kontroller. Boligorganisationen har erklæret at der arbejdes med disse. Særskilt skal nævnes IT-kontroller hvor revisionen anbefaler at *"boligforeningen foretager en vurdering af, om dens backupprocedurer er tilstrækkelige til at sikre, at boligforeningen overholder bogføringslovens krav til opbevaring af regnskabsmateriale, og at bogføringsmaterialet kan genskabes hvis det går tabt."*
- Der er aftalt at tilsynet får en status på samtlige af revisionens anbefalinger vedrørende regnskab 2021 når der afholdes styringsdialog for regnskab 2022.
- Frederikshavn Kommune har i 2022 har modtaget 2 Skema C sager (endelige byggeregnskaber til byrådets godkendelse) – hvor der manglede bilag. Sagen har været drøftet med boligorganisationen, som har oplyst, at der er indført foranstaltninger som sikrer opbevaringen af regnskabsmaterialet fremadrettet.
- Nettoadministrationsudgifter udgør 3.715 kr. pr. lejemålsenhed. (sidste år, 3.665 kr.)
- Administrationsbidrag opkræves med 3.624 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 3.665 kr.).
- Egenkapitalen udgør 22.972.187 kr. (2020 = 31.644.783 kr.) (2019 = 22.877.724 kr.).
- Dispositionsfondens disponible del udgør 931 kr. pr. lejemålsenhed (2020 = 4.250 kr.) (2019 = 2.154 kr.).
- Dispositionsfonden har ydet tilskud til afdelinger med 20 mio. kr. mod 2.9 mio. kr. i 2020
- For at styrke boligforeningens dispositionsfond har Frederikshavn Byråd den 26/8 2015 godkendt, at Frederikshavn Boligforenings dispositionsfond i årene 2015, 2016, 2017 og 2018, ikke generelt dækker huslejetab i boligforeningens afdelinger, men alene dækker lejetab i afdelinger med driftsunderskud, jfr. mulighederne i § 41 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger. Afdelinger med driftsoverskud må således i de anførte år selv afholde udgifter til lejetab. Beslutningen er i 2019 forlænget i yderligere 5 år.
- Forvaltningsrevision: Revisionen konkluderer, at den udførte egenkontrol lever op til reglerne herfor og er udviklet væsentligt i forhold til sidste år. Revisionen anfører at boligorganisationen har en veludviklet egenkontrol og det er hensigten at egenkontrollen skal udbygges yderligere i de kommende år.
- Årsregnskaber 2021 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 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.
- Frederikshavn Boligforenings overordnede effektivitetsprocent er 91,3% gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 90,4% og gennemsnittet i Region Nordjylland er på 83,2%.
- Boligorganisationen har i 2021 ikke længere nogle røde afdelinger.

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
- Boligforeningen afholder årligt møde med nyvalgte medlemmer af afdelingsbestyrelser, hvor man orienterer om mulighederne for indflydelse på afdelingernes drift.

- Der har i løbet af 2020 verseret en sag i boligorganisationen, hvor 2 medlemmer af organisationsbestyrelsen har udtrykt mistillid til bestyrelsesformanden og direktøren. Sagen har været behandlet af Frederikshavn Kommunes tilsyn, som ikke har fundet brud på lovgivningen. Sagen er herefter behandlet i BL – Boligorganisationernes Landsorganisation, som heller ikke har fundet brud på lovgivningen. Bestyrelsesformanden har valgt at træde tilbage, og repræsentantskabet har valgt en ny formand, og 2 nye medlemmer. Sagen blev drøftet på styringsdialogmødet for 2020, og status var at boligorganisationen har en velfungerende bestyrelse som ser fremad, og arbejder engageret og proaktivt for boligorganisationens interesser.

- Der har I 2022 verseret en sag vedrørende boligorganisationens ageren i forbindelse med forbrugervalg til Frederikshavn Vandforsyning, hvor boligorganisationens daværende direktør var opstillet, og opnåede valg med baggrund i stemmer afgivet fra boligorganisationens målere. Direktøren afstod bestyrelsespladsen i forbindelse med sagen. Der er i sagen truffet afgørelse om, at der ikke var anledning til at valget skulle gå om. Frederikshavn Kommune har i sin afgørelse af sagen udtalt kritik til boligorganisationen for forvaltningen af de beboerdemokratiske processer i forbindelse med valgbehandlingen. Kritikken indgår i Bolig-og Planstyrelsens behandling af sagen. Som del af kommunes afgørelse er boligorganisationen sat under udvidet tilsyn frem til og med 2023, og boligorganisationen skal afgive notat om boligorganisationens fremadrettede procedurer for valg og generel sikring af beboerdemokratiets virke. Afgørelsen kan blandt andet begrundes i, at boligorganisationens beboerdemokratiske processer også var genstand for en del af kritikken i sagen om mistillid i 2020. Sagen vedrørende forbrugervalg og de deraf følgende forhold er således fortsat aktiv, hvorfor boligorganisationen og kommunen løbende har dialog herom.

- Det udvidede tilsyn har for nuværende blandt andet medført dybdegående tilsyn af processerne vedrørende boligorganisationens seneste vedtægtsændring, i forbindelse med det kommunale påsyn af denne. Herunder tilsynsmæssig gennemgang af indkaldelser til repræsentantskabsmøde, referat, overholdelse af tidsfrister og hensigtsmæssighed af tidspunkter, vurdering af valg af referent og dirigent, antal fremmødte stemmeberettigede, samt stemmeoptælling m.v.

- Kommunen har kort før årets styringsdialog modtaget henvendelse fra en beboer som udtrykker bekymring vedrørende Frederikshavn Boligforenings Håndværkerafdeling. Tilsynet behandler sagen og har oplyst boligorganisationen om, at boligorganisationen vil modtage en skrivelse herom i nærmeste fremtid.

Udlejning:

- Boligorganisationen oplever en øget andel boliger med lejetab i Frederikshavn by i 2021. Situationen blev drøftet og der er indikationer på at situationen dels skyldes, at der i Frederikshavn by er afsluttet en række renoveringer hvor der har været genhusning, og dels at befolkningstallet er faldende. Udviklingen opleves som generel for både private og almene udlejningsboliger i Frederikshavn by. Der er således et øget fokus på udviklingen i udlejningssituationen i Frederikshavn by. Der sker i 4. kvartal 2022 en forbedring af udlejningssituationen, hvilket giver positive forventninger til 2023.
- Boligorganisationen har boliger, der efter aftale med kommunen udlejes efter særlige kriterier.
- Benytter A-ordning ved istandsættelse i forbindelse med fraflytning.

Boligafdelinger:

- Boligorganisationen oplever ikke generelle boligsociale problemer.
- Boligorganisationen arbejder kontinuerligt med muligheder for sammenlægning af afdelinger.
- Bruger aktivt og ajourfører 30-årige vedligeholdelsesplaner. Henlæggelserne svarer til vedligeholdelsesplanerne. Der arbejdes for løbende at øge afdelingernes henlæggelser.
- Afdeling 43 – Senhjerneskadecenteret har strukturelle økonomiske udfordringer. Huslejen er af en størrelse hvor det ikke er muligt at øge den yderligere, og der genereres årligt underskud i afdelingen. Boligorganisationen arbejder for at løse dette.
- Boligorganisationen har tidligere udtrykt at AULA kunne tilbydes som ramme for eventuelle fællesskaber med kommunen i forhold til boligsociale samarbejder om eksempelvis ensomhed. Aula projektet er PT på pause, da der ikke opleves den fornødne opbakning til projektet blandt boligorganisationens afdelinger.

Nybyggeri og større renoveringer:

Nybyggerier:

- Ørnevejens Skole etape 1 – Skema C godkendt i 2022
- Ørnevej punkthus 2 (erstatning for tagetage på vinkelvej) – Projekt er på pause grundet udlejningssituationen
- Solsbæksvej 2 og Grønnevænget 2 i Sæby – Skema B godkendt 24-06-2020 – projektet er i gang.

Større renoveringer:

- Cloosparken helhedsplan – Skema C godkendt i 2022
- Aulaen på Ørnevejen – Skema A godkendt 16.12.2020 – projekt på pause
- Afdeling 1 – Vinkelgården – Skema B godkendt 28-08-2019 – afventer skema C
- Afdeling 6 – Koktved – Helhedsplan ved Landsbyggefonden – Skema A godkendt september 2021
- Afdeling 8 – Munkeparken – Helhedsplan ved Landsbyggefonden – ingen Skema A endnu
- Afdeling 14 – Lindebo – Skema B godkendt 24-06-2020 – Projekt er igang
- Afdeling 15 – Gartnerbo – Helhedsplan ved Landsbyggefonden – ingen Skema A endnu
- Afdeling 34 – Ålborgvej 431 Dybvad – Skema B godkendt 23-03-2022
- Afdeling 37 – 7 ungdomsboliger omdannes til 4 familieboliger, står i kø ved landsbyggefonden.

Boligforeningen anfører, at man generelt oplever mangel på almene lejeboliger i Sæby

Konklusion / aftaler

- Boligorganisationen og Tilsynet arbejder løbende med sagerne relateret til ledelse og demokrati. Tilsynet oplever et godt samarbejde med boligorganisationen. Sagerne kører i særskilt regi fra styringsdialogen og behandles således når de opstår, men ligesom i år aflægges der en kort status over sagerne i styringsdialogen vedrørende regnskab 2022.
- Boligorganisationen arbejder med revisionens anbefalinger for regnskab 2021, og afgiver en status for arbejdet hermed til styringsdialogen for regnskab 2022
- Boligorganisationen arbejder for at øge dispositionsfondens disponible midler.
- Der ønskes en særskilt status for håndværkerafdelingen i boligorganisationens revisionsberetning.