

Referat

fra styringsdialogmøde mellem repræsentanter for Frederikshavn Boligforening og Frederikshavn kommune onsdag den 06. november 2024 kl. 09.45 på Frederikshavn rådhus

For Frederikshavn Boligforening deltog Direktør Jesper Bjerg Støve Christiansen samt regnskabschef Claus Thomsen.

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

Udvalgte nøglefakta:

- Boligorganisationen har 3.431 lejemålsenheder (3.299 boliger, 350 garager, og 4 erhvervslejemål og 5 institutioner) fordelt på 36 afdelinger.
- Den gennemsnitlige effektivitet er i 2023 på 91,5% - 7 afdelinger har en effektivitet på 100%. i alt er der 18 grønne, 16 gule og 3 der endnu ikke er kategoriseret.
- Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%.
- Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 88,2%
- Boligorganisationen har ingen røde afdelinger
- Administrationsbidrag er i 2023 øget til 3.881 kr. pr. lejemålsenhed (lme) fra 3.721 kr. pr. lme. i 2022.
- Der er afdelingsbestyrelser i 28 ud af 36 afdelinger. Afdelingsbestyrelserne repræsenterer 2.852 af boligorganisationens 3.299 boliger, svarende til 86%.
- Der opleves udlejningsproblemer med familieboliger i Frederikshavn by. Mest markant er det i afdeling 48 Ørnevej (ledighed 28,3%), afdeling 9 stjernen (7,4%), afdeling 14 Lindebo (5,7%), og afdeling 15 Gartnerbo (3,7%).
Boligorganisationens samlede lejetab udgør 6,9 mio. kr. i 2023.
Den generelle udlejningssituation i Frederikshavn by er udfordret.
- Regnskabet 2023 er revideret uden forbehold og er godkendt på repræsentantskabsmøde d. 02. maj 2024

Sidste års konklusioner / aftaler:

- Boligorganisationen arbejder med revisionens anbefalinger for regnskab 2022, og afgiver en status for arbejdet hermed til styringsdialogen for regnskab 2023
Boligorganisationen har foretaget prioritering ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko, og har derfor handlet på de anbefalinger som vurderedes at have størst væsentlighed. De resterende anbefalinger forventes løst gennem boligorganisationens arbejde med et nyt strategisk grundlag for boligorganisationen.
- Der er stor opmærksomhed på udlejningssituationen i Frederikshavn by, som skyldes et faldende folketal, og der arbejdes strategisk hermed.
*I tilsynets rundspørge til boligorganisationerne om tomgang pr. 01. oktober 2024, er der i runde tal opgjort ca. 500 tomme almene boliger i kommunen, hvoraf ca. 450 befinder sig i Frederikshavn by. Ca. 290 boliger af det samlede antal, skyldes renoveringer, hvor boligerne er taget ud af markedet og renoveringssagen betaler tomgangen. Her må det forventes at en væsentlig andel af boligerne generere ordinær tomgang når renoveringerne er afsluttet og boligerne igen kommer på markedet. 82 boliger af det samlede antal er ældreboliger, hvor kommunen betaler tomgangen. Tilbage står ca. 130 ordinært tomme boliger, hvor tomgangen afholdes af boligorganisationerne. Det er dette tal som influerer på boligorganisationernes aktuelle økonomi – og det er dette tal som forventes at blive forøget med en væsentlig andel af de ca. 290 boliger som er taget ud af markedet i forbindelse med renovering. Antallet af ordinært tomme boliger er stort set det samme som i opgørelsen af 1. oktober 2023, mens antallet af boliger der er taget af markedet i forbindelse med renovering, er øget med ca. 50 stk.
De ca. 130 ordinært tomme boliger har en væsentlig økonomisk påvirkning af boligorganisationerne i Frederikshavn by.
I 2023 har Frederikshavn Boligforening et samlet lejetab på 6,9 mio. kr. som næsten udelukkende stammer fra boliger i Frederikshavn by, og hvor de væsentligste tab kan henføres til de 4 ovennævnte afdelinger.
Derfor er der stort fokus på udlejningssituationen i Frederikshavn by.
Blandt tiltag kan nævnes at boligorganisationen samarbejder med landsbyggefonden om løsning af udfordringer med udlejningen i afdeling 48 – Ørnevejen.
Boligorganisationen har endvidere 3 helhedsplaner for ca. 400 boliger under udarbejdelse. Boligorganisationen har opmærksomhed på, at efterspørgslen går i retningen af tæt lavt byggeri, og tilgængelighedsboliger. Der er herudover også opmærksom på at folketallet i kommunen har været nedadgående i en årrække, og fortsat er det.
Blandt løsninger kan derfor være at der i helhedsplaner sker omdannelse af etagebyggeri til tæt lavt byggeri. Både for at tilpasse typen af boliger til det efterspurgte, men også for reducerer i antallet og derved tilpasse mængden af boliger til efterspørgslen.
Der udtrykkes fra flere boligorganisationer, at den stigende lejeledighed er en udfordring mange steder i landet. Her nævnes blandt andet at der grundet flygtningekriser har været sat stop for nedrivning og reduktion i boligantal i en længere årrække fra ministeriel side. Boligorganisationerne har derved ikke kunnet opnå tilladelse til nedrivning i en årrække. En problematik som vi også har oplevet for de almene boliger i Frederikshavn Kommune. Problematikken er særligt udtalt fordi reduktion og nedrivning ofte gøres som dele af helhedsplaner. Men helhedsplaner er i hovedreglen meget længe undervejs ved landsbyggefonden, hvor samlede behandlingstider på 10 år ikke er unormalt. Det vil sige at*

det boligantal som man ender op med efter en helhedsplan ofte er baseret på 10 år gammel viden.

Der er håb om, at der fremadrettet sker en opblødning fra ministeriel side således at man fremadrettet vil se mere positivt på nedrivning og reduktion i antal af almene boliger.

Processen er dog fortsat tidskrævende, hvilket betyder at det er problematisk at opnå en tilladelse til nedrivning for de helhedsplaner hvor byggeriet ER sat i værk – også selvom særlige forhold for en boligblok gør at blokken i praksis skal rives ned og bygges op på ny igen. Derved er det endnu besværligt at foretage reduktioner/nedrivning i eksisterende helhedsplaner, selvom det vil være det rigtige at gøre for den enkelte boligorganisations økonomi, og for markedet som helhed. Den enkelte boligorganisation må derfor sætte sin lid til at skruer på konkurrenceparametre som eksempelvis pris, for at minimere egne tab. Men når det samlede boligmarked i Frederikshavn by betragtes vil dette i bedste fald blot forskyde problematikken til en anden boligudbyder – og derved skabe et marked hvor alle skal trykke priserne mere og mere ned, indtil de konkurrerende udbydere går konkurs. Reduktion af boligudbuddet i Frederikshavn by er derfor bydende nødvendigt for at genoprette et sundt og bæredygtigt boligudbud igen.

Samtidig med denne problematik for Frederikshavn by oplever de almene boligorganisationer øget efterspørgsel, og boligmangel i Sæby og Skagen, hvor der er meget lange ventelister, og hvor de melder alt udlejet.

Frederikshavn Boligforening efterspørger derfor også dialogmøder med kommunen, med politisk deltagelse, for at der kan samarbejdes på tværs for løsninger på udfordringerne – både i forhold til det alt for store udbud i Frederikshavn by, og boligmanglen i Skagen, og den stigende efterspørgsel i Sæby.

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2023 et underskud 1.156.386 kr. mod et underskud på 162.813 kr. i 2022
- 6 afdelinger har driftsoverskud, 1 afdeling balancerer og 30 afdelinger har driftsunderskud. Afdelingernes samlede resultat i 2023 udgør -2.778.411 kr., heri indgår afdelingernes budgetmæssige afvikling af opsamlede resultater. Afdelingernes opsamlede resultat udgør tilsammen -6.954.415 kr. mod -3.708.908 kr. i 2022 og -2.445.377 kr. i 2021 og -543.949 kr. i 2020. Udviklingen er således fortsat negativ. Overskud og underskud afvikles/udlignes i henhold til lovgivningens regler.
- Resultaterne fordeler sig således:

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	4.855.728	0	0	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0,00%
002	2023	5.691.952	-77.474	0	-1,36%	-122.259	2,15%	-73.818	-29.033	0	39,33%
003	2023	6.533.389	-131.249	0	-2,01%	-576.226	8,82%	-411.270	0	33.707	-8,20%
004	2023	1.116.152	-5.253	0	-0,47%	237.192	21,25%	337.349	0	94.904	28,13%
006	2023	5.122.848	0	0	0,00%	2.510	0,05%	2.065	-445	0	-21,55%
007	2023	5.671.164	-58.706	0	-1,04%	-92.509	1,63%	-27.020	0	6.783	-25,10%
008	2023	10.915.338	-632.596	0	-5,80%	-669.525	6,13%	-75.533	-38.604	0	51,11%
009	2023	7.065.829	-45.899	0	-0,65%	-161.698	2,29%	-161.763	-45.964	0	28,41%
011	2023	4.559.660	-85.778	0	-1,88%	249.832	5,48%	604.837	0	269.227	44,51%
012	2023	38.085.656	0	513.967	1,35%	17.096	0,04%	-931.335	-434.464	0	46,65%
013	2023	1.245.556	-73.893	0	-5,93%	-121.540	9,76%	-67.854	-20.207	0	29,78%
014	2023	11.887.414	-1.137.501	0	-9,57%	-1.138.061	9,57%	-840	-280	0	33,33%
015	2023	4.446.875	-14.119	0	-0,32%	-100.089	2,25%	9.346	0	95.316	1019,86%
016	2023	8.615.544	-145.350	0	-1,69%	-180.234	2,09%	-79.991	-45.107	0	56,39%
017	2023	4.679.448	-109.106	0	-2,33%	-109.105	2,33%	1	0	0	0,00%
018	2023	2.439.750	-17.442	0	-0,71%	-165.167	6,77%	-181.814	-34.089	0	18,75%
020	2023	4.951.307	-45.010	0	-0,91%	-39.157	0,79%	10.977	0	5.124	46,68%
022	2023	11.041.692	-116.018	0	-1,05%	-596.630	5,40%	-623.401	-142.789	0	22,90%
025	2023	2.381.736	-43.291	0	-1,82%	-159.178	6,68%	-153.764	-37.877	0	24,63%
026	2023	5.232.204	0	138.941	2,66%	25.598	0,49%	73.876	0	187.219	253,42%
028	2023	3.276.123	-114.592	0	-3,50%	-303.065	9,25%	-323.247	-134.774	0	41,69%
029	2023	1.637.811	-26.473	0	-1,62%	-26.472	1,62%	-1.607	-1.608	0	100,06%
031	2023	744.444	-19.554	0	-2,63%	-19.403	2,61%	-249	-400	0	160,64%
032	2023	3.249.225	-85.585	0	-2,63%	-46.142	1,42%	83.204	0	43.761	52,59%
033	2023	9.996.770	-182.098	0	-1,82%	-562.683	5,63%	-407.508	-26.923	0	6,61%
034	2023	3.312.674	-129.051	0	-3,90%	-147.910	4,46%	-25.299	-6.440	0	25,46%
035	2023	13.991.628	0	190.689	1,36%	-626.426	4,48%	-757.712	0	59.403	-7,84%
037	2023	10.738.391	-277.372	0	-2,58%	-252.695	2,35%	39.351	0	14.674	37,29%
038	2023	1.702.925	-116.147	0	-6,82%	-139.459	8,19%	-26.751	-3.439	0	12,86%
039	2023	4.217.436	0	139	0,00%	9.278	0,22%	21.197	0	12.058	56,89%
040	2023	1.113.552	-22.170	0	-1,99%	-206.382	18,53%	-202.738	-18.526	0	9,14%
042	2023	3.902.448	-226.851	0	-5,81%	-400.385	10,25%	-231.406	-58.072	0	25,10%
043	2023	2.295.648	-44.574	0	-1,94%	-355.106	15,47%	-378.758	-68.226	0	18,01%
044	2023	2.003.328	-118.921	0	-5,94%	-207.177	10,34%	-103.497	-15.241	0	14,73%
045	2023	7.206.612	-167.256	0	-2,32%	-389.269	5,40%	-323.283	-101.270	0	31,33%
048	2023	5.831.688	-324.759	0	-5,57%	39.757	0,68%	679.347	0	314.831	46,34%
090	2023	1.800.264	0	378.074	21,00%	378.074	21,00%	0	0	0	0,00%
I alt		223.560.209	-4.594.088	1.221.810	-1,51%	-6.954.415	-3,11%	-3.708.908	-1.263.778	1.137.007	3,42%

- Boligorganisationen betragter ikke de opsamlede underskud der udgør 3% af lejeindtægterne som kritiske. Der er budgetteret med afvikling i henhold til lovgivningens regler. Et stigende lejetab kan dog blive til en kritisk problemstilling. Boligorganisationen oplever i 2023 tomgangs udgifter i niveauet omkring 3% af de samlede lejeindtægter, har faldende egenkapital og har en dispositionsfond af begrænset størrelse, der også er faldende. En fortsat negativ udvikling i tomgangen kan derfor blive en kritisk problemstilling.
- Boligorganisationens håndværkerafdeling har en omsætning på 26,8 mio. kr. mod 27,6 mio. kr. 2022, og genererer et underskud på 233 t.kr. mod et overskud på 738 t.kr. i 2022.
- Nettoadministrationsudgifter udgør 4.418 kr. pr. lejemålsenhed. (sidste år, 3.568 kr.)
- Administrationsbidrag opkræves med 3.881 kr. pr. lme (sidste år 3.715 kr.).

- Egenkapitalen udgør 26.446.480 kr. svarende til 7.708 kr. pr. lme. I 2022 udgjorde den 30.888.024 kr. svarende til 9.029 kr. pr. lme.
- Dispositionsfondens disponible del udgør 1.527 kr. pr. lme mod 2.667 kr. pr. lme i 2022. i 2021 var tallet 931 kr. pr. lme.
- Dispositionsfondens har ydet tilskud til afdelinger med 11,5 mio. kr. i 2023 mod. 10,7 mio. kr. i 2022. Disse fordeler sig med:
 1. Tilskud til tab ved lejeledighed, 6,3 mio. kr. (i alt 6,9 hvoraf afdelinger har dækket 0,6 mio. kr.)
 2. Tab v. fraflytning 0,5 mio. kr. (i alt 1,3 mio. kr. hvoraf afdelinger har dækket 0,8 mio. kr.)
 3. Ydelsesstøtte med 0,8 mio. kr.
 4. Huslejetilskud med 3,9 mio. kr.
- Forvaltningsrevision: Revisionen konkluderer, at den nuværende egenkontrol er velfungerende og veludviklet med fokus på målpunkter i forhold til økonomi, beboere, medarbejdere og udvikling af boligorganisationen og anbefaler at udviklingen i egenkontrollen fastholdes med henblik på en god effektiv og sikker administration
- Årsregnskaber 2023 er revideret af statsautoriseret revisor og har ikke givet anledning til forbehold.
- Boligorganisationen er opmærksom på 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. 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.

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.
- Tilsynet, byrådet og borgmesteren modtog i februar 2023 en klage fra afdelingsbestyrelsen i Cloosparken om samarbejdsvanskeligheder mellem boligorganisationen og afdelingsbestyrelsen. Der har været udvekslet udtalelser fra begge parter i sagen. Boligorganisationen har indbudt afdelingsbestyrelsen til møde for at afklare forholdene, og har i den forbindelse inddraget BL som stiller en konsulent med speciale i konfliktmægling og løsning af samarbejdsvanskeligheder til rådighed for begge parter. Tilsynet har overfor begge parter anbefalet at mødet afholdes, at der udføres et fyldestgørende referat hvor alle konfliktpunkter konkretiseres, og hvor der protokolleres beslutning for hver af dem, og at det sker med professionelle repræsentanter for begge parter. Afdelingsbestyrelsen har fastholdt at benytte egen repræsentant. Der er med udgangspunkt heri afholdt 3 dialogmøder henover året 2024, og sagen er med parternes afsluttende referat af møderækken endeligt

afsluttet i oktober 2024. Undervejs har der været udsendt statusskrivelser efter hvert møde. Skrivelserne samt det endelige referat er offentligt tilgængelige på afdelingens hjemmeside. Tilsynet hæfter sig særligt ved, at der i materialerne oplyses at begge parter har sikret positiv og konstruktiv dialog gennem møderækken.

Udlejning:

- Se svaret under pkt. 2 på ”sidste års aftaler” øverst. Herudover er det tilsynets anbefaling, at boligorganisationen arbejder strategisk med problematikken således, at der kan klargøres handleplaner til håndtering af udviklingen, hvis ikke den vendes indenfor en overskuelig årrække. Kommunen indgår gerne i løbende dialog herom.
- Boligorganisationen har boliger, der efter aftale med kommunen udlejes efter særlige kriterier. De særlige udlejningskriterier er senest godkendt i 2023, og er gældende indtil udgangen af 2027. Disse omfatter:
 - Ungdomsboliger i afd. 2 – Højbo (tidligere afd. 27 – Bøgebo) og afd. 37 - Gl. Ålborgvej, er med byrådets tilladelse omdefineret til familieboliger, men med fortrinsret for uddannelsessøgende.
 - 4 huse i afd. 12 – Hånbæk i alt 116 boliger, er med byrådets tilladelse defineret som seniorboliger til + 50 årige.
 - Afd. 38 – Havnebo er opført som et kollektivt bofællesskab med fortrinsret for boligsøgende over 50 år, der ikke har hjemmeboende børn og har forståelse for bofællesskabstanken. Afdelingen har 21 boliger, der er opført i 2005 efter de særlige krav til bofællesskaber, som f.eks. et fælleshus og en bebyggelse, der opfordrer til socialt samvær og engagement.
 - Fortrinsret for børnefamilier til:
 - 4 rums boliger i afd. 4 – Cloosparken
 - 5 rums boliger i afd. 7 – Råholt
 - 5 rums boliger i afd. 13 – Rosenhaven
 - 4 rums boliger i afd. 14 – Lindebo
 - 4 og 5 rums boliger i Sæby by (der er for få 4 og 5 rums boliger til børnefamilier)Øvrige boliger udlejes efter gældende lovgivning.
- I november 2024 behandles sag om udleje efter særlige kriterier på chr. Pedersensvej i afdeling 37. Her ønskes tilladelse til at udleje 7 ungdomsboliger som almene familieboliger.
- Boligorganisationen 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. boligorganisationen oplyser at der er enkelte afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser p.t. ikke er tilstrækkelige til at

dække de forventede fremtidige udgifter. Det er vurderingen, at de fleste afdelinger selv kan bringe henlæggelserne op på et tilfredsstillende niveau over de kommende år. Enkelte afdelinger kan dog få brug for hjælp, hvilket boligorganisationen er opmærksom på.

- 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 har for en periode været på pause, da der ikke opleves den fornødne opbakning til projektet blandt boligorganisationens afdelinger. Boligforeningen søger en langsigtet løsning på projektet.
- 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 siden forlænget 2 gange. Senest for årene 2023, 2024, 2025 og 2026.

Nybyggeri og større renoveringer:

Nybyggerier:

- Ørnevej punkthus 2 (erstatning for tagetage på vinkelvej) – Økonomiudvalgets prioritering af projektet er ophævet i 2023. Boligorganisationen har en væsentlig økonomisk binding i projektet, og påtænker at fremsende ny forespørgsel om byggeriet, når udlejningssituationen i Frederikshavn by igen bliver moden til det.

Større renoveringer:

- Aulaen på Ørnevejen – Skema A godkendt 16.12.2020 – projekt på pause
- Afdeling 1 – Vinkelgården – Skema C godkendt 01-02-2023
- Afdeling 6 – Koktved – Helhedsplan ved Landsbyggefonden – Skema B godkendt 01-02-2023
- Afdeling 8 – Munkeparken – Helhedsplan ved Landsbyggefonden – ingen Skema A endnu
- Afdeling 14 – Lindebo – Skema C godkendt 28-08-2024
- Afdeling 34 – Ålborgvej 431 Dybvad – Skema C godkendt 24-04-2024
- 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 og i Skagen.

Konklusion / aftaler

- Der er fortsat stor opmærksomhed på udlejningssituationen i Frederikshavn by, som skyldes et faldende folketal, og der arbejdes strategisk hermed.
- Boligorganisationen arbejder for at øge dispositionsfondens disponible midler.
- Boligorganisationen fokuserer på konsolidering og nedbringelse af afdelingernes opsparede underskud.