

Referat

Fra dialogmøde mellem repræsentanter for den almene boligorganisation Skagen Kollegium og Frederikshavn kommune torsdag den 21. november 2022 kl. 13.15 på Frederikshavn Rådhus.

For Skagen Kollegium deltog: Regnskabschef Claus Thomsen (Frederikshavn Boligforening). Bestyrelsesformand Lars Christian Thorvil udeblev fra mødet.

For Frederikshavn kommune deltog: Anne Stær Nørgaard (Jurist, støttesagsbehandling), og Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

Sidste års konklusioner/aftaler

- Der arbejdes målrettet for at konsoliderer Skagen Kollegium, herunder at øge dispositionsfonden.
Arbejdet pågår successivt og er et af de primære fokusområder. Det er en meget lille organisation med få boliger, hvorfor der ikke skal mange ekstraudgifter til for at bremse en positiv udvikling. Derfor er konsolidering noget der sker henover en længere årrække. I 2021 har dispositionsfonden bidraget med tilskud til tab v. lejeledighed og fraflyttere på 51 t.kr. mod 117 t.kr. i 2020.
- Der arbejdes målrettet for at øge effektivitetstallet.
Arbejdet pågår successivt. I 2021 er effektivitetstallet øget fra 67% til 70%. Administrationsbidraget er blandt de udgifter som ligger i den øvre ende af benchmarket. En del af årsagen hertil er, at administrationsbidraget i henhold til lovgivningen opkræves med moms, idet kollegiet køber administration ved en tredjepart. Herudover ligger almindeligt vedligehold i den øvre ende af benchmark, hvorfor der er fokus på henlæggelser til planlagt vedligehold.
- Der er fokus på størrelsen af henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse.
Størrelsen af den årlige henlæggelse er øget fra 3.123 kr. pr. lejemål til 3.528 kr. pr. lejemål. I 2016 var den årlige henlæggelse på 2.401 kr. pr. lejemål. Således er der hvert år fokus på henlæggelsernes størrelse, og der sker en løbende udvikling heri. Der berettes at fokus fastholdes de kommende år, da der fortsat er behov for at øge henlæggelsernes størrelse.

Økonomi og drift:

- Boligorganisationen administreres af Frederikshavn Boligforening i henhold til indgået administrationsaftale.
- Boligorganisationens udgifter til administrationsaftale er uændret fra 2020 og udgør 288.488 kr. og er inklusiv moms.

- Hovedforeningens årsregnskab 2021 balancerer.
- Boligorganisationens egenkapital udgør 98.820 kr. mod 97.000 kr. i 2020
- Der er udarbejdet 20 årlige vedligeholdelsesplaner som viser, at der henlægges tilstrækkelige midler til at imødegå planlagte vedligeholdelsesarbejder.
- Administrationsbidrag udgør 4.914 kr. pr. lejemålsenhed. mod 4.836 i 2020
- Dispositionsfond udgør 51.475 kr. svarende til 735 kr. pr. lejemålsenhed mod 70.597 kr. svarende til 1.009 kr. pr. lejemålsenhed i 2020.
- Arbejdskapital er øget i 2021 og udgør 39.238 kr. svarende til 560,5 kr. pr. lejemålsenhed. I 2018 udgjorde den 73,5 kr. pr. lejemålsenhed.
- Afdelingen har et overskud på 214.628 kr., der er overført til opsamlet resultat som herefter udgør 290.399 kr. Opsamlet resultat afvikles budgetmæssigt over maksimalt 10 år.
- Dispositionsfonden har bidraget med tilskud til tab ved lejeledighed for 18 t.kr. og tilskud til tab ved fraflytning på 51 t.kr.
- Nettoadministrationsudgiften er i regnskabet opgjort til 343.974 kr. - svarende til 4.914 kr. pr. lejemålsenhed.
- 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.
- Skagen Kollegiums afdeling opnåede i 2018 et effektivitetstal på 64%, hvilket i 2019 er forbedret til 65,9% og i 2020 er forbedret til 67%. I 2021 er effektivitetstallet forbedret yderligere til 70%.
- Skagen Kollegium har fokus på effektiviteten. Frederikshavn Kommune har fremvist et benchmark som viser hvor de største potentialer for effektivisering ligger, baseret på lignende boligafdelingers udgifter. Der er bevidsthed om det fremviste, og der arbejdes målrettet mod at øge effektiviteten så afdelingen løftes ud af det røde effektivitetsniveau. Benchmarket tager ikke hensyn til den samlede organisationsstørrelse, blot størrelsen på den enkelte afdeling. Der er i relation hertil bevidsthed om at en væsentlig hindring for effektiv drift er organisationens størrelse.

Ledelse og demokrati:

- Bestyrelsen har i løbet af året drøftet god ledelsesskik (god almen ledelse)
- Bestyrelsen har gennemført evalueringer af bestyrelsesarbejdet i det forløbne år og har haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet.
- Der er en organisationsbestyrelse som tæller 5 medlemmer. Ifølge vedtægterne skal bestyrelsen bestå af 7 medlemmer, heraf 4 medlemmer valgt blandt boligorganisationens lejere, 1 fra Skagen Skipperskole samt 2 fra Frederikshavn kommune. I bestyrelsesberetning anføres at ”der afholdes årligt afdelingsmøde, hvor der forsøges at vælge et tilstrækkeligt antal medlemmer”. Revisionen anbefaler at der hurtigst muligt bliver valgt nye medlemmer blandt lejerne.
- Der er ikke en afdelingsbestyrelse. Dette arbejdes der løbende med at få oprettet.

- Der arbejdes aktivt for at øge deltagelsen i beboerdemokratiet, og der varieres mellem en række virkemidler for at vække beboernes interesse herfor. Herunder at skabe invitationer og dagsordener der passer til målgruppen, samt tiltag som pizza til møderne mv. Der gøres herunder også opmærksom på at beboerne har en aktivitetskonto med en væsentlig saldo, som bestyrelsen kan lave tiltag for.
- I bestyrelsen har der tidligere år været drøftelser om fusion med henblik på at opnå driftsmæssige fordele og derved kunne nedsætte udgifter og husleje, og opnå en styrket økonomi. Der er dog ikke opbakning til fusion for nuværende og drøftelserne påtænkes ikke at genoptages i den nærmeste fremtid.

Udlejning:

- Der opleves ikke vedvarende udlejningsproblemer.
- Flygtninge/asylansøgere og lejere af udenlands herkomst, der arbejder i turistindustrien, værftsindustrien og fiskeindustrien, har medvirket til, at stort set alle kollegiets boliger er udlejet.
- Den tidligere Skagen kommune har meddelt kollegiet dispensation til at udleje til ikke-studerende.
- Den primære leverandør af beboere (Skagen Skipperskole) har udvidet elevkapaciteten, men dette har indtil videre ikke haft nogen væsentlig indflydelse på kollegiets udlejning.
- Der er i november 2020 registreret at som minimum er 10 af de 70 boliger er udlejede til studerende. Ved ledige boliger har studerende fortrinsret.
- Alle boligorganisationens boliger udlejes efter annoncering.
- Benytter A-ordning ved vedligeholdelse/renovering ved fraflytning.

Boligafdelinger:

- Ingen boligsociale problemer.
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL's vejledning omkring skimmelsvamp.
- Der er udarbejdet 20-årige vedligeholdelsesplaner. Der er opmærksomhed på, at der for regnskab 2022 skal foreligge 25årige vedligeholdelsesplaner.

Nybyggeri og renoveringer:

- Ingen planer om nybyggeri og større renovering.

Konklusion / aftaler:

- Der arbejdes fortsat målrettet for at konsoliderer Skagen Kollegium, herunder at øge dispositionsfonden.
- Der arbejdes målrettet for at øge effektivitetstallet.
- Der er fokus på udlejning til målgruppen, og i den forbindelse at studerende har fortrinsret ved ledige boliger.