

Referat

Fra dialogmøde mellem repræsentanter for Den almene boligorganisation Skagen Ældreboligselskab og Frederikshavn kommune onsdag den 12. oktober 2022 kl. 10.15 på Frederikshavn Rådhus

For Skagen Ældreboligselskab deltog: Bestyrelsesformand Peter Montag, Kundechef Mikki Frandsen fra Domea, og Projektchef Jens Morild fra Domea og Ejendomsleder Karsten Schmidt.

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

Sidste års konklusioner / aftaler

- Boligorganisationen gør sig væsentlige bestræbelser for at øge effektiviteten i afdelingerne. *Der er udarbejdet handleplan herfor. Der foretages også solidariske indkøb med 50 andre boligorganisationer, som er et indkøbsfællesskab for Domeas kunder. Dette forventes at give en besparelse på 1250 kr. pr. lejermålsenhed frem mod 2026. Herunder arbejdes der med lokale indkøbsaftaler – konkret har denne medført en besparelse på 40% ved udskiftning af vandmålere til fjernaflæsning. I samme fællesskab er der indkøbt digitalt fraflytningssyn for 1.900 lejermål der sikrer en lavere pris og der er iværksat et forsikringsudbud der dækker 90.000 lejermål. Der er skiftet til elbil som del af en grøn bæredygtighedspolitik. Dette medfører en årlig besparelse på ca. 15.000 kr.*
- Der indarbejdes 4 årlige målsætninger for hver afdelings driftsudgifter i bestyrelsesberetningen. *Disse forventedes i 2021 at indgå fra regnskabsår 2020/21 – men forventes nu at indgå fra regnskabsår 2021/22.*
- Der arbejdes for at skabe afdelingsbestyrelser *Der gøres fortsat væsentlige bestræbelser for at sikre et beboerdemokrati. Herunder blandt andet at der informeres om møder ved husomdeling indtil flere gange for hvert møde. Beboere hentes og bringes til møder, og traktes med blandt andet smørrebrød. Der er mange beboere på kvote 2, for hvem boligerne er en midlertidig løsning, hvorfor beboerdemokratiet ikke har deres interesse.*
- Der arbejdes for at nedsætte administrationsbidraget *I nærværende regnskabsår er administrationsbidraget steget til 4.827 kr. pr. lejermålsenhed fra 4.568 kr. pr. lejermålsenhed. Men det oplyses at arbejdet pågår successivt, og der oplyses at boligorganisationens største udfordring her er at den er meget lille. Som del af førnævnte handleplan udforskes derfor også mulighederne for både at øge volumen ved nybyggeri men også mulighederne for fusion med andre boligorganisationer udforskes, da en større volumen vil medføre lavere driftsomkostninger for det enkelte lejermål.*

- Der er aftalt at der skal afholdes et møde med opfølgning på helhedsplan, servicearealer, ønske om gæstebolig, og indskudsdifference.
Mødet er afholdt, og indskudsdifferencen er løst. Der er i forbindelse hermed også igangsat oprettelse af nye særskilte ejerforeninger for at have klare rammer for udgiftsfordeling mellem kommune og boligorganisation ved servicearealer.

Økonomi og drift:

- Boligselskabet administreres af Domea.dk, Servicecenter Bolig Nord i Hjørring, i henhold til indgået administrationsaftale.
- Dialogmødets økonomi-del er med baggrund i årsregnskab 2020/2021
- Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed afregnes til Domea med 4.830 kr. pr. lejemålsenhed mod 4.827 i regnskab 2019/20.
- Hovedorganisationen Skagen Ældreboligselskab har et overskud på 20.856 kr., der er tillagt arbejdskapitalen.
- Afdeling 1 har et driftsoverskud på 810.042 kr. og et opsamlet overskud på 1.070.274 kr.
- Afdeling 2 har et driftsoverskud på 96.268 kr. og et opsamlet overskud på 260.072 kr.
- Afdeling 4 har et driftsunderskud på -64.918 kr. og et opsamlet underskud på -139.462 kr.
- Driftsresultater udlignes budgetmæssigt over 3 år i henhold til lovgivningens regler.
- Det store overskud i afdeling 1 skyldes primært at der tidligere år har været hensat 510 tkr. til negativ rentesikring. Revisionen skriver at årsagen til hensættelsen ikke havde været undersøgt i detaljer og vurderedes forsigtig. Beløbet er i regnskab 2020/21 derfor indtægtsført som en ekstraordinær indtægt – hvorfor årsresultatet er forøget med 510 tkr. Tilsynet understreger over for boligorganisationen at der skal opkræves balanceleje i alle afdelinger, således at der ikke oparbejdes store over- og underskud, og således at de beboere som bor i afdelingen på et givent tidspunkt, netop betaler den pris det koster at drive lejemålene.
- Nettoadministrationsomkostninger = 4.780 kr. pr. lejemålsenhed.
- Dispositionsfonden udgør 3.397 kr. pr. lejemålsenhed mod 2.610 i regnskab 2019/20. Den samlede dispositionsfond er disponibel.
Der indbetales lovmæssigt til dispositionsfonden. Boligorganisationen har udarbejdet et 10-årigt budget for dispositionsfonden. Budgettet viser at der i regnskab 2023/24 vil ske en væsentlig forøgelse af dispositionsfondens midler grundet øget indbetaling i forbindelse med udamortiserede lån.
- Arbejdskapital udgør 2.286 kr. pr. lejemålsenhed mod 2.096 sidste år.
- Den samlede egenkapital udgør 488.726 kr. mod 409.454 kr. sidste år.
- Revisor anfører at boligorganisationens likvide midler ultimo ”stort set svarer til boligorganisationens disponible egenkapital”. Tilsynet udbeder i den forbindelse, at der med næste års revisionsberetning følger en specificeret beregning for ”uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes midler i fælles forvaltning” samt en specifikation for eventuelt forskelsbeløb mellem likvider og disponibel egenkapital.
- Årsregnskab 2020/2021 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 Ældreboligselskab har 2 røde afdelinger og et gennemsnitligt effektiviseringstal på 50,7%. Effektivitetstallet er faldende og hed i henholdsvis regnskab 2019/20 og regnskab 2018/19 52,5% og 58,1%. Den gennemsnitlige effektivitet for alle almene boligorganisationer i Frederikshavn Kommune er i 2021 90,4%, og gennemsnittet i region Nordjylland er 83,2%.
- Tilsynet har for boligorganisationens 2 røde afdelinger foretaget eget benchmark analyse af hvilke konti der ud fra landsbyggefondens angivne kriterier har størst besparelspotentiale. Tilsynets analyse er et benchmark op imod alle tilsvarende ældreboligafdeling i Region Nordjylland, med mellem 30 og 99 boliger pr. afdeling. af disse er der 33 stk, hvor majoriteten har mellem 30 og 50 boliger pr. afdeling. Boligorganisationens afdeling 1 ligger nr. 11 i tilsynets test, og afdeling 2 ligger nr. 30. Afdeling 1 er i tilsynets test 42% billigere end afdeling 2. Alligevel har de stort set samme effektivitetstal hhv. 52% og 49% i den officielle test. Tilsynet har i den forbindelse fremsendt tilsynets analyseresultater til Bolig- og Planstyrelsens Chefkonsulent på området, for at få klarlagt hvad der ligger til grund for at de 2 afdelinger har stort set samme effektivitetstal trods en forskel i de samlede udgifter for de testede konti på 42%. Bolig- og Planstyrelsen har herpå fremsendt en omfattende analyse for boligafdelinger i Frederikshavn kommune. Af denne fremgår blandt andet at de 2 afdelinger ikke benchmarkes op imod samme søsterafdelinger. Det fremgår også at *"Blandt de særligt røde afdelinger i Frederikshavn Kommune er der afdelinger domineret af ældreboliger. Der er imidlertid flere typer af afdelinger med ældre-boliger med forskelligt udgiftsbehov, og det er ikke muligt i analyserne at skelne mellem de forskellige typer. Nogle typer af ældreboligafdelinger har derfor sværere ved at være effektive sammenlignet med andre ældreboligafdelinger."* Med andre ord er forskellene i ældreboligafdelinger så store, at det er svært at lave et benchmark som tager højde for forskellene. Det kan være forskelle såsom at der er tale om en afdeling der omfatter plejeboliger, eller måske udelukkende består af plejeboliger. Det kan være forhold vedrørende servicearealer, og forhold vedrørende det aftalte serviceniveau med den enkelte kommune. Boligorganisationen vil ud fra egen viden, og tilsynets benchmark fortsat granske mulighederne for at gennemføre tiltag med henblik på en mere effektiv drift, under hensyntagen til kvalitet og service i de 2 afdelinger.

Ledelse og demokrati:

- Bestyrelsen har i årets løb drøftet god ledelsesskik.
- Bestyrelsen har gennemført evalueringer af bestyrelsesarbejdet i det forløbne.
- Bestyrelsen har haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet.
- Den valgte bestyrelsesformand er beboerdemokrat.
- Der er ikke afdelingsbestyrelse i afdeling 1 og 2. Generelt er det vanskeligt at rekruttere beboervalgte bestyrelsesmedlemmer i et mindre ældreboligselskab. Det er på datoen for styringsdialogmødet forventningen at der oprettes afdelingsbestyrelse i boligorganisationens nye afdeling på den stiftende generalforsamling.

- Tilsynet er opmærksom på at boligorganisationen skal foretage en vedtægtsændring, idet byrådet ikke længere udpeger bestyrelsesrepræsentanter. I den forbindelse gjorde tilsynet opmærksom på, at boligorganisationen skal overveje hensigtsmæssigheden i det af boligorganisationen tilføjede stk. 4 til §12 i vedtægterne. Heri anføres at: *"Bestyrelsen kan meddele fuldmagt til at andre kan signere digitale tinglysningsdokumenter med forpligtende virkning for de enkelte afdelinger"*. Med dette er der ingen begrænsning på hvem der kan opnå en fuldmagt. I normalvedtægtens §13 er dette afgrænset til at være en forretningsfører eller en administrationsorganisation. Beboerne vurderes dermed umiddelbart at stilles ringere herved, end i normalvedtægten.

Udlejning:

- Frederikshavn kommune har visitationsretten til 100% af selskabets boliger.
- Afdeling 3 er frasolgt i 2014 efter salgstilladelse fra Frederikshavn kommune, Landsbyggefonden og Ministeriet for By-, Bolig- og Landdistrikter.
- Benytter B-ordning ved vedligeholdelse/renovering ved fraflytning, men går successivt over til A-ordning.
- Der er generelt udlejningsproblemer med ældreboliger i kommunen – og således også i Skagen Ældreboligselskab – antallet af boliger i tomgang er dog faldende.
- Der er fra bestyrelsen udtrykt ønske om at én af ældreboligerne tages ud af normal drift, og benyttes som gæstebolig, således at familiemedlemmer har en overnatningsmulighed ved besøg. En sådan ordning vil være gældende for 2 år ad gangen, og vil friholde Frederikshavn Kommune for tomgangsudgifter til boligen.

Boligafdelinger:

- Afdeling 1 er utidssvarende, og helhedsplan er under udarbejdelse. Der er indgået samarbejde om planlægningen heraf mellem Frederikshavn Kommune og Skagen Ældreboligselskab.
- Afdeling 4 udgør servicearealer med et bygningsareal på 325 m².
- Der er for regnskab 2020/2021 20 årlige vedligeholdelsesplaner.
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL's vejledning omkring skimmelsvamp

Nybyggeri og renoveringer:

- I forbindelse med afdeling 1, er der i Frederikshavn Kommunes byrådsgodkendte budget for 2019 anført en bemærkning om, at kommunen vil deltage i en helhedsplan. Der er indgået samarbejde mellem boligorganisationen og kommunen om planlægningen af en helhedsplan der har til formål at tilpasse afdelingens boliger til det fremtidige behov.
- Der er godkendt Skema B til opførelse af 14 boliger på Læsøvej i Ålbæk.
- Der er ønske om opførelse af endnu en afdeling med familieboliger.

Konklusion / aftaler:

- Boligorganisationen gør sig væsentlige bestræbelser for at øge effektiviteten i afdelingerne.

- Der indarbejdes 4 årige målsætninger for hver afdelings driftsudgifter i bestyrelsesberetningen.
- Der arbejdes for at skabe afdelingsbestyrelser
- Der arbejdes for at gøre referater og indkaldelser offentligt tilgængelige på boligorganisationens hjemmeside – ligesom der arbejdes for at gøre det muligt at se hvem der er medlemmer af bestyrelsen. Dette har tidligere været muligt, men det oplyses at der er usikkerhed forbundet hermed i forbindelse med GDPR reglerne, hvorfor alle organisationer under Domea har lavet adgangssikkerhed for at tilgå disse informationer.
- Der er fokus på balanceleje, således at der ikke genereres væsentlige over- og underskud.