

Referat

fra dialogmøde mellem repræsentanter for Den almene boligorganisation Skagen Kollegium og Frederikshavn kommune torsdag den 4. oktober 2018 kl. 09.00 på Frederikshavn Rådhus

For Skagen Kollegium deltog: Direktør Kim Madsen og regnskabschef Claus Thomsen

For Frederikshavn kommune deltog: Suzanne Kogsbøll (boligsociale forhold og ældreboliger / plejeboliger med kommunal anvisningsret), Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske tilsyn samt budgetudarbejdelse og opfølgning vedr. sager med indskud i Landsbyggefonden) og Finn Vangsted (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen)

Sidste års konklusioner/aftaler

- De af Landsbyggefonden påpegede konteringsmæssige fejlplaceringer må ændres i fremtidige regnskaber.
- *Konteringsmæssige fejlplaceringer er ændret*
- Foreningens dispositionsfond må forøges.
- *Dispositionsfonden øges successivt.*
- Af hensyn til beboerdemokratiet og bestyrelsens beslutningsdygtighed må der vælges bestyrelsesmedlemmer som anført i boligorganisationens vedtægt.
- *Der er nu valgt 2 beboerrepræsentanter til bestyrelsen. Der arbejdes fortsat på valg af yderligere 2 beboerrepræsentanter, så vedtægtens bestemmelser om bestyrelsesmedlemmer opfyldes.*
- Administrator arbejder med nedsættelse af det lidt høje administrationsbidrag
- *Der arbejdes fortsat for nedsættelse af administrationsbidraget – der delvist kan tilskrives, at bidraget er momsbelagt.*

Økonomi og drift:

- Boligorganisationen administreres af Frederikshavn Boligforening i henhold til indgået administrationsaftale.
- Boligorganisationens udgifter til administrationsaftale udgør 280.438 kr. og er inklusiv moms.
- Hovedforeningens årsregnskab 2017 balancerer.
- Boligorganisationens egenkapital udgør 30.608 kr.
- Der er udarbejdet vedligeholdelsesplaner for 2017 og fremover som viser, at der henlægges tilstrækkelige midler til at imødegå planlagte vedligeholdelsesarbejder.
- Administrationsbidrag = 340.413 kr. svarende til 4.863 kr. pr. lejemålsenhed.
- Dispositionsfond = 114.861 kr. svarende til 1.640 kr. pr. lejemålsenhed.

- Arbejdskapital = -84.253 kr. svarende til -1.203 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapitalen vil i 2018 blive genoprettet via bidrag fra afdelingen.
- Afdelingen har et overskud på 28.779 kr., der er overført til konto en for opsamlet underskud. Det opsamlede underskud udgør pr. 31/12 2017 i alt 71.816 kr. Opsamlet underskud afvikles budgetmæssigt over maksimalt 10 år. Boligforeningen har i året budgetmæssigt afviklet 122.546 kr.
- Tab ved lejeledighed udgør 36.618 kr. Dette tab skal i henhold til lovgivningen dækkes via dispositionsfonden. Dette har ikke været muligt, så tabet er regnskabsmæssigt placeret i afdelingen.
- Bruttoadministrationsudgifter er i regnskabet opgjort til 349.252 kr. – svarende til 4.989 kr. pr. lejemålsenhed).
- Det autoriserede spørgeskema blev gennemgået + besvarelser til de enkelte punkter.
- Der er i 2015 gennemført salg af 34 boliger beliggende på Doggerbanke.
- Tab ved salg er primært finansieret af kapitaltilførsel til driftstab og tab ved salg (afsat 5.190.000 kr.).
- Frederikshavn Byråd godkendte i møde den 28. maj 2014 salg af 62 boliger i den almene boligorganisation Skagen Kollegium (34 lejemål beliggende Doggerbanke og 28 lejemål beliggende Fænøvej) og indgik i en samlet kapitaltilførsel på 10,4 mill. kr. (Landsbyggefonden, Frederikshavn Kommune og Nykredit), hvor kommunens bidrag var på 2.597.000 kr. ydet som lån.
- Salget er godkendt af Ministeriet for By, Boliger og Landdistrikter i skrivelse af 24. november 2014.
- Bebyggelsen var udbudt til salg via ejendomsmægler og der indkom tilbud fra interesseret køber på Doggerbanke alene og et samlet bud på både Doggerbanke og Fænøvej.
- Bestyrelsen og repræsentantskabet ønskede alene at sælge Doggerbanke (34 boliger).
- Frederikshavn Byråd godkendte i møde 26. august 2015 salg af alene 34 boliger.
- Salg af alene 34 boliger og forøgelse af driftstilskud til 345.000 kr. årligt er godkendt af Landsbyggefonden.
- Frederikshavn Byråd har den 17. februar 2016 godkendt låneoptagelse på 1.500.000 kr. og kommunegaranti herfor i forbindelse med forbedrings- og opretningsarbejder i kollegiets afdeling 1. Låneoptagelse som anført var en del af genopretningsplanen for Skagen Kollegium.
- Årsregnskaber 2017 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 2020 skal reducere deres udgifter med 1,5 mia. kr. i forhold til årsregnskaber 2014 blev drøftet. De 1.5 mia. kroner er et samlet mål for hele den almene boligsektor og potentialet er forskelligt. De enkelte boligorganisationer og afdelinger har fortsat deres frihed til at beslutte, hvordan effektiviseringsgevinster bedst kan hentes hjem. Effektiviseringen skal komme beboerne til gode i form af lavere huslejer.
- Årets fokusområde er ”røde afdelinger”. Skagen Kollegiums afdeling er ikke i styringsrapporten markeret som ”rød”.

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.
- Ifølge vedtægterne skal bestyrelsen bestå af 7 medlemmer, heraf 4 medlemmer valgt blandt boligorganisationens lejere, 1 fra Skagen Skipperskole samt 2 fra Frederikshavn kommune. Bestyrelsen har i bestyrelsesberetningen anført: ”Det er vanskeligt at få et velfungerende beboerdemokrati til at fungere, og der er for tiden ingen medlemmer af afdelingsbestyrelsen og derved ingen beboerrepræsentanter i organisationsbestyrelsen. Der afholdes årligt afdelingsmøde, hvor der forsøges at vælge et tilstrækkeligt antal medlemmer”. Der er efterfølgende valgt 2 beboerrepræsentanter til organisationsbestyrelsen (hovedbestyrelsen).

Udlejning:

- 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 gunstig indflydelse på kollegiets udlejning.
- 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 10-årige vedligeholdelsesplaner.

Nybyggeri og renoveringer:

- Ingen planer om nybyggeri og større renovering.
- Kollegiets boliger er nu tilsluttet fjernvarmeforsyningen og egen varmforsyning er nedlagt.

Konklusion / aftaler:

- Foreningens dispositionsfond må forøges.
- Der må forsøges valgt yderligere 2 beboervalgte medlemmer til hovedbestyrelsen som anført i boligorganisationens vedtægt.
- Administrator arbejder fortsat med nedsættelse af det lidt høje administrationsbidrag.