

Referat

Fra dialogmøde mellem repræsentanter for Den almene boligorganisation Skagen Ældreboligselskab og Frederikshavn kommune tirsdag den 04. oktober 2017 kl. 10.30 på Frederikshavn Rådhus

For Skagen Ældreboligselskab deltog: Driftsleder Allan Klæstrup Vanggård - Domea.

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

Sidste års konklusioner / aftaler

- Boligselskabets administrator vil fortsat arbejde på nedsættelse af administrationsbidraget. *Dette har i året været blandt fokusområderne, og arbejdet vil pågå successivt.*
- Boligselskabet vil successivt overgå fra B-ordning til A-ordning ved istandsættelse i forbindelse med fraflytning. *Arbejdet er iværksat og pågår planmæssigt. Overgangsperioden afhænger af fraflytningsfrekvensen.*

Økonomi og drift:

- Boligselskabet administreres af Domea, Hjørring, i henhold til indgået administrationsaftale
- Dialogmødets økonomidel er med baggrund i årsregnskab 2016/2017
- Administrationsbidrag til Domea er afregnet med 295.992 kr. – hertil kommer tillægsydelse på 34.484 kr., andre honorarer på 19.766 kr., administrationsbidrag boligorganisation på 24.000 kr. og revision på 12.995 kr. De samlede udgifter er herefter i alt 387.236 kr. Domea angiver således administrationsbidrag pr. lejemålsenhed til at være 4.503 kr.
- Hovedforeningen har et overskud på 24.286 kr., der er tillagt arbejdskapitalen.
- Afdeling 1 har et driftsoverskud på 209.158 kr. og et opsamlet overskud på 246.322
- Afdeling 2 har et driftsoverskud på 54.478 kr. og et opsamlet overskud på 178.562
- Afdeling 4 har et driftsoverskud på 142.536 kr. og et opsamlet overskud på 281.333
- Driftsoverskud udlignes budgetmæssigt i henhold til lovgivningens regler.
- Bruttoadministrationsomkostninger = 4.227 kr. pr. lejemålsenhed.
- Administrationsbidrag = 4.503 kr. pr. lejemålsenhed.
- Dispositionsfond = 2.716 kr. pr. lejemålsenhed.
- Der forelå i regnskab 2015/16 en eventualforpligtigelse til Landsbyggefonden på op til 934.530 vedrørende frasalg af afdeling 11303. Denne er i regnskab 2016/17 endeligt opgjort, og er således afregnet med 717.000kr. som er fragået dispositionsfonden.
- Arbejdskapital = 1.422 kr. pr. lejemålsenhed

- Egenkapital = 355.848 kr.
- Dispositionsfonden har dækket lejeledighed i afdelingerne med 48.933 kr.
- Årsregnskab 2016/2017 er revideret af statsautoriseret revisor uden 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 effektiviseringstema er røde boligafdelinger, der defineres som afdelinger med et effektiviseringspotentiale større end 30%. Skagen ældreboligselskab har 2 af disse effektiviseringspotentiale på henholdsvis 40% (afdeling 1) og 45% (afdeling 2).
- Domea oplyser at boligforeningen har strategiske overvejelser om udfordringerne med forhøjede driftsomkostninger pga. antallet af boliger og at der undersøges muligheder for forbedringer herunder evt. samarbejde med øvrige selskaber om blandt andet udbudsopgaver, løbende driftsopgaver mv.

Ledelse og demokrati:

- Bestyrelsen har i årets løb drøftet god ledelsesskik (god almen ledelse)
- Bestyrelsen har ikke gennemført evalueringer af bestyrelsesarbejdet i det forløbne år.
- Bestyrelsen har haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet.
- Den valgte bestyrelsesformand er beboerdemokrat, da den politisk valgte trådte tilbage.
- Der er ikke afdelingsbestyrelse i afdeling 2. Generelt er det vanskeligt at rekruttere beboervalgte bestyrelsesmedlemmer, idet beboernes gennemsnitsalder er høj.

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.

Boligafdelinger:

- Afdeling 1 er utidssvarende, og helhedsplan ønskes foretaget. I den forbindelse ønsker boligforeningen kommunens forslag til sammensætning af helhedsplan.
- Afdeling 4 udgør servicearealer/bygningsareal 325 m².
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL's vejledning omkring skimmelsvamp

Nybyggeri og reoveringer:

- I forbindelse med afdeling 1, er der i kommunens byrådsgodkendte budget for 2019 indlejret en bemærkning om at kommunen vil deltage i en helhedsplan. Boligforeningen ønsker kommunens forslag til sammensætning af helhedsplanen, herunder antal og størrelse på lejlighederne. For sådanne projekter er det normalt den enkelte boligforening der i samarbejde med landsbyggefonden udfærdiger en skitse for en helhedsplan for at sikre gode fremtidige økonomiske og driftsmæssige forhold. Da der for nærværende sag budgetmæssigt er taget beslutning om at kommunen vil bidrage i en helhedsplan vil kommunens direktion sikre en model for samarbejdet herom.

Konklusion / aftaler:

- Boligselskabets administrator vil fortsat arbejde på nedsættelse af administrationsbidraget.
- Boligselskabet vil successivt overgå fra B-ordning til A-ordning ved istandsættelse i forbindelse med fraflytning.