

## Referat

fra dialogmøde mellem repræsentanter for den almene boligorganisation Skagen Kollegium og Frederikshavn kommune torsdag den 3. oktober 2019 kl. 09.00 på Frederikshavn Rådhus

For Skagen Kollegium deltog: Direktør Kim Madsen, Regnskabschef Claus Thomsen og Bestyrelsesformand Lars Christian Thorvil

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

### Sidste års konklusioner/aftaler

- Foreningens dispositionsfond må forøges.  
*Dispositionsfonden er øget i året, og der arbejdes fortsat for at øge den yderligere.*
- Der må forsøges valgt yderligere 2 beboervalgte medlemmer til hovedbestyrelsen som anført i boligorganisationens vedtægt.  
*Der er i regnskabsår 2018 valgt 2 lejere til organisationsbestyrelsen, således at denne nu tæller 5 medlemmer.*
- Administrator arbejder fortsat med nedsættelse af det lidt høje administrationsbidrag.  
*Administrationsbidraget er i regnskabsår 2018 øget til 5.880 kr. Forøgelsen er primært sket for at skabe en positiv arbejdskapital.*

### Økonomi og drift:

- Boligorganisationen administreres af Frederikshavn Boligforening i henhold til indgået administrationsaftale.
- Boligorganisationens udgifter til administrationsaftale udgør 286.038 kr. og er inklusiv moms.
- Hovedforeningens årsregnskab 2018 balancerer.
- Boligorganisationens egenkapital er forøget til 149.885 kr. mod 30.608 kr. i regnskab 2017
- Der er udarbejdet 20 årige vedligeholdelsesplaner som viser, at der henlægges tilstrækkelige midler til at imødegå planlagte vedligeholdelsesarbejder.
- Administrationsbidrag udgør 5.880 kr. pr. lejemålsenhed.
- Dispositionsfond er øget til 144.737 kr. svarende til 2.068 kr. pr. lejemålsenhed mod 1.640 kr. pr. lejemålsenhed i 2017.
- Arbejdskapital er blevet positiv i 2018 og udgør 5.148 kr. svarende til 73,5 kr. pr. lejemålsenhed. I 2017 udgjorde den -84.253 kr. svarende til -1.203 kr. pr. lejemålsenhed.
- Afdelingen har et underskud på 71.030 kr., der er overført til kontoen for opsamlet underskud. Det opsamlede underskud udgør pr. 31/12 2018 i alt 42.251 kr. mod 71.816 kr. i 2017. Opsamlet underskud afvikles budgetmæssigt over maksimalt 10 år. Boligforeningen har i året afviklet opsamlet underskud for 100.595 kr.

- Boligforeningen har alene 1 afdeling. Afdelingen har haft fuld udlejning og har i regnskabsåret oparbejdet et driftsunderskud på 71.030 kr. (dog med afvikling af opsamlet driftsunderskud med 100.595 kr.) Underskuddet i 2018 skyldes en enkeltstående ekstraordinær omstændighed/udgift. Der opleves ikke generelle problemer med balanceleje, og der forventes et resultat på 0 kr. (balanceleje) i 2019.
- Dispositionsfonden har bidraget med tilskud til tab ved lejeledighed for 9.744 kr.
- Nettoadministrationsudgiften er i regnskabet opgjort til 411.602 kr. – svarende til 5.880 kr. pr. lejemålsenhed.
- 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 2018 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.
- Skagen Kollegiums afdeling opnår et effektivitetstal på 64, hvilket betyder at der er et effektiviseringspotentiale på 36%. Boligorganisationen anfører i styringsrapporten at en væsentligt hindring for mere 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 hvor det er lykkedes at hverve 2 nye beboer medlemmer, således at organisationsbestyrelsen nu 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”.
- Der er ikke en afdelingsbestyrelse. Dette arbejdes der løbende med at få oprettet.
- Der pågår løbende overvejelser om fusion med henblik på at opnå driftsmæssige fordele som vil kunne nedsætte driftsudgifterne og husleje, samt at opnå en styrket økonomi. Der har endnu ikke været flertal for fusion i organisationsbestyrelsen.

### **Udlejning:**

- Der er ingen 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 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 20-årige vedligeholdelsesplaner.

### **Nybyggeri og renoveringer:**

- Ingen planer om nybyggeri og større renovering.

### **Konklusion / aftaler:**

- Foreningens dispositionsfond må forøges.
- Administrationsbidraget har et meget højt niveau i 2018. Administrator arbejder målrettet med nedsættelse heraf.