

Referat

Fra dialogmøde mellem repræsentanter for Den almene boligorganisation Skagen Ældreboligselskab og Frederikshavn kommune onsdag den 10. oktober 2023 kl. 9.45 på Frederikshavn Rådhus

For Skagen Ældreboligselskab deltog: Driftservicechef Lars Færch fra Domea, og Driftsleder Elin Lillelund fra Domea, samt Formand Peter Montag og Næstformand Mete Lykke Jensen.

For Frederikshavn Kommune deltog: Anne Stær Nørgaard (Jurist, støttesagsbehandling), Gitte Svensson (boligsociale forhold og ældreboliger/plejeboliger med kommunal anvisningsret), Leif Christensen, (ledelsesrepræsentant Budget og Analyse) og Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

Udvalgte nøglefakta:

- Boligorganisationen har 96 lejemålsenheder fordelt på 3 afdelinger, samt en afdeling med et kommunalt serviceareal.
- Den gennemsnitlige effektivitet for Skagen ÆB er i 2023 på 61% - Gennemsnittet omfatter blot de 2 ældreboligafdelinger, afdeling 1 med 62% og afdeling 2 med 60%. Begge er røde. Landsbyggefonden har endnu ikke frigivet et effektivitetstal for den nye afdeling 5
- Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%.
- Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 88,2%
- Boligorganisationen har 2 røde afdelinger ud af 2 med effektivitetstal
- Administrationsbidraget er differentieret mellem afdelingerne og udgør gennemsnitligt 5.249 kr. pr. lejemålsenhed mod 5.117 kr. pr. lme i sidste regnskabsår.
- Der er afdelingsbestyrelser i 1 ud af 3 afdelinger. Afdelingsbestyrelserne repræsenterer 14 af boligorganisationens 96 boliger, svarende til 14,6%.
- Der opleves ikke væsentlige udlejningsproblemer med de ordinære almene boliger – men der opleves udlejningsproblemer med en række ældreboliger med kommunal anvisning.
- Regnskabet 2022/2023 er revideret uden forbehold og er godkendt af repræsentantskabet d. 26. marts 2024

Opfølgning på sidste års konklusioner / aftaler

- Boligorganisationen skal sikre balanceleje, således, at der ikke genereres væsentlige over- og underskud.
Aftalen har stået i en årrække, men der er fortsat ikke skabt balanceleje. Der genereres overskud, på op til 19% af årets lejeindtægter. Altså betaler beboerne (og kommunen for tomgangsboliger) 19% mere i husleje end det koster at drive boligerne. I afdeling 1 er der et

opsparat overskud på knap 48% af huslejen. Det skal understreges at Tilsynet ikke opfatter at der årligt betales op til 19% for meget, idet der afvikles på overskud gennem driften. Forholdet er at forstå således at når der er et overskud på eksempelvis 100 kr. i år 1 som overgår til opsparat overskud, så tager man en del af det opsparede overskud på 100 kr. eksempelvis 33 kr. og skyder ind i driften i år 2 for at nedbringe det samlede opsparede overskud. Altså er en del af overskuddet der genereres i år 2, en konsekvens af at der er indskudt midler fra overskuddet i år 1., da de 33 kr. fra år 1 som skydes ind i år 2, ikke vedrører lejeindtægter fra år 2.

Problematikken blev igen drøftet igen i år, og Domea har ytret at de har til hensigt at arbejde for at der opkræves balanceløse, som loven foreskriver. Aftalen består derfor til næste år.

- Boligorganisationen skal sikre at de årlige henlæggelser til vedligehold er tilstrækkelige i forhold til boligafdelingernes faktiske behov.
Der anføres i styringsrapporterne for afdelingerne 1 og 2 at henlæggelserne vurderes tilstrækkelige i henhold til vedligeholdelsesplanerne men at "det anbefales" at de fortsat øges indtil den opsparede værdi pr. bolig udgør 40.000 kr. Begge afdelinger har en opsparing i niveauet 18.000 til 19.000 kr. Tilsynet har gjort opmærksom på, at der generelt siden 2016 er brugt flere henlæggelser end der er henlagt. De opsparede henlæggelser var i niveauet omkring 26.000 kr. pr. lejemålsenhed i 2016 for begge afdelinger. Tilsynet er også opmærksom på at den årlige henlæggelse i seneste regnskab har været øget i begge afdelinger. På mødet blev dette drøftet, og boligorganisationen er opmærksom på forholdet, hvilket også kan ses af årets øgede henlæggelse. Endvidere anfører boligorganisationen, at der arbejdes med forøgelse af den årlige henlæggelse i den nye afdeling 5. Det er et langvarigt arbejde at justerer henlæggelsernes størrelse op – og det er en opgave som boligorganisationen er i gang med.
- Boligorganisationen gør sig væsentlige bestræbelser for at øge effektiviteten i afdelingerne. Den gennemsnitlige effektivitet for afdelingerne 1, og 2, er på 61% mens gennemsnittet for alle boligorganisationer i Frederikshavn Kommune tilsammen er på 91,3%. (Der er endnu ikke et effektivitetstal for den nye afdeling 5.)
Tidligere har boligorganisationen anført, at det særligt er organisationens begrænsede størrelse som er årsag til den lave effektivitet.
Derfor har man arbejdet på muligheden for fusion med 2 andre boligorganisationer som administreres af Domea. Disse er henholdsvis Domea Hirtshals (556 boliger) og Domea Hjørring (615 boliger). Sidenhen er planerne udvidet til også at omfatte Domea Åbybro (450 boliger).
På mødet blev dette drøftet.
Her blev konklusionen at fusion af selskabet ikke vil øge afdelingernes effektivitet i sig selv. Dette fordi afdelingernes økonomi fortsat vil være isoleret. Derved vil en fusion ikke ændre på afdelingernes administrationsbidrag da dette er fastsat ud fra afdelingernes størrelse, ligesom afdelingernes øvrige driftsomkostninger ikke berøres af fusionen.
Der er i forvejen indkøbsfællesskab med de øvrige organisationer under Domea, hvorfor dette som udgangspunkt heller ikke vil ændre sig.
Fusionen vil derfor ikke øge afdelingernes effektivitet som sådan. I stedet er formålet at gøre selve organisationen større, og derved burde afdelingerne få adgang til et større likviditetsberedskab og en øget robusthed. Tilsynet er ikke vidende om de øvrige organisationers økonomiske status, effektivt mv., da Frederikshavn Kommune ikke er hjemstedskommune for disse.

Tilsynet har ligesom tidligere år lavet en benchmark analyse af de konti som effektivitetstallet beregnes ud fra. I testen sammenholdes Skagen Ældreboligselskabs afdeling 1 og 2 med de 40 andre tilsvarende ældreboligafdelinger som har mellem 30 og 99 ældreboliger pr afdeling, og som ligger i Region Nordjylland. Analysen blev drøftet på mødet – og medsendes til Domea.

Der er særligt 2 konti som skiller sig ud.

- 1. Administrationsbidraget ligger mere end 25% over gennemsnittet. Noget af prisen skyldes at det generelt er dyrere at være en lille afdeling, idet der så er færre boliger til at afholde udifterne til udfærdigelse af regnskab og revision. Noget skyldes at der betales moms af administration når det er noget som boligorganisationen køber ved et administrationsselskab. Det er uklart hvor mange af de øvrige afdelinger i analysen der ligesom Skagen Ældreboligselskab køber sig til administration. Afslutningsvist skyldes en del af den højere pris at afdelingerne har valgt nogle tilkøb ved Domea – herunder juridisk assistance. Tilsynet opfordrer til at man forholder sig kritisk til behovet for produkterne, hvis man ikke allerede har gjort det.*
- 2. Renholdelse. Tilsynet har gennemgået de i regnskabet anførte priser for renholdelse i de 3 boligafdelinger, med samlet set 96 boliger. I afdeling 2 med 36 boliger er prisen for renholdelse i alt 579.614 kr. svarende til 11.146 kr. hver uge, eller 48.301 kr. pr. måned. Tilsynet opfatter prisen for den udvendige renholdelse af de 36 boliger som værende sammenlignelig med prisen med 1 fuldtids årsværk. Domea har gjort opmærksom på at de har overtaget renholdelsen af servicearealer i afdeling 2 fra Frederikshavn Kommune, og at der kan være en sammenhæng mellem dette og den høje pris. Domea vil undersøge om der er grundlag for at renholdelsen kan varetages endnu mere effektivt.*

Der følges op på aftalen igen i 2025.

- Boligorganisationen skal, jf. §73 i driftsbekendtgørelsen indarbejde 4 årlige målsætninger for hver afdelings driftsudgifter i bestyrelsesberetningen.
*Dette er endnu ikke sket trods gentagne opfordringer. Lovgivningen blev indført i 2017 ved ændringsbekendtgørelse nr. 423 af 28.04.2017.
Da forholdet ikke er opfyldt, består aftalen til næste år.*

Økonomi og drift:

- Boligselskabet administreres af Domea.dk, Servicecenter Bolig Nord i Hjørring, i henhold til indgået administrationsaftale.
- Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed afregnes til Domea med 5.249 kr. pr. lme mod 5.117 kr. pr. lme sidste år.
Administrationsbidraget er differentieret på afdelingerne, da der er valgt forskellige tillægsydelser.
Afd. 1 betaler 5.151 kr. pr. lme
Afd. 2 betaler 5.141 kr. pr. lme
Afd. 5 betaler 5.939 kr. pr. lme
- Nettoadministrationsudgift udgør 5.170 kr. pr. lejemålsenhed mod 5.450 kr. sidste år.
- Hovedorganisationen Skagen Ældreboligselskab balancerer tilnærmelsesvist med et lille overskud på 11.103 kr., der er tillagt arbejdskapitalen.

- Afdelingernes resultater er præget af store overskud på op til 20% af indtægterne, og endnu større opsamlede resultater på op til 48% af lejeindtægterne.

AFD	År	Lejeindtægt er i alt	Årets underskud overført.	+ Årets overskud	Resultat i % af lejeindtæg- ter	Opsamlet resultat	Opsamlet resultat i % af lejeindtæg- ter	Opsamlet Saldo primo	Budgetmæ- ssig afvikling af underskud	Budgetmæ- ssig afvikling af overskud	Afvikling af opsamlet resultat i % af saldo primo
001	2023	2.476.356	0	472.700	19,09%	1.186.083	47,90%	1.144.383	0	431.000	37,66%
002	2023	2.837.352	0	168.423	5,94%	285.658	10,07%	219.235	0	102.000	46,53%
005	2023	1.244.425	0	247.118	19,86%	247.118	19,86%	0	0	0	0,00%
I alt		6.558.133	0	888.241	13,54%	1.718.859	26,21%	1.363.618	0	533.000	39,09%

- Afdeling 1 har et driftsoverskud på 472.700 kr. og et opsamlet overskud på 1.186.083 kr.
- Afdeling 2 har et driftsoverskud på 168.423 kr. og et opsamlet overskud på 285.658 kr.
- Afdeling 5 har et driftsoverskud på 247.118 kr. og et opsamlet overskud på 247.118 kr.
- Driftsresultater skal udlignes budgetmæssigt over 3 år i henhold til lovgivningens regler.
- 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, netop betaler den pris det koster at drive lejemålene.
- Dispositionsfonden udgør 1.811 kr. pr. lme mod 3.002 kr. pr. lejemål sidste år. Den samlede dispositionsfond er disponibel.
Der indbetales lovmæssigt til dispositionsfonden. Boligorganisationen har udarbejdet et 10-årigt budget for dispositionsfonden. Arbejdskapital udgør 2.396 kr. pr. lme mod 2.286 kr. pr. lme sidste år.
- Den samlede egenkapital udgør 414.453 kr. svarende til 4.144,5 kr. pr. lme.
- Årsregnskab 2022/2023 er revideret af statsautoriseret revisor uden forbehold

Ledelse og demokrati:

- Bestyrelsen har i årets løb drøftet god ledelsesskik.
- Bestyrelsen har i året ikke evalueret bestyrelsesarbejdet.
- 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. Tilsynet opfordrer til at der sker inddragelse af pårørende til det beboerdemokratiske arbejde.
- Tilsynet har i en årrække gjort opmærksom på at boligorganisationen skal foretage en vedtægtsændring, idet byrådet i 2021 besluttede at der ikke længere foretages politisk udpegning af bestyrelsesrepræsentanter.
Der er d. 27. marts 2024 fremsendt en vedtægtsændring til tilsynets påsyn. Til brug for påsyn af vedtægtsændring jf. driftsbekendtgørelsen § 114 beder Tilsynet den 11. april 2024 om, at der fremsendes mødeindkaldelser til repræsentantskabsmøde og ekstraordinært repræsentantskabsmøde samt underskrevne referater fra møderne. Tilsynet får intet svar og rykker for materialerne den 27. maj 2024 og igen den 4. september 2024. Den 5. september modtager tilsynet det forespurte.

Materialet viser, at repræsentantskabsmøde og ekstraordinært repræsentantskabsmøde er indkaldt til afholdelse indenfor en time af hinanden. Reglerne er således at

vedtægtsændringer kun kan vedtages hvis 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt op og 2/3 af de fremmødte stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt op, men mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for, afholdes et nyt møde inden for 2 uger.

Da møderne er afholdt med en times mellemrum har tilsynet meddelt boligorganisationen at det ekstraordinære repræsentantskabsmøde vurderes ugyldigt – idet formålet med lovgivningen er at sikre en demokratisk behandling, og give mulighed for et bredere fremmøde.

Tilsynet har udbedt Domeas udtalelse på dette samt en redegørelse for en række øvrige forhold i sagen.

- Tilsynet har tidligere år gjort 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. Forholdet var ikke ændret i den nye vedtægt.

Udlejning:

- 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.
- I 2021 var der 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. Frederikshavn kommune har ikke siden hørt noget til forespørgslen, og er i årets møde oplyst at forespørgslen genoptages hvis den bliver relevant.

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 2022/2023 30 årige vedligeholdelsesplaner
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL's vejledning omkring skimmelsvamp
- Tilsynet har i september 2024 modtaget en klage fra afdelingsbestyrelsesmedlem i afdeling 5. Klagen går under overskriften "rod i regnskabet" og omhandler at afdeling 5 i februar

2024 har behandlet afdelingens første årsregnskab, som man ikke ville godkende af en række årsager. Sagen er endnu under behandling gennem Tilsynet.

.

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 ønske om opførelse af endnu en afdeling med familieboliger.

Konklusion / aftaler:

- Boligorganisationen skal sikre balanceleje, således, at der ikke genereres væsentlige over- og underskud.
- Boligorganisationen gør sig væsentlige bestræbelser for at øge effektiviteten i afdelingerne.
- Boligorganisationen skal, jf. §73 i driftsbekendtgørelsen indarbejde 4 årlige målsætninger for hver afdelings driftsudgifter i bestyrelsesberetningen.
- Der arbejdes for at aktivere pårørende i beboerdemokratiet i de afdelinger hvor det er svært at lave afdelingsbestyrelser.