

Referat

Fra dialogmøde mellem repræsentanter for den almene boligorganisation Skagen Kollegium og Frederikshavn kommune torsdag den 02. november 2021 kl. 10.15 på Frederikshavn Rådhus.

For Skagen Kollegium deltog: Regnskabschef Claus Thomsen (Frederikshavn Boligforening) 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 Leif Christensen (afdelingsleder, Plan og Analyse afdelingen i Center for Økonomi og Personale) og Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

Sidste års konklusioner/aftaler

- Der arbejdes målrettet for at konsoliderer Skagen Kollegium, herunder at øge dispositionsfonden.
Arbejdet pågår successivt og er et af de primære fokusområder. Det er en meget lille organisation med få boliger, hvorfor der ikke skal mange ekstraudgifter til for at bremse en positiv udvikling. Derfor er konsolidering noget der sker henover en længere årrække. I 2020 har dispositionsfonden bidraget med tilskud til tab v. fraflyttere på 71 tkr. og tilskud til tab v. lejeledighed på 46 t.kr. (svarende til ca. 17 manglende udlejningsmåneder ud af 840 udlejningsmåneder, eller ca. 2%) - i alt 117 t.kr. hvilket har halveret dispositionsfonden i året.
- Der arbejdes målrettet for at øge effektivitetstallet.
Arbejdet pågår successivt. Renovation og administrationsbidrag er begge blandt de udgifter som ifølge benchmark ligger i den øvre ende af benchmarket. Renovationen er langt hen ad vejen fastsat af Frederikshavn Kommunes forsyning. I forhold til administrationsbidraget har administrator igen i år foretaget en reduktion, men den primære årsag til det relativt høje administrationsbidrag skal findes i at det opkræves med moms. De 4.836 kr. pr. lejemålsenhed skal derfor i forhold til benchmark opfattes som 3.869 kr. pr. lejemålsenhed for at være sammenlignelig.
- Der er opmærksomhed på udlejning til den tiltænkte målgruppe, og der er løbende dialog med Skagen Skipperskole.
Skagen Skipperskole har ca. 130 uddannelsespladser og har en repræsentant i kollegiets bestyrelse. Der er opmærksomhed på at kollegiet opererer med en hårfin balance mellem at driften ikke rummer plads til væsentlig tomgang og at der skal kunne tilbydes kollegieværelser til Skagen Skipperskole.

Økonomi og drift:

- Boligorganisationen administreres af Frederikshavn Boligforening i henhold til indgået administrationsaftale.
- Boligorganisationens udgifter til administrationsaftale er faldet fra 291.463 kr. til 288.488 kr. og er inklusiv moms.
- Hovedforeningens årsregnskab 2020 balancerer.
- Boligorganisationens egenkapital er faldet fra 163.343 kr. til 98.425 kr. faldet skyldes primært udviklingen i dispositionsfonden.
- Der er udarbejdet 20 årlige vedligeholdelsesplaner som viser, at der henlægges tilstrækkelige midler til at imødegå planlagte vedligeholdelsesarbejder.
- Administrationsbidrag udgør 4.836 kr. pr. lejemålsenhed.
- Dispositionsfond udgør 70.597 kr. svarende til 1.009 kr. pr. lejemålsenhed mod 2.099 kr. i 2019.
- Arbejdskapital er øget i 2020 og udgør 27.828 kr. svarende til 397,5 kr. pr. lejemålsenhed. I 2018 udgjorde den 73,5 kr. pr. lejemålsenhed.
- Afdelingen har et overskud på 86.438 kr., der er overført til opsamlet resultat som herefter udgør 63.396 kr. Opsamlet underskud afvikles budgetmæssigt over maksimalt 10 år.
- Dispositionsfonden har bidraget med tilskud til tab ved lejeledighed for 46 t.kr. og tilskud til tab ved fraflytning på 71 t.kr.
- Nettoadministrationsudgiften er i regnskabet opgjort til 338.504 kr. - svarende til 4.836 kr. pr. lejemålsenhed.
- Årsregnskaber 2020 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 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 Kollegiums afdeling opnåede i 2018 et effektivitetstal på 64, hvilket i 2019 er forbedret til 65,9 og i 2020 er forbedret til 67. Afdelingens udvikling er dermed positiv.
- Skagen Kollegium har stort fokus på effektiviteten. Frederikshavn Kommune har fremvist et benchmark som viser hvor de største potentialer for effektivisering ligger, baseret på lignende boligafdelingens udgifter. Der er stor bevidsthed om det fremviste, og der arbejdes målrettet mod at øge effektiviteten så afdelingen løftes ud af det røde effektivitetsniveau. Benchmarket tager ikke hensyn til den samlede organisationsstørrelse, blot størrelsen på den enkelte afdeling. Der er i relation hertil bevidsthed om at en væsentlig hindring for 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 beboer medlemmer, således at organisationsbestyrelsen 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 arbejdes aktivt for at øge deltagelsen i beboerdemokratiet, og der varieres mellem en række virkemidler for at vække beboernes interesse herfor. Herunder at skabe invitationer og dagsordener der passer til målgruppen, samt tiltag som pizza til møderne mv. Der gøres herunder også opmærksom på at beboerne har en aktivitetskonto med en væsentlig saldo, som bestyrelsen kan lave tiltag for.
- I bestyrelsen har der tidligere år været drøftelser om fusion med henblik på at opnå driftsmæssige fordele og derved kunne nedsætte udgifter og husleje, og opnå en styrket økonomi. Der er dog ikke opbakning til fusion for nuværende og drøftelserne påtænkes ikke at genoptages i den nærmeste fremtid.

Udlejning:

- Der opleves ikke vedvarende 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 indflydelse på kollegiets udlejning.
- Der er i november 2020 registreret at som minimum er 10 af de 70 boliger er udlejede til studerende. Ved ledige boliger har studerende fortrinsret.
- 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:

- Der arbejdes målrettet for at konsoliderer Skagen Kollegium, herunder at øge dispositionsfonden.

- Der arbejdes målrettet for at øge effektivitetstallet.
- Der er fokus på størrelsen af henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse.