

Referat

Fra dialogmøde mellem repræsentanter for den almene boligorganisation Skagen Kollegium og Frederikshavn kommune fredag den 25. oktober 2023 kl. 09.45 på Frederikshavn Rådhus.

For Skagen Kollegium deltog: Direktør Jesper Bjerg Støve Kristiansen og regnskabschef Michelle Sørensen (Frederikshavn Boligforening) samt bestyrelsesformand Lars Christian Thorvil.

For Frederikshavn kommune deltog: Leif Christensen, (ledelsesrepræsentant Budget og Analyse) samt Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

Udvalgte nøglefakta:

- Boligorganisationen har 70 lejemålsenheder (70 boliger) i én afdeling.
- Den gennemsnitlige effektivitet er i 2023 på 65% mod 71,2% i 2022
- Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%.
- Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 88,2%
- Effektiviteten i boligorganisationens afdeling er derfor markeret som rød.
- Administrationsbidrag udgør 5.286 kr. pr. lejemålsenhed (lme) i 2023 mod 5.033 kr. i 2022. Beløbet er inklusiv moms, da administration købes ved Frederikshavn Boligforening.
- Der er en afdelingsbestyrelse.
- Der opleves ikke væsentlige udlejningsproblemer
- Regnskabet 2023 er revideret uden forbehold og er godkendt på generalforsamling d. 30. maj 2024

Sidste års konklusioner/aftaler

- Der arbejdes fortsat målrettet for at konsoliderer Skagen Kollegium, herunder at øge dispositionsfonden.
Skagen Kollegium viser igen i år en øget konsolidering – og vil også i kommende år arbejde for øget konsolidering. Udviklingen er positiv.
Arbejdskapitalen udgjorde i 2018 73,5 kr. pr. lejemålsenhed, og er i 2023 øget til 901,5 kr. pr. lme.
Dispositionsfonden udgjorde 51.475 kr. i 2021 og er i 2023 øget til 123.703 kr.
Den samlede egenkapital udgjorde 98.820 kr. i 2021 og er i 2023 øget til 186.811 kr.
Den årlige henlæggelse til vedligehold udgjorde 3.528 kr. pr bolig i 2021, og er i 2023 forøget til 5.413 kr. pr. bolig.

Således sker der langsomt en øget konsolidering på alle parametre år for år. Der er opmærksomhed på at kollegiet, med sin begrænsede størrelse, fortsat befinder sig i en økonomisk følsom situation, og derfor arbejdes der fortsat målrettet med konsolidering.

- Der må ske en forøgelse af de årlige henlæggelser til planlagt vedligehold
Boligorganisationen arbejder med opgaven, og som anført ovenfor er der igen i 2023 sket en forøgelse af den årlige henlæggelse, og der er fokus på yderligere forøgelser de kommende år.

Økonomi og drift:

- Boligorganisationen administreres af Frederikshavn Boligforening i henhold til indgået administrationsaftale.
- Boligorganisationens udgifter til administrationsaftale er øget fra 288.488 kr. i 2020 og 2021 til 294.263 kr. i 2022 og senest 306.075 kr. i 2023. beløbet er inklusiv moms.
- Hovedforeningens årsregnskab 2023 balancerer.
- Boligorganisationens egenkapital udgør 186.811 kr. svarende til 2.669 kr. pr. lme. til sammenligning udgjorde egenkapitalen 148.524 kr. i 2022 og 98.820 kr. i 2021.
- Der er udarbejdet 30 årige vedligeholdelsesplaner. Revisionen har påset at der henlægges tilstrækkelige midler til at imødegå de planlagte vedligeholdelsesarbejder.
- I styringsrapporten var den årlige henlæggelse markeret med gul farve i 2022, med en årlig henlæggelse på 4.000 kr. pr. bolig. Denne er i 2023 øget til 5.413 kr. pr. bolig, og er ikke længere med gul markering.
- Dispositionsfond udgør 123.703 kr. svarende til 1.767 kr. pr. lme. Dispositionsfonden udgjorde 97.736 kr. i 2022 og 51.475 kr. i 2021.
- Arbejdskapital er i 2023 øget til 63.108 kr. mod 50.788 kr. i 2022 og 39.238 kr. i 2021. i Dette svarer til 901,5 kr. pr. lme. I 2018 udgjorde den 73,5 kr. pr. lme.
- Afdelingen har et overskud på 173.982 kr. der er overført til opsamlet resultat som herefter udgør 361.017 kr. Opsamlet resultat afvikles budgetmæssigt over maksimalt 10 år.
- Nettoadministrationsudgiften er i regnskabet opgjort til 370.031 kr. - svarende til 5.286 kr. pr. lejemålsenhed.
- Effektivitetstallet er faldet fra 71% til 65% og er nu i ”rød” zone. Målet er at blive komme i gul zone igen og blive der, da det ikke er realistisk at opnå høj effektivitet for en organisation med kun 70 boliger.
- Årsregnskaber 2023 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. Effektiviseringen skal komme beboerne til gode i form af lavere huslejer.

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 som 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”. Revisionen anbefaler at der hurtigst muligt bliver valgt nye medlemmer blandt lejerne.
- Der er i 2023 oprettet en afdelingsbestyrelse.
- I 2023 var et væsentligt emne for styringsdialogmødet kollegiets fremtid. Af referatet fremgik blandt andet at:

Kollegiet har for år tilbage været dybt nødlidende, og arbejder sig, som nævnt, langsomt mod en konsolidering. Imidlertid er der en række forhold hvor kollegiet også selv påpeger, at størrelsen på organisationen gør det svært at komme på niveau med kommunens øvrige boligorganisationer, og derved være konkurrencedygtig. Disse er:

1. *Effektivitetstallet. Dette er nu på 71% og er i ”gul” zone. Målet er at blive i gul zone, da det ikke er realistisk at opnå høj effektivitet for en organisation med kun 70 boliger.*
2. *Administrationsbidraget. Kollegiet administrationsbidrag er blandt de højeste i kommunen. Det er der flere årsager til. For det første skal kollegiet betale moms for administrationen, da de ikke har egen administration – det er de for små til. Dernæst så er der kun 70 boliger at fordele nødvendige administrative omkostninger på. Opgaver som revision, udarbejdelse af årsregnskab mv, Omkostninger vedrørende afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelse osv. osv.*
3. *Henlæggelserne er meget lave – både det beløb som årligt henlægges, og den opsparede henlæggelse pr. bolig. Årligt henlægges der 4.000 kr. pr. bolig, og der er opsparat 8.281 kr. pr. bolig. Det har stor betydning for den stand som man vil kunne holde boligerne i.*
4. *Samtidig er de ”økonomiske stødpuder” meget små. Arbejdskapitalen udgør 725 kr. pr. bolig, og dispositionsfonden udgør 1.396,23 kr. pr. bolig. Og der er blot 70 boliger. Der skal således ikke meget lejeledighed til, eller andre uforudsete udgifter til, for at kapitalen får ben at gå på.*

Forholdene skyldes ikke dårlig ledelse eller dårlige beslutninger – tværtimod så er kollegiet kommet rigtig langt i forhold til da kollegiet var dybt nødlidende. Og det er en flot præstation som har krævet en væsentlig indsats. Forholdene skyldes udelukkende kollegiets begrænsede størrelse.

Og spørgsmålet er, om det så er nu man skal gøre sig overvejelser om næste skridt, når man står et sted hvor det er svært at konsoliderer sig yderligere.

Når kernen i udfordringerne består i kollegiets begrænsede størrelse, kunne en vej til øget konsolidering være fusion. Ad denne vej kan man uden væsentlig påvirkning af lejernes indflydelse og husleje styrke kollegiets økonomi og handlemuligheder, og sikre væsentligt styrkede ”økonomiske stødpuder”.

I 2024 har der været en kort opfølgning herpå, og kollegiet har ikke arbejdet yderligere med emnet fusion.

Udlejning:

- Der opleves ikke udlejningsproblemer. Udlejningen går godt og der er ca. 100 på venteliste.

- Den tidligere Skagen Kommune har meddelt kollegiet dispensation til at udleje til ikke-studerende. Det betyder at studerende har fortrinsret, men der kan også udlejes til andre segmenter. Ca. 56% af beboerne er under 30 år, mens ca. 44% er over 30 år.
- Rent statistisk oplyses at der i perioden 2018 til 2023 har været 184 fraflytninger, hvoraf ca. 60 procent skyldes at de er fraflyttet Skagen by. 20 procent er ukendt, mens de sidste 20 procent flytter i ejerbolig, privatbolig, eller anden bolig internt i organisationen.
- Den primære leverandør af beboere (Skagen Skipperskole) har udvidet elevkapaciteten, men dette har indtil videre ikke haft nogen væsentlig indflydelse på kollegiets udlejning.
- 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 30-årige vedligeholdelsesplaner.

Nybyggeri og renoveringer:

- Ingen planer om nybyggeri og større renovering.

Konklusion / aftaler:

- Der arbejdes fortsat målrettet for at konsoliderer Skagen Kollegium, herunder at øge dispositionsfonden.
- Der arbejdes fortsat med forøgelse af de årlige henlæggelser til planlagt vedligehold