

Referat

Fra dialogmøde mellem repræsentanter for den almene boligorganisation Skagen Kollegium og Frederikshavn kommune tirsdag den 24. oktober 2023 kl. 10.15 på Frederikshavn Rådhus.

For Skagen Kollegium deltog: Regnskabschef Claus Thomsen 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 2022 på 71,2%
- Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%.
- Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 90,9%

- Boligorganisationen har ingen røde afdelinger
- Administrationsbidrag udgør 5.033 kr. pr. lejemålsenhed (lme) i 2022 mod 4.914 kr. i 2021. Beløbet er inklusiv moms, da administration købes ved Frederikshavn Boligforening.
- Der er en afdelingsbestyrelse.
- Der opleves ikke væsentlige udlejningsproblemer
- Regnskabet 2022 er revideret uden forbehold og er godkendt på generalforsamling d. 23. maj 2023

Sidste års konklusioner/aftaler

- Der arbejdes fortsat målrettet for at konsoliderer Skagen Kollegium, herunder at øge dispositionsfonden.
Dispositionsfonden forventes forøget langsomt over tid. Indtægter i dispositionsfonden er begrænset til løbende bidrag fra afdeling 1.
- Der arbejdes målrettet for at øge effektivitetstallet.
Fortsat fokus på generel omkostningsreduktion og derved også effektivitetstallet. I 2022 er effektivitetstallet beregnet til 71, og fortsætter den positive tendens igennem de senere år, og er således heller ikke længere i rød zone.

- Der er fokus på udlejning til målgruppen, og i den forbindelse at studerende har fortrinsret ved ledige boliger.
Udlejningen forsøges fortsat at ske til personer under uddannelse som 1. prioritet.

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. beløbet er inklusiv moms.
- Hovedforeningens årsregnskab 2022 balancerer.
- Boligorganisationens egenkapital udgør 148.524 kr. mod 98.820 kr. i 2021. Dette svarer til 2.122 kr. pr. lme.
- Der er udarbejdet 30 årlige vedligeholdelsesplaner. Revisionen har påset at der henlægges tilstrækkelige midler til at imødegå de planlagte vedligeholdelsesarbejder. I styringsrapporten er den årlige henlæggelse markeret med gul farve, da en årlig henlæggelse på 4.000 kr. pr. bolig virker som et meget lavt niveau for vedligehold.
- Administrationsbidrag udgør 5.033 kr. pr. lme mod 4.914 kr. pr. lme i 2021.
- Dispositionsfond udgør 97.736 kr. mod 51.475 kr. i 2021. Dette svarer til 1.396 kr. pr. lme.
- Arbejdskapital er i 2022 øget til 50.788 kr. mod 39.238 kr. i 2021. Dette svarer til 726 kr. pr. lme. I 2018 udgjorde den 73,5 kr. pr. lme.
- Afdelingen har et overskud på 15.137 kr. der er overført til opsamlet resultat som herefter udgør 305.536 kr. Opsamlet resultat afvikles budgetmæssigt over maksimalt 10 år.
- Dispositionsfondens har ikke bidraget med tilskud i 2022.
- Nettoadministrationsudgiften er i regnskabet opgjort til 353.289 kr. - svarende til 5.033 kr. pr. lejemålsenhed.
- Årsregnskaber 2022 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%. Det er løbende forbedret og udgør i 2022 71%.

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.
- En væsentlig fokus i mødet var på Kollegiets fremtid.

Det er der en række årsager til. Kollegiet har for år tilbage været dybt nødlidende, men arbejder sig 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”.

Formanden for kollegiet oplyser i forhold til dette, at man for flere år siden har drøftet fusion, og at der ikke er opbakning til det i bestyrelsen. Formanden har derfor ikke et udpræget ønske om at bringe punktet op på bestyrelsen.

Uanfægtet om der er ønske om fusion eller ej, så er boligorganisationen i mange henseender udfordret af størrelsen. Derfor er det også en god ide at man ved hvad man fravælger. Det er tilsynets vurdering at man ved en fusion alt andet lige vil kunne øge henlæggelserne med op til 25% uden at øge huslejen – dette fordi der ikke længere skal afholdes moms af administrationsbidraget. Øgede henlæggelser giver rum for mere fyldestgørende vedligeholdelsesplaner, og som følge heraf, bedre boliger med en højere standard i flere år. Alt sammen til lejernes fordel.

Samtidig vil man ved en fusion blive del af en meget større organisation hvor det måske er 10 eller 50 gange så mange boliger som indbetaler til en dispositionsfond i stedet for blot 70. Det giver en væsentlig bedre "økonomisk stødpude" når uheldet er ude og man har behov for den. Dermed kan der være mange driftsøkonomiske fordele, ligesom der kan være en tryghedsfaktor.

Langt hen ad vejen vil en fusion ikke medføre væsentlig ringere mulighed for indflydelse fra lejerne, da de stadig skal have en afdelingsbestyrelse og et afdelingsmøde, hvor lejerne træffer beslutning om budget, regnskab og ændringer i afdelingen. Selvbestemmelsen er derfor langt hen ad vejen intakt. Man har bare færre omkostninger til administrationsbidrag og til regnskab og revision for en hovedafdeling, og til en organisationsbestyrelse, fordi den deles på væsentligt flere boliger.

Grunden til at det kan være en god ide at se på nu, er at kollegiet nu er i bedre økonomisk forfatning end det har været i mange år. Derved vil det også være lettere at finde en partner til fusion, end hvis kollegiet var dybt nødlidende. Med det høje inflationstryk og de relativt begrænsede opsparede midler, er kollegiet dog stadig i en økonomisk følsom situation, hvor der ikke skal store uforudsete begivenheder til for at det kan have store økonomiske konsekvenser.

Med baggrund i disse betragtninger anbefaler tilsynet, at bestyrelsen drøfter fusion, og at man til brug for drøftelsen får administrator til at udarbejde budgetter der viser økonomien ved en fusion, økonomien uden, og et overblik over de forskelle der måtte være for lejernes indflydelse på kollegiet. På den måde går organisationen fremtiden i møde på et oplyst grundlag, hvor man er bevidst om hvilke muligheder der ligger og hvilken betydning de har.

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 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 må ske en forøgelse af de årlige henlæggelser til planlagt vedligehold