

Referat

Fra dialogmøde mellem repræsentanter for Den almene boligorganisation Skagen Ældreboligselskab og Frederikshavn kommune torsdag den 28. oktober 2021 kl. 10.15 på platformen MS Teams

For Skagen Ældreboligselskab deltog: Bestyrelsesformand Peter Montag, Kundechef Mikki Frandsen fra Domea, og Projektchef Jens Morild fra Domea.

For Frederikshavn Kommune deltog: Anne Stær Nørgaard (Jurist, støttesagsbehandling), 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

- Boligorganisationen gør sig væsentlige bestræbelser for at øge effektiviteten i afdelingerne. *Dette arbejdes der på, men det tager tid. Der arbejdes blandt andet på solidariske indkøb, som er et indkøbsfællesskab for Domeas kunder. Dette forventes at give en besparelse på 1250 kr. pr. lejermålsenhed frem mod 2025. herunder arbejdes der med lokale indkøbsaftaler – og specifikt arbejdes der pt. på dette i regi af udskiftning af vandmålere til fjernaflæsning. Dette med en forventet 40% besparelse. Forsikringsudgifterne er særligt høje for Skagen ældreboligselskab grundet tidligere års store vandskader. Det forventes at der ved næste licitation om 3 år kan opnås væsentlige besparelser, da historikken til den tid vil være forældet i forhold til udbuddet og da problematikker som følge af højtstående grundvand og ældre rørføringer vil være løst som følge af helhedsplanen i afdeling 1.*
- Der indarbejdes 4 årige målsætninger for hver afdelings driftsudgifter i bestyrelsesberetningen. *Disse forventes at indgå fra regnskabsår 2020/21*
- Der arbejdes for at skabe afdelingsbestyrelser *Der gøres væsentlige bestræbelser for at sikre et beboerdemokrati. Herunder blandt andet at der informeres om møder ved husomdeling indtil flere gange for hvert møde. Beboere hentes og bringes til møder, og trakteres med blandt andet smørrebrød. Der er mange beboere på kvote 2, for hvem boligerne er en midlertidig løsning, hvorfor beboerdemokratiet ikke har deres interesse.*
- Der arbejdes for at nedsætte administrationsbidraget *I nærværende regnskabsår er administrationsbidraget steget til 4.827 kr. pr. lejermålsenhed fra 4.568 kr. pr. lejermålsenhed. Men det oplyses at arbejdet pågår successivt, og der oplyses at boligorganisationens største udfordring her er at den er meget lille. I betragtninger vedrørende omkostningerne indgår blandt andet forhold som servicetimer. Bestyrelsen har valgt at der skal være fuldtids vicevært da det giver tryghed og nærhed. Dermed indgår*

også boligsociale aspekter i betragtningerne. Pr. 01.01.2021 går viceværten 12 timer ned i tid.

Økonomi og drift:

- Boligselskabet administreres af Domea.dk, Servicecenter Bolig Nord i Hjørring, i henhold til indgået administrationsaftale.
- Dialogmødets økonomi-del er med baggrund i årsregnskab 2019/2020
- Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed afregnes til Domea 4.827 kr. pr. lejemålsenhed. Domea oplyser at grundbidraget udgør ca. 3.600 kr. pr. lejemålsenhed mens resten udgøres af tillægsydelse som bestyrelsen aktivt har tilvalgt.
- Skagen Ældreboligselskab har et overskud på 20.856 kr., der er tillagt arbejdskapitalen.
- Afdeling 1 har et driftsoverskud på 128.273 kr. og et opsamlet overskud på 617.232 kr.
- Afdeling 2 har et driftsoverskud på 162.978 kr. og et opsamlet overskud på 176.804 kr.
- Afdeling 4 har et driftsunderskud på -179.317 kr. og et opsamlet underskud på -74.543 kr.
- Driftsresultater udlignes budgetmæssigt over 3 år i henhold til lovgivningens regler.
- Nettoadministrationsomkostninger = 4.586 kr. pr. lejemålsenhed.
- Administrationsbidrag udgør 4.586 kr. pr. lejemålsenhed.
- Dispositionsfondens udgør 2.610 kr. pr. lejemålsenhed.
Der indbetales lovmæssigt til dispositionsfondens. Boligorganisationen har udarbejdet et 10-årigt budget for dispositionsfondens. Budgettet viser at der i regnskab 2023/24 vil ske en væsentlig forøgelse af dispositionsfondens midler grundet øget indbetaling i forbindelse med udamortiserede lån.
- Arbejdskapital udgør 2.096 kr. pr. lejemålsenhed mod 1.727 sidste år.
- Egenkapitalen udgør 409.454 kr. mod 307.546 kr. sidste år.
- Revisionen anfører at der er en difference i regnskabet på 53 t.kr. vedr. beboerindskud. Disse vedrører indskud for 2 boliger som Frederikshavn Kommunes plejepersonale benytter. Der aftales at Frederikshavn Kommune og Skagen ældreboligselskab, i fællesskab løser denne problematik snarest muligt.
- Revisor anfører at der i afdeling 4 (servicearealer) ikke er likvide midler til dækning af henlæggelserne. Dette skyldes et mellemværende mellem Frederikshavn Kommune og Skagen ældreboligselskab. Det er aftalt at dette mellemværende skal afklares snarest muligt, således at boligorganisationen har likvider svarende til henlæggelserne.
- Årsregnskab 2019/2020 er revideret af statsautoriseret revisor uden 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 Ældreboligselskab har 2 røde afdelinger og et gennemsnitligt effektiviseringstal på 52,5 mod 58,1 sidste år. Den gennemsnitlige effektivitet for alle almene boligorganisationer i Frederikshavn Kommune er 88,6%, og gennemsnittet i region Nordjylland er 85%.
- Kommunen har for boligorganisationens 2 røde afdelinger foretaget test af hvilke konti der ud fra landsbyggefondens angivne kriterier har størst besparelspotentiale og fremlagt dette for boligorganisationen. De mest væsentlige besparelspotentialer er ifølge testen at finde på forsikringsudgifterne, administrationsbidraget og renholdelsesudgifterne.
Boligorganisationen har taget det forelagte til efterretning. Domea oplyser at man i forvejen

var opmærksom på forsikringsudgifterne og arbejder med løsning af dette. Domea oplyser at forsikringsudgifterne sættes efter boligorganisationens skadshistorik, 10 år tilbage. Så det tager tid at rette op på de tidligere statistikker. Boligorganisationens strategi er at alle ”mindre” skader (op til 25.000 kr.) betales i driften, for at nedbringe de samlede forsikringsudgifter. Boligorganisationen vil ud fra egen viden, og forelagte materiale granske mulighederne for at gennemføre tiltag med henblik på en mere effektiv drift, under hensyntagen til kvalitet og service i de 2 afdelinger.

- Domea oplyser endvidere at der løbende iværksættes strategiske tiltag til forbedring af effektiviteten. Som eksempel sælges en del af viceværtens timer til 3 andre boligorganisationer, for at øge effektiviteten.
- Domea oplyser at Skagen Ældreboligselskab indgår i en solidarisk indkøbsaftale med 80% af alle Domea.dks administrerede selskaber på landsplan. Aftalen træder i kraft i løbet af 2021. Aftalen skal blandt andet sikre gode priser på serviceopgaver såsom vedligehold af ventilationsanlæg og lignende, og det oplyses at aftalen medfører et besparelsespotentiale der i gennemsnit udgør 1.250 kr. pr. lejemålsenhed.
-

Ledelse og demokrati:

- Bestyrelsen har i årets løb ikke drøftet god ledelsesskik grundet Covid.
- Bestyrelsen har ikke gennemført evalueringer af bestyrelsesarbejdet i det forløbne år grundet Covid.
- 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.

Udlejning:

- Frederikshavn kommune har visitationsretten til 100% af selskabets boliger.
- 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 – antallet af boliger i tomgang er dog faldende.
- Der er 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.

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 2019/2020 20 årige vedligeholdelsesplaner.
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL's vejledning omkring skimmelsvamp

Nybyggeri og reoveringer:

- 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 godkendt Skema A til opførelse af 14 boliger på Læsøvej i Ålbæk.

Konklusion / aftaler:

- Boligorganisationen gør sig væsentlige bestræbelser for at øge effektiviteten i afdelingerne.
- Der indarbejdes 4 årige målsætninger for hver afdelings driftsudgifter i bestyrelsesberetningen.
- Der arbejdes for at skabe afdelingsbestyrelser
- Der arbejdes for at nedsætte administrationsbidraget
- Der er aftalt at der skal afholdes et møde med opfølgning på helhedsplan, servicearealer, ønske om gæstebolig, og indskudsdifference.