

Referat

Fra dialogmøde mellem repræsentanter for Den almene boligorganisation Skagen Ældreboligselskab og Frederikshavn kommune onsdag den 15. oktober 2023 kl. 13.45 på Frederikshavn Rådhus

For Skagen Ældreboligselskab deltog: Driftschef Søren Panum fra Domea, og Regionsdirektør Rune Udi Jørgensen fra Domea.

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

Sidste års konklusioner / aftaler

- Boligorganisationen gør sig væsentlige bestræbelser for at øge effektiviteten i afdelingerne. *Der arbejdes på fusion med 2 andre boligorganisationer under Domea i Nordjylland. Disse er henholdsvis Domea Hirtshals (556 boliger) og Domea Hjørring (615 boliger). Formålet er at opnå en styrket driftsøkonomi og et stærkere beboerdemokrati.*
- Der indarbejdes 4 årlige målsætninger for hver afdelings driftsudgifter i bestyrelsesberetningen. *Disse er ikke indarbejdet for regnskab 2021/2022. Boligorganisationens årsberetning lever derfor ikke op til §73 i driftsbekendtgørelsen.*
- Der arbejdes for at skabe afdelingsbestyrelser *Arbejdet pågår successivt – men det er ikke let at skabe afdelingsbestyrelser i boligorganisationens ældreboliger.*
- Der arbejdes for at gøre referater og indkaldelser offentligt tilgængelige på boligorganisationens hjemmeside – ligesom der arbejdes for at gøre det muligt at se hvem der er medlemmer af bestyrelsen. Dette har tidligere været muligt, men det oplyses at der er usikkerhed forbundet hermed i forbindelse med GDPR reglerne, hvorfor alle organisationer under Domea har lavet adgangssikkerhed for at tilgå disse informationer. *Disse er endnu ikke tilgængelige på boligorganisationens hjemmeside.*
- Der er fokus på balanceleje, således at der ikke genereres væsentlige over- og underskud. *I regnskab 2021/22 genereres der igen et overskud i afdeling 1. Denne gang på 173 t.kr. så det opsamlede resultat udgør 1.144 t.kr. Ligeledes budgetteres der med overskud på 431 t.kr. for regnskab 2022/23. I afdeling 2 balancerer årets resultat tilnærmelsesvist med et overskud på 15 t.kr. Men opsøret resultat udgør 219 t.kr., mens der budgetteres med et overskud på yderligere 102 t.kr. Dette falder sammen med at landsbyggefonden i styringsrapporten har markeret henlæggelser til vedligehold med henholdsvis rød og gul, hvorfor tilsynet sætter spørgsmål*

ved nuværende henlæggelses niveau. I afdeling 1 henlægges 4.239 kr. til vedligehold pr. bolig og i afdeling 2 henlægges 6.805 kr. pr. bolig til vedligehold. Tilsynets opgørelser viser at det årlige forbrug af henlæggelser siden 2016 i gennemsnit har udgjort 7.000 kr. pr. bolig i afdeling 1, og 10.000 kr. pr. bolig i afdeling 2 – altså væsentligt mere end nuværende henlæggelsesniveau. Domea udtrykker enighed herom. Og selvom henlæggelserne passer til de aktuelle vedligeholdelsesplaner – bygger planerne på et lavt niveau af vedligehold.

Tilsynet henstiller derfor til, at der i henhold til lovgivningen skal opkræves balanceleje. Almene boligorganisationer har ikke til formål at generere overskud.

Der er flere muligheder for at opnå dette. Blandt disse er at huslejen tilpasses de faktiske driftsudgifter. Det aktuelle huslejeniveau kan også fastholdes til fordel for øgede henlæggelser, og vedligeholdelsesplaner med et højere og bedre niveau af vedligehold, så man for fremtiden sikrer et tilfredsstillende vedligeholdelsesniveau.

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 5.117 kr. pr. lme mod 4.830 kr. pr. lme sidste år.
- Nettoadministrationsudgift udgør 5.450 kr. pr. lejemålsenhed mod 4.780 kr. sidste år.
- Hovedorganisationen Skagen Ældreboligselskab har et underskud på 3.718 kr., der er tillagt arbejdskapitalen.
- Afdeling 1 har et driftoverskud på 173.108 kr. og et opsamlet overskud på 1.144.382 kr.
- Afdeling 2 har et driftoverskud på 14.163 kr. og et opsamlet overskud på 219.235 kr.
- Afdeling 4 har et driftunderskud på -10.000 kr. og et opsamlet underskud på -124.000 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 på et givent tidspunkt, netop betaler den pris det koster at drive lejemålene.
- Dispositionsfonden udgør 3.002 kr. pr. lejemål mod 3.519 kr. pr. lejemålsenhed i 2020/21 Den samlede dispositionsfond er disponibel.
Der indbetales lovmæssigt til dispositionsfonden. Boligorganisationen har udarbejdet et 10-årigt budget for dispositionsfonden. 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 2.396 kr. pr. lme mod 2.286 kr. pr. lme sidste år.
- Den samlede egenkapital udgør 467.276 kr. mod 488.726 kr. sidste år.
- Revisor anførte i regnskab 2020/21 at boligorganisationens likvide midler ultimo ”stort set svarer til boligorganisationens disponible egenkapital”. Tilsynet udbad i den forbindelse, at der med revisionsberetning følger en specificeret beregning for ”uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes midler i fælles forvaltning” samt en specifikation for eventuelt forskelsbeløb mellem likvider og disponibel egenkapital. Der følger ikke en sådan opgørelse med regnskab 2021/22
- Årsregnskab 2021/2022 er revideret af statsautoriseret revisor uden forbehold

- Skagen Ældreboligselskab har 2 røde afdelinger og et gennemsnitligt effektiviseringstal på 62,9% mod 50,7% sidste år. Effektivitetstallet er øget i regnskab 2021/22. Den gennemsnitlige effektivitet for alle almene boligorganisationer i Frederikshavn Kommune er i 2022 90,7%, og gennemsnittet i region Nordjylland er 83,6%.
- Tilsynet har for boligorganisationens 2 røde afdelinger foretaget eget benchmark analyse af hvilke konti der ud fra landsbyggefondens angivne kriterier har størst besparelspotentiale. Tilsynets analyse er et benchmark op imod alle tilsvarende ældreboligafdeling i Region Nordjylland, med mellem 30 og 99 boliger pr. afdeling. Af disse er der 40 stk, hvor majoriteten har mellem 30 og 50 boliger pr. afdeling. Tilsynet tog for styringsdialog 2022 kontakt til Bolig- og Planstyrelsens Chefkonsulent på området for almen analyse, for at få afklaret uoverensstemmelser mellem tilsynets resultat for Skagen Ældreboligselskab og de officielle effektivitetstal. Konklusionen heraf blev at forskellene i ældreboligafdelinger så store, at det er svært at lave et benchmark som tager højde for forskellene. Det kan være forskelle såsom at der er tale om en afdeling der omfatter plejeboliger, eller måske udelukkende består af plejeboliger. Det kan være forhold vedrørende servicearealer, og forhold vedrørende det aftalte serviceniveau med den enkelte kommune. Boligorganisationen vil ud fra egen viden, og tilsynets benchmark fortsat granske mulighederne for at gennemføre tiltag med henblik på en mere effektiv drift, under hensyntagen til kvalitet og service i de 2 afdelinger. Det primære initiativ som påtænkes iværksat i den nærmeste fremtid er en fusion.

Ledelse og demokrati:

- Bestyrelsen har i årets løb drøftet god ledelsesskik.
- Bestyrelsen har gennemført evalueringer af 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 er opmærksom på at boligorganisationen skal foretage en vedtægtsændring, idet byrådet i 2021 besluttede at der ikke længere foretages politisk udpegning af bestyrelsesrepræsentanter.

Tilsynet har i den forbindelse tidligere 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. Tilsynet er endnu ikke præsenteret for en opdateret 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.

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 2021/2022 20 årige vedligeholdelsesplaner – revisionen anfører at 30årige vedligeholdelsesplaner er i udkast.
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL's vejledning omkring skimmelsvamp

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 godkendt Skema C for opførelsen af 14 boliger på Læsøvej i Ålbæk.
- 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 skal sikre at de årlige henlæggelser til vedligehold er tilstrækkelige i forhold til boligafdelingernes faktiske behov.
- Boligorganisationen gør sig væsentlige bestræbelser for at øge effektiviteten i afdelingerne.
- Boligorganisationen skal, jf. §73 i driftsbekendtgørelsen indarbejde 4 årige målsætninger for hver afdelings driftsudgifter i bestyrelsesberetningen.