

Referat

fra dialogmøde mellem repræsentanter for Boligforeningen Vesterport og Frederikshavn Kommune onsdag den 27. oktober 2022 kl. 13.00 på Frederikshavn Rådhus.

For Boligforeningen Vesterport deltog: Direktør Steen Møller Andersen.

For Frederikshavn kommune deltog: Anne Stær Nørgaard (Jurist, støttesagsbehandling), og Suzanne Kogsbøll (boligsociale forhold og ældreboliger/plejeboliger med kommunal anvisningsret) samt og Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

Sidste års konklusioner / aftaler:

Regnskab 2020 – Ingen aftaler

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2021 et driftsoverskud på 1.532.458, der er tillagt arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes primært indkomne byggesagshonorarer. Der budgetteres ikke med byggesagshonorarer, idet der ikke er tale om permanente indtægter, hvorfor administrationsbidraget (og dermed huslejerne i afdelingerne) dermed ville skulle justeres ned det ene år og op det næste år, hvilket vil resultere i ustabile huslejer.
- 9 afdelinger har driftsoverskud. 2 afdelinger har driftsunderskud og 2 afdeling balancerer. Overskud og underskud afvikles i henhold til lovgivningens regler.

Årets resultater	Lejeindtægter i alt	Årets underskud overført.	+ Årets overskud	Resultat i% af lejeindtægter	Opsamlet resultat	Opsamlet resultat i % af lejeindtægter	Opsamlet resultat Saldo primo	Afviklet resultat		Afvikling af opsamlet resultat i % af saldo primo	Afvikling af underfinansiering
								Budgetmæssig afvikling af underskud	Budgetmæssig afvikling af overskud		
1, Det Gamle Vesterport	24.219.553		2.506	0,01%	154.258	0,64%	291.922		140.170	48,02%	250.000
4, Mølleparken/Koktvedparken/Bir	39.169.384		36.663	0,09%	439.670	1,12%	657.478		254.471	38,70%	434.348
5, Fælledbo	21.335.808		116.390	0,55%	467.506	2,19%	513.811		162.695	31,66%	487.848
6, Engparken	15.056.633		316.041	2,10%	888.625	5,90%	880.683		308.099	34,98%	84.414
7, Midtbyen	5.334.899		0	0,00%	52.859	0,99%	79.289		26.430	33,33%	104.995
9, Ankerpladsen/Havnefronten/Gr	10.849.218		0	0,00%	0	0,00%	-38.318	-38.318		100,00%	81.653
10, Gårdbovænget	665.268		46.063	6,92%	132.803	19,96%	143.110		56.370	39,39%	
12, Lille Bangsbo	1.508.376		4.704	0,31%	4.705	0,31%	-8.215	-8.216		100,01%	
14, Christiansminde	688.002		7.948	1,16%	-2.578	-0,37%	-10.525	1		-0,01%	
17, Ingeborgvej/Kalkværksvej/Ravr	11.083.506		103.799	0,94%	355.232	3,21%	511.159		259.726	50,81%	
30, Fladstrandsparken	9.280.596	-43.998		-0,47%	5.385	0,06%	101.892		52.509	51,53%	
32, Lerstien	1.878.144		107.942	5,75%	462.570	24,63%	502.033		147.405	29,36%	
55, Viborggade m.fl.	4.702.612	-96.691		-2,06%	125.800	2,68%	365.975		143.484	39,21%	
	145.771.999	-140.689	742.056		3.086.835		3.990.294	-46.533	1.551.359		1.443.258

- Boligorganisationens driftsresultater og opsamlede resultater blev drøftet. Som det ses af skemaet ovenfor foretages der for alle afdelinger væsentlig budgetmæssig afvikling af de opsamlede resultater. Der er således nu blot 3 afdelinger med væsentlige opsamlede overskud. Der er en generel holdning til at huslejerne ønskes så stabile som muligt. Dermed vil enkelte års udsving i udgifter ikke give anledning til at justerer på husleje, medmindre

udsvingene har karakter af en permanent ændring. I så fald tilstræbes at øge budgetteringen til henlæggelser til planlagt vedligehold. Herudover arbejder boligorganisationen kontinuerligt med omkostningsminimering gennem effektivisering af driften.

- Boligforeningens almene afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværkervirksomhed udviser et underskud på 8 t.kr.
- Sideaktivitetsafdelingen for ekstern ejendomsadministration opnår et resultat på 0 kr. Afdelingen bidrager til hovedafdelingen med administrationsbidrag for 1.163 t.kr. Afdelingens primære aktivitet er administration og drift af kommunale servicebygninger i tilknytning til ældre- og plejeboliger samt administration og drift af Frederikshavn Kollegium.
- Håndværkerafdelingen A/S udviser et underskud på 43 t.kr. Selskabet er et kooperativt ejendomsselskab, som er medlem af Det Kooperative Fællesforbund, og som har til formål ”på almenyttig basis at drive virksomhed for Boligforeningen Vesterport”. Selskabets aktivitet er at drive handel med køb og salg af ejendomme samt investering heri. Boligforeningen Vesterport ejer samtlige aktier, som i boligforeningens regnskab er optaget til anskaffelsessummen = 500.000 kr. Selskabets egenkapital udgør ultimo 2021 i alt 9,7 mio. kr. Selskabets aktiver består primært af bygninger og grunde.
- Nettoadministrationsudgifterne udgør= 2.754 kr. pr. lejemålsenhed v/ 2.629 lejemålsenheder mod 2.605 kr. pr. lejemålsenhed i 2020
- Administrationsbidrag for egne afdelinger i drift (ekskl. tillægsydelser), 3.300 kr. pr. lejemålsenhed v/ 2.629 lejemålsenheder
- Administrationsbidrag inklusiv sideaktivitetsafdelinger udgør 4.017 kr. pr. lejemålsenhed v/2.629
- Dispositionsfonden (disponibel del) = 4.808 kr. pr. lejemålsenhed v/2.629 lejemålsenheder
- Egenkapital = 60.817.118 kr. i 2021 mod 58.340.518 kr. i 2020
- Dispositionsfonden har dækket lejeledighed i afdelingerne med 3.818 t.kr. i 2021 mod 552 t.kr. i 2020. Disse vedrører primært afdeling 1 med 810 t.kr., afdeling 4 med 2.027 t.kr., afdeling 6 med 132 t.kr., og afdeling 17 med 527 t.kr.
- Dispositionsfonden har ydet tilskud til tab ved fraflytning for 160 t.kr.
- Dispositionsfonden har ydet driftsstøtte til afd. 6 med 655 t.kr.
- I alt har dispositionsfonden ydet tilskud med 4.633 t.kr. i 2021.
- Årsregnskab 2021 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.
- Styringsrapporten blev gennemgået og kommenteret, herunder også gennemgang af fraflytningsprocenter for afdelingerne.
- Boligforeningen Vesterports samlede effektivitetstal er 97,2. Boligforeningen Vesterport oplyser at dette er regionens bedste.

Ledelse og demokrati:

- Bestyrelsen har i det seneste år drøftet god ledelsesskik (god almen ledelse) og har haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet.
- Bestyrelsen har evalueret bestyrelsesarbejdet i det forløbne år.
- Boligforeningen har afdelingsbestyrelser i 11 af 13 afdelinger og gør sig væsentlige bestræbelser på at understøtte og opfordre til deltagelse i beboerdemokratiet.
- Boligforeningen har i årets løb været part i 3 sager i Beboerklagenævnet. Heraf har Vesterport fået medhold i 2, og delvist tabt den tredje.

Udlejning:

- Boligforeningen oplever udlejningsproblemer i afdeling 4 – Mølleparken. For afdeling 4 er der primært 2 årsager hertil. Den ene er at afdelingen netop er blevet færdig med en helhedsplan, hvor der har været mange lejere i genhusning uden for afdelingen. Ved genhusning opleves ofte at beboerne bliver boende i genhusningslejemålet efter endt renovering, da dette er lettere end at skulle flytte tilbage igen. Herudover er der generelt en faldende efterspørgsel efter almene boliger i Frederikshavn by, som gør at der ikke er kommet tilstrækkeligt med nye lejere til afdelingen endnu. Boligorganisationen har derfor også et øget fokus på fastholdelse af beboere.
- Boligforeningen har ikke boliger, der efter aftale med kommunen udlejes efter særlige kriterier.

Boligafdelinger:

- Boligforeningen har ingen boligsociale problemer
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL's vejledning omkring skimmelsvamp
- Bruger aktivt og ajourfører 40-årige vedligeholdelsesplaner
- Boligforeningen benytter B-ordning ved istandsættelse i forbindelse med fraflytning.
- For boligforeningens ældreboliger med kommunal anvisningsret er der på kommunens opfordring besluttet at indføre A-ordning.
- Der handles hurtigt i forhold til overgang fra naturgas til varmepumpe, de steder hvor det giver mening.

Nybyggeri og renoveringer:

- Der er godkendt skema B for helhedsplanen i afdeling 1 "Det gamle Vesterport". Her er de fysiske arbejder påbegyndt.
- 1. etape af helhedsplan i afdeling 4 "Mølleparken/Koktvedparken/Birketofte" blev afsluttet i 2016. For etape 2 af helhedsplanen som omfatter de resterende 160 boliger i samme afdeling, er de fysiske arbejder afsluttet ultimo juni 2021, og boligorganisationen har nu byggeregnskab i proces.

Konklusioner / aftaler regnskab 2021:

- Ingen aftaler.