

## Referat

fra dialogmøde mellem repræsentanter for Boligforeningen Vesterport og Frederikshavn Kommune onsdag den 04. november 2021 kl. 10.15 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 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:

*Regnskab 2019 – Ingen aftaler*

### Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2020 et driftsoverskud på 1.943.091, der er tillagt arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes blandt andet administrationsaftalen med Frederikshavn Kollegium som blev iværksat i januar 2020. Herudover skyldes overskuddet indkomne byggesagshonorarer. Disse kommer løbende, og vedrører blandt andet helhedsplanen for mølleparken og for afdeling 1. Der budgetteres ikke med byggesagshonorarer, idet der ikke er tale om permanente ekstra indtægter, hvorfor administrationsbidraget (og dermed huslejerne i afdelingerne) dermed ville skulle justeres ned det ene år og op det næste år, hvilket vil resulterer i ustabile huslejer.

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
								Budgetmæssig afvikling af underskud	Budgetmæssig afvikling af overskud	
1, Det Gamle Vesterport	23.790.427		74.456	0,31%	291.922	1,23%	391.384		173.918	44,44%
4, Mølleparken/Koktvedparken/Bir	38.063.470		68.294	0,18%	657.478	1,73%	846.928		257.744	30,43%
5, Fælledbo	21.107.175		32.561	0,15%	513.811	2,43%	486.285		5.035	1,04%
6, Engparken	14.772.913		218.012	1,48%	880.683	5,96%	1.006.440		343.769	34,16%
7, Midtbyen	5.219.580		0	0,00%	79.289	1,52%	78.606	-683		-0,87%
9, Ankerpladsen/Havnefronten/Gri	10.632.822		7.639	0,07%	-38.318	-0,36%	-260.957	-215.000		82,39%
10, Gårdbovænget	658.632		36.234	5,50%	143.110	21,73%	152.326		45.450	29,84%
12, Lille Bangsbo	1.478.772		16.898	1,14%	-8.215	-0,56%	-25.113		0	0,00%
14, Christiansminde	665.424	-10.525		-1,58%	-10.525	-1,58%	9.038		9.038	100,00%
17, Ingeborgvej/Kalkværksvej/Ravr	11.000.868		14.971	0,14%	511.159	4,65%	754.263		258.075	34,22%
30, Fladstrandsparken	9.181.332		7.257	0,08%	101.892	1,11%	156.639		62.004	39,58%
32, Lerstien	1.859.592		59.819	3,22%	502.033	27,00%	442.214		0	0,00%
55, Viborggade m.fl.	4.678.327		86.681	1,85%	365.975	7,82%	434.540		155.246	35,73%
	<b>143.109.334</b>	<b>-10.525</b>	<b>622.822</b>		<b>3.990.294</b>		<b>4.472.593</b>	<b>-215.683</b>	<b>1.310.279</b>	

- 11 afdelinger har driftsoverskud. 1 afdelinger har driftsunderskud og 1 afdeling balancerer. Overskud og underskud afvikles i henhold til lovgivningens regler.

- Boligorganisationens driftsresultater og opsamlede resultater blev drøftet. Der er en generel holdning til at huslejerne ønskes så stabile så 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 overskud på 111 t.kr. Overskuddet er udloddet til afdelingerne.
- Sideaktivitetsafdelingen for ekstern ejendomsadministration opnår et resultat på 0 kr. Afdelingen bidrager til hovedafdelingen med administrationsbidrag for 1.175 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 160 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 2020 i alt 9,8 mio. kr. Selskabets aktiver består primært af bygninger og grunde.
- Nettoadministrationsudgifterne udgør= 2.605 kr. pr. lejemålsenhed v/ 2.629 lejemålsenheder mod 3.181 kr. pr. lejemålsenhed i 2019
- Administrationsbidrag for egne afdelinger i drift, 3.372 kr. pr. lejemålsenhed v/ 2.629 lejemålsenheder
- Administrationsbidrag inklusiv sideaktivitetsafdelinger udgør 4.009 kr. pr. lejemålsenhed v/2.629
- Dispositionsfonden (disponibel del) = 5.247 kr. pr. lejemålsenhed v/2.629 lejemålsenheder
- Egenkapital = 58.340.518 kr.
- Dispositionsfonden har dækket lejeledighed i afdelingerne med 551.850 kr. Disse vedrører primært afdeling 1 med 139 t.kr. og afdeling 4 med 307 t.kr.
- Dispositionsfonden har ydet tilskud til tab ved fraflytning for 551.850 kr. hvoraf de mest væsentlige kan henføres til afdeling 5 med 78 t.kr. og afdeling 10 med 70 t.kr.
- Årsregnskab 2020 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 96,7. 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 2 sager i Beboerklagenævnet, og har fået medhold i begge.

## **Udlejning:**

- Boligforeningen har ikke væsentlige udlejningsproblemer, men oplyser dog at efterspørgslen efter almene boliger opleves som faldende, og at der er 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 20-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.

## **Nybyggeri og renoveringer:**

- Licitationen for helhedsplanen i Afdeling 1 "Det gamle Vesterport" er i sin afsluttende fase og de fysiske arbejder forventes opstartet i 2. kvartal 2022.  
Der har grundet de forsamlingsrestriktioner som Covid-19 har medført været afholdt 6 mindre infomøder om helhedsplanen over 2 dage (morgen, middag og aftenmøde) med max 40 deltagere pr. møde. Møderne har været en succes, og de differentierede tidspunkter har sikret at alle beboere uanset arbejdsmarkedstilknytning, har haft mulighed for at deltage. Herpå har helhedsplanen været til godkendelse på et afdelingsmøde, afholdt i Arena Nord grundet forsamlingsrestriktionerne. Der er herudover tilmeldt 50 beboere til fokusgrupper, der skal være med til at definere badeværelser, køkkener mv.
- 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 2020:**

- Ingen aftaler.