

Referat

fra dialogmøde mellem repræsentanter for Boligforeningen Vesterport og Frederikshavn kommune torsdag den 31. oktober 2018 kl. 10.00 på Frederikshavn Rådhus

For Boligforeningen Vesterport deltog: Direktør Steen Møller Andersen.

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

Sidste års konklusioner / aftaler:

2017 – Ingen aftaler

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2017 et driftsoverskud på 2.038.116 kr., der er tillagt arbejdskapitalen – heraf henlægges 1.500.000 kr. til meromkostninger vedr. Lerstien.
- 10 afdelinger har driftsoverskud. 2 afdelinger har driftsunderskud. Overskud og underskud afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Boligforeningens almene afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværkervirksomhed udviser et underskud på 476.903 kr. som er fraregnet egenkapitalen.
- Håndværkerafdelingen A/S udviser et overskud på 27.636 kr., der er tillagt resultatkontoen. Selskabet er et kooperativt ejendomsselskab, som er medlem af Det Kooperative Fællesforbund, og som har til formål ”på alment nyttig 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 2017 i alt 9.966.398 kr. Selskabets aktiver består primært af bygninger og grunde.
- Bruttoadministrationsudgifter = 3.935 kr. pr. lejemålsenhed v/ 2.604 lejemålsenheder.
- Administrationsbidrag, 3.000 kr. pr. lejemålsenhed v/ 2.604 lejemålsenheder (boligforeningens egne oplysninger) I dette er ikke indregnet de tillægsydelse som nogle afdelinger afholder et mer-administrationsbidrag for.
- Dispositionsfonden (disponibel del) = 4.777,67 kr. pr. lejemålsenhed v/2.604 lejemålsenheder
- Egenkapital = 49.746.822 kr.
- Dispositionsfonden har dækket lejeledighed i afdelingerne med 338.636 kr. således: afdeling 1 med 11.388 kr., afdeling 4 med 199.833 kr., afdeling 5 med 20.409 kr., afdeling 7 med 27.209 kr., afdeling 9 med 6.316 kr. og afdeling 10 med 12.467 kr., afdeling 30 med 52.683 kr. og afdeling 55 med 7.900 kr. Afdelingerne 6, 12, 14 og 17 har ikke modtaget tilskud til tab ved lejeledighed.

- Dispositionsfonden har ydet tilskud til gældsfragåede boer på i alt 301.396 kr. og tab ved fraflytning på 10.191 kr.
- Afdeling 7 har et opsamlet underskud på -57.438 kr., der afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Afdeling 9 har et opsamlet underskud på -592.299 kr. Der er i 2017 afviklet 160.000 kr. på opsamlet underskud, mens årets underskud på -160.765 kr. efterfølgende er tilgået saldoen igen.
- Årsregnskab 2017 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 2020 skal reducere deres udgifter med 1,5 mia. kr. i forhold til årsregnskaber 2014 blev drøftet. De 1,5 mia. kroner er et samlet mål for hele den almene boligsektor og potentialet er forskelligt. De enkelte boligorganisationer og afdelinger har fortsat deres frihed til at beslutte, hvordan effektiviseringsgevinster bedst kan hentes hjem. Effektiviseringen skal komme beboerne til gode i form af lavere huslejer.
- Styringsrapporten blev gennemgået og kommenteret af boligforeningens repræsentant.
- Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens effektiviseringsenhed har udmeldt, at årets fokusområde ved styringsdialogmøder skal være afdelinger, der ifølge benchmark med "best praksis" har et rationaliseringspotentiale på over 30%. Boligforeningen har ikke sådanne afdelinger. Boligforeningen Vesterports samlede effektivitetstal er 99,7, og er dermed blandt regionens bedste.
- Kommunen havde til mødet foretaget benchmark på forskellige afdelingers udgiftskonti. Dette materiale blev gennemgået og udleveret til boligforeningen til inspiration.

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 valgt afdelingsbestyrelser i samtlige afdelinger.
- Boligforeningen har i årets løb været part i 3 sager i Beboerklagenævnet. Boligforeningen har fået medhold i alle 3 sager.

Udlejning:

- Boligforeningen har ikke udlejningsproblemer. Der er i styringsrapporten anført høj fraflytning i 2 afdelinger. For afdeling 10 er årsagen at det er en meget lille afdeling hvor få fraflytninger giver en høj fraflytningsprocent. I afdeling 17 er der 159 ældreboliger. Udskiftningsfrekvensen for ældreboliger er generelt væsentligt højere end familieboliger.
- 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:

- Afdeling 1 "Det gamle Vesterport" helhedsplan
- Afdeling 4 "Mølleparken/Koktvedparken/Birketofte" helhedsplan – afsluttet i 2016. Ny Helhedsplan for 160 boliger i samme afdeling er undervejs.
- Afdeling 12 "Lille Bangsbo" mindre understøttet renoveringsarbejde
- Afdeling 30 "Fladstrandsparken" udskiftning af MGO plader (byggeskadefonden)

Konklusioner / aftaler 2018:

- Ingen aftaler.