

Referat

fra dialogmøde mellem repræsentanter for Boligforeningen Vesterport og Frederikshavn Kommune
onsdag den 31. oktober 2024 kl. 09.45 på Frederikshavn Rådhus.

For Boligforeningen Vesterport deltog: Direktør Steen Møller Andersen.

For Frederikshavn kommune deltog: Anne Stær Nørgaard (Jurist, støttesagsbehandling), og Gitte Svensson (boligsociale forhold og ældreboliger/plejeboliger med kommunal anvisningsret) samt Leif Christensen (ledelsesrepræsentant Budget og Analyse) og Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

Udvalgte nøglefakta:

- Boligorganisationen har 2.629 lejemålsenheder (2.535 boliger, 399 garager, og 2 erhvervslejemål) fordelt på 13 afdelinger.
 - Den gennemsnitlige effektivitet for Vesterport er i 2023 på 97,4% - 7 ud af 13 afdelinger har en effektivitet på 100%. Vesterport beretter at det er det højeste effektivitetstal i Danmark, for en organisation med mere end 2.000 boliger og mere end 10 afdelinger.
 - Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,2%.
 - Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 88,2%
 - Boligorganisationen har ingen røde afdelinger
 - Administrationsbidrag er uændret fra 2022 og udgør 3.300 kr. pr. lejemålsenhed (lme) –
 - Der er afdelingsbestyrelser i 11 ud af 13 afdelinger. Afdelingsbestyrelserne repræsenterer 2.434 af boligorganisationens 2.535 boliger, svarende til 96%.
 - Der opleves udlejningsproblemer med familieboliger i Frederikshavn by. Mest markant er det i afdeling 4 Mølleparken (ledighed 1,02%), og afdeling 7 Midtbyen (ledighed 1,16%). Afdeling 4 står for 53% af boligorganisationens samlede lejetab mod 63% i 2022. Det er en generel tendens at udlejere i Frederikshavn by oplever lav efterspørgsel. Boligorganisationens lejetab udgør 2,27 mio. kr. i 2023 mod 3,66 mio. kr. i 2022. Forskellen består primært i at et øget antal boliger er under renovering, hvorved en øget andel af boliger er taget af markedet og en øget andel benyttes til genhusning.
- Herudover opleves der udfordringer med udlejning af ældreboliger med kommunal anvisning.
- Regnskabet 2023 er revideret uden forbehold og er godkendt på ordinært repræsentantskabsmøde d. 17. april 2024

Sidste års konklusioner / aftaler:

Regnskab 2022 – Ingen aftaler

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2023 et driftsoverskud på 1.742 t.kr., der er tillagt arbejdskapitalen. Vesterport har fokus på at der er behov for at egenkapitalen øges de kommende år. Regler for driftsstøtte gør imidlertid at det er vanskeligt at øge egenkapitalen gennem en øget dispositionsfond, da driftsstøtten vedrørende renoveringerne for henholdsvis Engparken, Mølleparken og inden længe også Det Gamle Vesterport, primært afholdes af dispositionsfonden, og subsidiært af landsbyggefonden. Samtidig er der faste satser for indbetaling til dispositionsfonden. Derved er det arbejdskapitalen som kan forøges, og som derved kan være ”stødpude”.

AFD	År	Lejeindtægt er i alt	Årets underskud overført.	+ Årets overskud	Resultat i % af lejeindtæg- ter	Opsamlet resultat	Opsamlet resultat i % af lejeindtæg- ter	Opsamlet resultat Saldo primo	Budgetmæ- ssig afvikling af underskud	Budgetmæ- ssig afvikling af overskud	Afvikling af opsamlet resultat i % af saldo primo
001	2023	25.046.652	0	101.221	0,40%	262.134	1,05%	198.916	0	38.003	19,11%
004	2023	45.987.295	0	614.087	1,34%	67.679	0,15%	-546.408	0	0	0,00%
005	2023	22.134.059	0	784.698	3,55%	1.067.087	4,82%	489.697	0	207.308	42,33%
006	2023	15.627.811	0	84.070	0,54%	372.912	2,39%	572.244	0	283.402	49,52%
007	2023	5.574.072	-65.554	0	-1,18%	-96.835	-1,74%	-31.281	0	0	0,00%
009	2023	11.300.516	-53.861	0	-0,48%	-85.308	-0,75%	-31.447	0	0	0,00%
010	2023	692.124	0	83.182	12,02%	96.093	13,88%	59.049	0	46.138	78,14%
012	2023	1.585.944	0	29.515	1,86%	24.010	1,51%	-5.505	0	0	0,00%
014	2023	719.640	0	16.431	2,28%	-11.727	-1,63%	-28.158	0	0	0,00%
017	2023	11.526.540	0	200.225	1,74%	370.603	3,22%	278.195	0	107.817	38,76%
030	2023	9.601.344	-85.514	0	-0,89%	-114.535	-1,19%	-29.021	0	0	0,00%
032	2023	1.925.085	0	45.164	2,35%	229.480	11,92%	387.302	0	202.986	52,41%
055	2023	4.920.202	0	204.768	4,16%	211.218	4,29%	16.935	0	10.485	61,91%
I alt		156.641.284	-204.929	2.163.361	1,25%	2.392.811	1,53%	1.330.518	0	896.139	67,35%

- 10 afdelinger har driftsoverskud og 3 afdelinger har driftsunderskud. Bestyrelsen betragter resultaterne som tilfredsstillende. Afdelingernes resultater bærer præg af at rentestigninger har medført øget forretning af overskudslikviditet end forudsat ved budgetlægningen.
- Overskud og underskud afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Sideaktivitetsafdelingen for ekstern ejendomsadministration opnår et resultat på 0 kr. Afdelingens primære aktivitet er administration og drift af kommunale servicebygninger i tilknytning til ældre- og plejeboliger samt administration og drift af Frederikshavn Kollegium.
- Sideaktivitetsafdelingen for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (håndværkerafdelingen) opnår et resultat på 39 t.kr.
- Tilsammen bidrager sideaktivitetsafdelingerne til hovedorganisationen med administrationsbidrag på 1,7 mio. kr.

- Håndværkerafdelingen A/S udviser et underskud på 98 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 2022 i alt 9,74 mio. kr. Selskabets aktiver består primært af bygninger og grunde.
- Nettoadministrationsudgifterne udgør 3.070 kr. pr. lme. mod 2.519 kr. pr. lme i 2022
- Administrationsbidrag for egne afdelinger i drift (ekskl. tillægsydelser), 3.300 kr. pr. lme.
- Dispositionsfonden (disponibel del) udgør 2.909 kr. pr. lme mod 3.337 kr. pr. lme i 2022.
- Egenkapitalen udgør 63.136.918 kr. i 2023 svarende til 24.016 kr. pr. lme. I 2022 udgjorde egenkapitalen 61.127.459 kr.
- Dispositionsfonden har dækket lejeledighed i afdelingerne med 2.267 t.kr. i 2023 mod 3.656 t.kr. i 2022. I 2020 var tallet 552 t.kr. Mest væsentlige er lejetabene for afdeling 4 med 1.210 t.kr., afdeling 30 med 223 t.kr., afdeling 1 med 267 t.kr., afdeling 17 med 209 t.kr. og afdeling 5 med 160 t.kr. de nævnte lejetab vurderes markante i forhold til afdelingernes størrelse.
- Dispositionsfonden har ydet tilskud til tab ved fraflytning for 1.441 t.kr. mod 687 t.kr. i 2022. Heraf udgør andelen af konkursboer og dødsboer 546 t.kr. hvilket indikerer en væsentligt stigende tendens, da tallet i 2021 udgjorde 114 t.kr. Afdelingerne har selv dækket tab v. fraflytning på 895 t.kr. hvorved boligorganisationens samlede udgift til tab v. fraflytninger har udgjort 2.161 t.kr. i 2023. beløbet dækker over en række usædvanligt store sager som primært kan henføres til afdeling 4 med 456 t.kr., afdeling 5 med 261 t.kr., afdeling 6 med 98 t.kr. og afdeling 14 med 79 t.kr.
- I alt har dispositionsfonden ydet tilskud med 3.708 t.kr i 2023.
- Det oplyses i bestyrelsesberetningen at boligorganisation siden 2014 har arbejdet med forøgelse af henlæggelserne. Tilsynet bemærker særligt at boligorganisationens politik for arbejdet med henlæggelserne også formidles i beretningen. Politikken giver klare rammer for udviklingen af henlæggelserne, og sikrer løbende forøgelse som afstemmes til udviklingen i behovet.
- Årsregnskab 2023 er revideret af statsautoriseret revisor og har ikke givet anledning til forbehold.

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 ikke været part i sager i Beboerklagenævnet.

Udlejning:

- Igen i år var det primære emne i møder udlejningssituationen, da der er en generel tendens til at udlejere i Frederikshavn by oplever lav efterspørgsel. Det er også tilfældet i Vesterport, som oplever udlejningsproblemer med familieboliger i Frederikshavn by. Mest markant er det i afdeling 4 Mølleparken (ledighed 1,02%), og afdeling 7 Midtbyen (ledighed 1,16%). Afdeling 4 står for 53% af boligorganisationens samlede lejetab mod 63% i 2022. Det er en generel tendens at udlejere i Frederikshavn by oplever lav efterspørgsel. Boligorganisationens lejetab udgør 2,27 mio. kr. i 2023 mod 3,66 mio. kr. i 2022. Forskellen består primært i at et øget antal boliger er under renovering, hvorved en øget andel af boliger er taget af markedet og en øget andel benyttes til genhusning. Det faldende befolkningstal betragtes som den primære årsag til udviklingen. Vesterport er en økonomisk stærk, velfungerende og konkurrencedygtig boligorganisation, som i en årrække har formået at have en effektivitet der ligger i top, hvilket også bevidner at det er en organisation som formår at tilpasse sig efter forholdene. Derfor er udviklingen i lejesituationen selvfølgelig også noget som har fokus i boligorganisationen.

I tilsynets rundspørge til boligorganisationerne om tomgang pr. 01. oktober 2024, er der i runde tal opgjort ca. 500 tomme almene boliger i kommunen, hvoraf ca. 450 befinder sig i Frederikshavn by. Ca. 290 boliger af det samlede antal, skyldes renoveringer, hvor boligerne er taget ud af markedet og renoveringssagen betaler tomgangen. Her må det forventes at en væsentlig andel af boligerne generere ordinær tomgang når renoveringerne er afsluttet og boligerne igen kommer på markedet. 82 boliger af det samlede antal er ældreboliger, hvor kommunen betaler tomgangen. Tilbage står ca. 130 ordinært tomme boliger, hvor tomgangen afholdes af boligorganisationerne. Det er dette tal som influerer på boligorganisationernes aktuelle økonomi – og det er dette tal som forventes at blive forøget med en væsentlig andel af de ca. 290 boliger som er taget ud af markedet i forbindelse med renovering. Antallet af ordinært tomme boliger er stort set det samme som i opgørelsen af 1. oktober 2023, mens antallet af boliger der er taget af markedet i forbindelse med renovering, er øget med ca. 50 stk.

De ca. 130 ordinært tomme boliger har en væsentlig økonomisk påvirkning af boligorganisationerne i Frederikshavn by.

Der er i den forbindelse særlig opmærksomhed på at folketallet i kommunen har været nedadgående i en årrække, og fortsat er det.

Vesterport ser en væsentlig kapacitetstilpasning, som den mest realistiske løsning på udlejningsproblemerne. Vesterport ser det som en selvfølge, at de nødvendigvis selv må bære en væsentlig del af byrden ved en kapacitetstilpasning.

Der udtrykkes fra flere boligorganisationer, at den stigende lejeledighed er en udfordring mange steder i landet. Her nævnes blandt andet at der grundet flygtningekriser har været sat stop for nedrivning og reduktion i boligantal i en længere årrække fra ministeriel side. Boligorganisationerne har derved ikke kunnet opnå tilladelse til nedrivning i en årrække. En problematik som vi også har oplevet for de almene boliger i Frederikshavn Kommune. Problematikken er særligt udtalt fordi reduktion og nedrivning ofte gøres som dele af helhedsplaner. Men helhedsplaner er i hovedreglen meget længe undervejs ved landsbyggefonden, hvor samlede behandlingstider på 10 år ikke er unormalt. Det vil sige at

det boligantal som man ender op med efter en helhedsplan ofte er baseret på 10 år gammel viden.

Der opleves, at der fra ministeriel side er optræk til at man fremadrettet vil se mere positivt på nedrivning og reduktion i antal af almene boliger. Processen er dog fortsat tidskrævende, hvilket betyder, at det er problematisk at opnå en tilladelse til nedrivning for de helhedsplaner hvor byggeriet ER sat i værk – også selvom særlige forhold for en boligblok gør at blokken i praksis skal rives ned og bygges op på ny igen. Derved er det endnu mere besværligt at foretage reduktioner/nedrivning i eksisterende helhedsplaner, selvom det vil være det rigtige at gøre for den enkelte boligorganisations økonomi, og for markedet som helhed. Den enkelte boligorganisation må derfor sætte sin lid til at skrue på konkurrenceparametre som eksempelvis pris, for at minimere egne tab. Men når det samlede boligmarked i byen betragtes, vil dette i bedste fald blot forskyde problematikken til en anden boligudbyder – og derved skabe et marked hvor alle skal trykke priserne mere og mere ned, indtil de konkurrerende udbydere går konkurs.

Reduktion af boligudbuddet i Frederikshavn by er derfor bydende nødvendigt for at genoprette et sundt og bæredygtigt boligudbud igen.

Samtidig med denne problematik for Frederikshavn by, oplever de almene boligorganisationer øget efterspørgsel, og boligmangel i Sæby og Skagen, hvor der er meget lange ventelister, og hvor de melder alt udlejjet.

Det er enighed mellem boligorganisation og tilsyn om at det er nødvendigt at boligorganisationer med boliger i Frederikshavn by arbejder strategisk med problematikken, og ser ind i mulighederne for reduktioner af boligmassen. Her indgår kommunen gerne i løbende dialog om håndtering af problemstillingerne.

Der kunne i arbejdet potentielt også opstå synergier i forhold til de problemstillinger som kommunen ser ind i, i forhold til overkapaciteten af ældreboliger, som søges nedbragt. Dette arbejdes der med konkrete handleplaner for. Overkapaciteten skyldes blandt andet at ældreboligerne typisk er utidssvarende, og at borgerne bliver længere i ”almindelige” boliger. Derfor er mange ældreboliger tomme.

Overordnet set er tilgængelighedsboliger i mange tilfælde en bedre løsning end en ældrebolig. Tilgængelighedsboliger er mere attraktive og mere anvendelige for flere forskellige målgrupper, end ældreboliger er.

Færre ældreboliger kunne således afhjælpe kommunens tomgangsudgifter, men måske samtidig også afhjælpe boligorganisationernes udsigter til øget tomgang.

Vesterport er indehavere af en række ældreboliger med kommunal anvisning, som kommunen i en årrække har haft store tomgangsudgifter til. Særligt kan nævnes ældreboligerne på Ingeborgvej og ældreboligerne i Ravnshøj. Boligerne er del af en overkapacitet som kommunen ikke har haft anvisningsberettigede borgere til. Det er en boligorganisations mest fornemme opgave at udleje boliger, og derfor er der forsøgt at lade boligerne udleje til anden målgruppe. Men effekten af dette har ikke kunnet løse tomgangsproblematikken.

Der har herudover været afsøgt mange løsningsforslag til problematikken gennem tiden – men ingen har været mulige at realiserer, i nogle tilfælde af boligtekniske årsager, og i andre tilfælde af økonomiske årsager.

Kommunen kunne i 2023 oplyse boligorganisationen om, at der var igangsat et arbejde med frembringelse af konkrete handleplaner for løsning af tomgangsproblematikken. Da mangt og meget er prøvet, er afvikling af ældreboliger næste skridt. Afvikling kan ske gennem overdragelse af anvisningspligt, salg til privat aktør, eller nedrivning. I alle tilfælde er det i alles interesse at problematikken løses, da boligorganisationen afholder udgifter til forbrug når boligerne er i tomgang, mens kommunen afholder husleje. Da boligerne er boligorganisationens, skal problematikken løses i fællesskab med Vesterport.

- 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 – der er reelt tale om "evighedsplaner"
- 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.
- Afdelingernes driftspersonale (viceværter) består af 30 fuldtidsmedarbejdere, hvoraf 6 er tilknyttet boligorganisationens centrale vagtordning. Viceværterne har fast tilknytning til deres respektive boligafsnit, da organisationen finder stor værdi i at beboerne ved hvem deres vicevært er.

Nybyggeri og renoveringer:

- Der er godkendt skema B for helhedsplanen i afdeling 1 "Det gamle Vesterport". d. 26/1-2022. 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 skema c (byggeregnskab) er aflagt d. 29/03-2023.

Konklusioner / aftaler regnskab 2023:

- Ingen aftaler