

Referat

fra dialogmøde mellem repræsentanter for Boligforeningen Vesterport og Frederikshavn Kommune onsdag den 31. oktober 2023 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 (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 2022 på 98,5% - 8 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.
 - Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%.
 - Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 90,7%

 - Boligorganisationen har ingen røde afdelinger
 - Administrationsbidrag er uændret fra 2022 og udgør 3.300 kr. pr. lejemålsenhed (lme) – Landsgennemsnittet udgør 4.191 kr. pr. 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 1,75%), og afdeling 7 Midtbyen (ledighed 4,65%). Afdeling 4 står for 63% af boligorganisationens samlede lejetab på 3,66 mio. kr. Det er en generel tendens at udlejere i Frederikshavn by oplever lav efterspørgsel.
- Herudover opleves der udfordringer med udlejning af ældreboliger med kommunal anvisning – mest markant er det på Ingeborgvej og i Ravnshøj.
- Regnskabet 2022 er revideret uden forbehold og er godkendt på ordinært repræsentantskabsmøde d. 19. april 2023

Sidste års konklusioner / aftaler:

Regnskab 2021 – Ingen aftaler

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2022 et driftsoverskud på 2.083.704 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”.

Afdeling	År	Lejeindtægter i alt	Årets underskud overført.	+ Årets overskud	Resultat i% af lejeindt ægter	Opsamle t resultat	Opsamle t resultat i % af lejeindt ægter	Opsamlet resultat Saldo primo	Budgetm æssig afvikling af underskud	Budgetm æssig afvikling af overskud	Afvikling af opsamlet resultat i % af saldo primo
1, Det Gamle Vesterport	2022	24.615.239	0	134.457	0,55%	198.917	0,81%	154.258	0	89.798	58,21%
4, Mølleparken/Koktvedp	2022	45.030.648	-716.968	0	-1,59%	-546.408	-1,21%	439.671	0	269.111	61,21%
5, Fælledbo	2022	21.741.054	0	193.939	0,89%	489.697	2,25%	467.506	0	171.748	36,74%
6, Engparken	2022	15.345.641	0	5.058	0,03%	572.244	3,73%	888.625	0	321.439	36,17%
7, Midtbyen	2022	5.448.936	-57.709	0	-1,06%	-31.281	-0,57%	52.858	0	26.430	50,00%
9, Ankerpladsen/Havnefr	2022	11.080.920	-31.446	0	-0,28%	-31.446	-0,28%	0	0	0	0,00%
10, Gårdbovænget	2022	678.576	-29.870	0	-4,40%	59.049	8,70%	132.803	0	43.884	33,04%
12, Lille Bangsbo	2022	1.538.508	-10.209	0	-0,66%	-5.504	-0,36%	4.705	0	0	0,00%
14, Christiansminde	2022	702.216	-28.158	0	-4,01%	-28.158	-4,01%	-2.577	-2.577	0	0,00%
17, Ingeborgvej/Kalkværk	2022	11.328.624	0	96.125	0,85%	278.194	2,46%	355.232	0	173.163	48,75%
30, Fladstrandsparken	2022	9.467.544	-29.021	0	-0,31%	-29.021	-0,31%	5.385	0	5.385	100,00%
32, Lerstien	2022	1.896.936	0	91.738	4,84%	387.302	20,42%	462.570	0	167.006	36,10%
55, Viborggade m.fl.	2022	4.798.204	0	6.450	0,13%	16.935	0,35%	125.800	0	115.315	91,67%
I alt		153.673.046	-903.381	527.767	-0,24%	1.330.520	0,87%	3.086.836	-2.577	1.383.279	103,97%

- 6 afdelinger har driftsoverskud og 7 afdelinger har driftsunderskud. Bestyrelsen betragter resultaterne som tilfredsstillende da underskuddene primært kan henføres til større udgifter til fælles-el og -varme grundet høje energipriser, og vurderes derved ikke at være som følge af ubalance i den primære drift.
- Overskud og underskud afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Boligforeningens almene afdeling for intern håndværksvirksomhed udviser et underskud på 315 t.kr.
- 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.
- Tilsammen bidrager sideaktivitetsafdelingerne til hovedorganisationen med administrationsbidrag på 1,7 mio. kr.
- Håndværkerafdelingen A/S udviser et underskud på 112 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 9,83 mio. kr. Selskabets aktiver består primært af bygninger og grunde.

- Nettoadministrationsudgifterne udgør = 2.519 kr. pr. lme mod 2.754 kr. pr. lme i 2021.
- Administrationsbidrag for egne afdelinger i drift (ekskl. tillægsydelse), 3.300 kr. pr. lme.
- Dispositionsfondens (disponibel del) = 3.337 kr. pr. lme mod 4.808 kr. pr. lme i 2021
- Egenkapitalen er øget 60.817.118 kr. i 2021 til 61.127.459 kr. i 2022 svarende til 23.251 kr. pr. lme.
- Dispositionsfondens har dækket lejeledighed i afdelingerne med 3.656 t.kr. i 2022 mod 3.818 t.kr. i 2021. I 2020 var tallet 552 t.kr. Mest væsentlige er lejetabene for afdeling 4 med 2.310 t.kr. og afdeling 7 med 277 t.kr.
- Dispositionsfondens har ydet tilskud til tab ved fraflytning for 687 t.kr.
- Dispositionsfondens har ydet tilskud til dækning af udskiftning af MGO-plader i afd. 30 med 1.471 t.kr.
- I alt har dispositionsfondens ydet tilskud med 5.815 t.kr i 2022.
- Årsregnskab 2022 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:

- Det primære emne i årets møde var 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 1,75%), og afdeling 7 Midtbyen (ledighed 4,65%). Afdeling 4 står for 63% af boligorganisationens samlede lejetab på 3,66 mio. kr. 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. For almene boliger generelt i Frederikshavn by ser vi med nuværende data ind i en potentiel tomgang på 380 boliger, når alle helhedsplaner afsluttes. Tallet fremkommer som en sum af

faktisk lejetab i oktober i Frederikshavn by, lagt sammen med tomme ældreboliger, boliger i genhusning og boliger der er fraflyttede i forbindelse med helhedsplaner. Udviklingen er derfor bekymrende.

Det er tilsynets anbefaling, at boligorganisationer med boliger i Frederikshavn by arbejder strategisk med problematikken således, at der kan klargøres handleplaner til håndtering af udviklingen, hvis ikke den vendes indenfor en overskuelig årrække. Ingen er nødlidende endnu, og sådan skulle det gerne forblive.

Kommunen indgår gerne i løbende dialog om håndtering af udlejningssituationen. Der kunne 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.

- Qua kommunens tomgangsproblematik på ældreboliger, var udlejningssituationen for ældreboliger også blandt mødets primære emner. 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 realisere, i nogle tilfælde af boligtekniske årsager, og i andre tilfælde af økonomiske årsager. Kommunen kunne således oplyse, at der arbejdes 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
- 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 reoveringer:

- 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 2022:

- Ingen aftaler.