



JAMMERBUGT
KOMMUNE

24-11-2024
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-25

Referat fra styringsdialogmøde med Lejerbo Aalborg d. 24.11.2025

Deltagere:

Fra boligselskabet: forretningsfører Pia Hesselvig og bestyrelsesmedlem Birgit Stokbro

Fra Kommunen: Steen Albrechtsen (ref.)

Tilsynskommune med boligorganisation: Aalborg Kommune

Opfølgning på sidste styringsdialogmøde

Siden senest styringsdialogmødet er 12 boliger på Gl. Industrivej i Pandrup solgt. Øvrige relevante forhold vil fremgå af nedenstående.

Økonomi og drift

Boligforeningens økonomi og drift blev drøftet med udgangspunkt i regnskab og styringsrapporten. Lejerbos regnskabsår passer ikke så godt med det tidspunkt, hvor Jammerbugt Kommune holder styringsdialogmøder på. Regnskabsåret går fra 1.7. til 30.6 i det efterfølgende år. Med den proces, der er med godkendelse og indberetning m.v., er det derfor regnskabsåret 1.7.2023 til 30.6.2024, der behandles i styringsdialogen for 2025. Da der er sket afslutning af regnskabet 2024/2025, er der under afdelingerne angivet resultaterne af de nyeste regnskaber.

Regnskabet for organisationen Lejerbo, Aalborg udviser et overskud på 793.000 kr., der primært skyldes ikke-budgetteret kursgevinster. Sidste års regnskab udviste et underskud på ca. 1.650.000 kr.

Hovedorganisationen har i det nyeste regnskabsår (2024/2025) haft et overskud på ca. 640.000 kr. igen primært afledt kursgevinster.

På nøgletallene fra styringsrapporten er der angivet, at nøgletallet til administrationsbidrag pr. lejemål er på 4.779 kr. Det er ca. 200 kr. mere end med sidste år og ca. 350 kr. større end benchmark værdien.

Dispositionsfonden udgør 2.444 kr., hvilket er en reduktion på ca. 1.700 kr. i forhold til sidste år. Da det er under grænsen for lovpligtige indbetalinger, skal der ske indbetaling til dispositionsfonden. Beløbet er ca. 4.500 kr. under benchmark værdien. Boligorganisationen oplyser, at dispositionsfonden faktisk pt. er negativ, da der sker mellemfinansiering af de vedligeholdelsesarbejderne, der er foretaget i afdelingen i Brovst, hvor de bevilgede lån endnu ikke er optaget.

Lejerbo oplyser, at der er udarbejdet en prognose for de kommende 10 år for dispositionsfonden. Prognosen viser, at der forventes en stigning i dispositionsfonden hen over de næste 10 år på op til 20 mio.kr.

Nøgletallet for arbejdskapitalen er på 3.048 kr. pr. lejemål, hvilket er en stigning på 300 kr. i forhold til sidste år. Det er 900 kr. mere end benchmark værdien. Der er planen fortsat at henlægge til forøgelse af arbejdskapitalen.

De 3 afdelinger i Pandrup er fra 1.7.2023 slået sammen til et regnskab i afdeling 302. Derfor er der under regnskaberne for 2022/2023 angivet et tal for hver af de 3 daværende afdelinger.

Aalborg Kommune har givet dispensation for at dispositionsfonden skal dække lejetab ved lejeledighed. Det betyder, at Lejerbo kan vælge at lade afdelingsregnskaberne dække lejetab i afdelingerne. Lejerbo Aalborg har valgt delvist at gøre brug af denne dispensation.

Afd. 302-0 udgøres i regnskabsåret af 118 boliger bestående af alle boliger i den tidligere Pandrup Kommune med undtagelse af den relative nyopførte afdeling i Hune. Det fremgår fejlagtigt af styringsdialogmaterialet fra Landsbyggefonden at der er 94 bolig. Der er et underskud i den sammenlagte afdeling på 175.000 kr. Sidste år gik regnskabet i 0 for denne afdeling (inden sammenlægningen). Afdelingen på Gl. Industrivej (der nu er frasolgt) havde et underskud på ca. 67.000 kr. og Kirkegade i Hune havde et overskud på 12.000 kr. Saldoen er et underskud på 67.000 kr. efter der er taget højde for de driftsstøttelån, der blev bevilget ifm. kapitaltilførselssagen. Afdelingsregnskabet er belastet af ikke-budgettet udgifter til tab på lejeledighed på 280.000 kr., hvor boligorganisationen har valgt at lade henlæggelser dække ca. 345.000 kr. Det gennemsnitlige huslejeniveau i den sammenlagte afdeling er 925 kr./m²/årligt. Der er hensat 491 kr./m² til henlæggelser til vedligeholdelse, hvilket er ca. 125 kr. under benchmark værdien.

I det seneste regnskab (2024/2025) har der været et overskud på 537.000 kr., som blandet andet skyldes korrektioner fra tidligere år.

Afd. 446-0 består af 94 boliger i den tidligere Brovst Kommune. Der er et underskud på 742.897 kr. Sidste års underskud var 1.003.478 kr. Det opsamlede underskud udgør 410.000 kr. efter konsekvenserne af driftsstøttelån er indregnet. Den primære årsag til underskuddet er, at der i afdelingsregnskabet er medtaget ca. 450.000 kr. af et samlet tab på ca. 750.000 kr. til tab ved lejeledighed.

Huslejeniveauet er 928 kr./m²/årligt, hvilket er en mindre stigning i forhold til sidste år. Der er hensat 448 kr./m² til vedligeholdelse, hvilket lidt mere end sidste år, men ca. 100 kr. under benchmark værdien.

I det nyeste regnskab er der et overskud på 5.000 kr., primært afledt af korrektion fra tidligere år, hvor der er indkommet ekstra indtægter.

Afd. 1265-0 (Vesterhavsparken, Hune): Afdelingen omfatter 20 familieboliger. Regnskabet viser et overskud på 50.582 kr., der overføres til saldoen. Saldoen udgør herefter 292.247 kr. Overskuddet skyldes primært færre udgifter forbrugsaf-

gifter og renholdelse end budgetteret. Det første hele regnskabsår, som var sidste år, udviste et overskud på ca. 240.000 kr.

Huslejeniveauet er uændret 1.095 kr./m²/årligt. Der er i forhold til seneste regnskabsår uændret hensat 100 kr./m² til vedligeholdelse.

I det nyeste regnskab er der et overskud på 102.000 kr.

Effektivitetsfordeling

Styringsrapporten indeholder oplysninger om effektivitetsfordeling. Det vedr. forhold om effektivitet ved en række driftskonti beregnet på baggrund af "bedste praksis"

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organi sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Jammerbugt	018	1265-0 Vesterhavsparken		i/t	82,1	0,0	0,0
Jammerbugt	302	302-0, Saltum		58	82,1	87,7	83,3
Jammerbugt	446	446-0, Brovst		84	82,1	87,7	83,3

I forhold til seneste regnskabsår er der sket et fald i effektivitetsfordelingstallene. Den nye sammenlagte afdeling er angivet med et effektivitetstal på 58, hvilket er væsentligt mindre end de 64, 74 og 74, som var værdierne inden sammenlægningen. Det lave tal skyldes formentlig, at den difference, der er i antallet af boliger ifm. sammenlægningen mellem det faktiske antal boliger, og det der er registreret i Landsbyggefonden.

Afdelingen i Brovst er faldet fra 91 sidste år til 84.

Afdelingen på Vesterhavsparken i Hune er endnu ikke medtaget, men forventes at være det næste år.

Ledelse og demokrati

Der er afdelingsbestyrelser i Brovst og i den sammenlagte afdeling i Pandrup. Der er en kontaktperson i afdelingen i Vesterhavsparken i Hune, men ikke en decideret afdelingsbestyrelse.

Der er en mentorordning, hvor hovedorganisationen understøtter afdelingsbestyrelsen.

Udlejning

I den objektive vurdering, som Landsbyggefonden foretager i styringsrapporten med kritiske nøgletal, er afdelingen i Pandrup angivet med gult vedr. ledige boliger og afdelingen i Brovst både i forhold til ledige boliger og fraflytninger.

Tallene er dog historiske (fra regnskab 2023/2024) og dermed ikke aktuelle.

Jf. styringsrapporten er fraflytningsprocenten i afd.302 faldet fra 19% til 14,3% for familieboliger. Benchmark er 10%. Lejerbo Aalborg oplyser at i det seneste regnskabsår (2024/2025) er en mindre stigning. I Brovst er fraflytningsprocenten i det nyeste regnskabsår ca. 15%

Ifølge Landsbyggfondens tomgangsopgørelse er der pr. 1.11.25 og Lejerbos egen opgørelse 1 ledige boliger i Pandrup/Saltum (Klostergade) og 5 ledige boliger i Brovst. Det er 4 på Teglvænget og en på Børglumvej.

I den nye afdeling i Vesterhavsparken er alt udlejet.

De enkelte afdelinger

I Pandrup afdeling (302-0) blev der i efteråret 2024 givet tilladelse fra Ministeriet til salg af de 12 boliger på Gl. Industrivej i Pandrup. Boligerne blev solgt i foråret 2025 og de afledte konsekvenser vil fremgå af regnskabet 2024/2025, der officielt vil indgå i styringsdialogen næste år.

I afdelingen i Pandrup forventes renoveringsarbejderne afsluttet i foråret 2026. I Brovst blev de afsluttet i 2025.

Til begge afdelinger har Kommunalbestyrelsen i Jammerbugt Kommune stillet regaranti for de lån, der er optaget til de ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder.

Organisationsbestyrelsen har truffet beslutning om midlertidig nedsættelse af lejen i Halvrimmen og Arentsminde ved genudlejninger. Det er finansieret af dispositionsfonden. Som en del af kapitaltilføjelserne i de 2 afdelinger er der indarbejdet en gennemsnitlig lejenedsættelse. Den er dog endnu ikke effektueret, da det skal gøres som sidste del af LBF-sagen.

Nybyggeri/renoveringssager

Som beskrevet ovenfor er der pt. 2 kapitaltilførselssager/ekstraordinære renoveringsarbejder for henholdsvis afdelingen i Brovst og afdelingen i Pandrup, som er ved at være afsluttet begge steder.

Lejerbo er fortsat interesseret i en etape II i Vesterhavsparken. Kommunalbestyrelsen har dog tilkendegivet, at der ikke på nuværende tidspunkt forventes givet tilsagn til nye projekter i Hune før projektet på Jonstrupvej nærmere sig sin afslutning.

Som opfølgning på fællesmødet i maj 2025 fremsendte Lejerbo Aalborg forslag om projekter på den tidligere skolegrund i Kaas og en yderligere etape ved deres eksisterende boliger på Rørsangervej.

Økonomiudvalget har i efteråret 2025 besluttet, at det bliver den kommende Kommunalbestyrelse, der skal tage stilling til fremtidige projekter.

Konklusioner/aftaler

Det vil blive iværksat en dialog, såfremt der opstår behov for det