

Referat fra styringsdialogmøde med Vivabolig 7.oktober 2025.

Deltagere:

Fra boligselskabet: Direktør Lotte Bang,
Fra Kommunen: Steen Albrechtsen (ref.)
(Mødet afholdt over teams)

Tilsynskommune med boligorganisationen: Aalborg Kommune

Opfølgning på sidste styringsdialogmøde

Man afventer fortsat tilbagemelding fra Landsbyggefonden på den indsendte helhedsplan. Denne foreligger endnu ikke noget konkret.

Økonomi og drift:

Boligforeningens økonomi og drift blev drøftet med udgangspunkt i regnskab og styringsrapporten.

Der er et overskud i organisationsregnskabet på 177.188 kr., der henlægges til arbejdskapitalen. Overskuddet er i regnskabet begrundet med færre udgifter til personaleomkostninger og ændret ledelsesstruktur. Overskuddet i 2023 var på 686.366 kr. Arbejdskapitalen udgør herefter ca. 7,5 mio. kr.

I afdelingen 12 på Faldborggade, Brovst med 10 familieboliger udviser regnskabet et overskud på 24.584 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det er primært på ejendomsudgifter, at overskuddet er opstået. Sidste år var overskuddet 38.944 kr. Saldoen udgør herefter 74.000 kr., efter der er overført ca. 25.000 kr. til driften.

Den gennemsnitlige husleje er jf. regnskabet på ca. 975 kr. pr. m²/år. Henlæggelserne er på 1.204 kr./m², hvilket er ca. 225 kr. mere end sidste år og ca. 500 kr. mere end benchmark.

Regnskabsnøgletallene i styringsrapporten på administrationsbidrag udgør 3.631 kr./lejemål, hvilket er ca. 125 kr. mere end sidste år. Det er ca. 900 kr. under benchmark værdien. Nøgletallet for dispositionsfond udgør 462 kr. pr. lejemål. Det er ca. 250 kr. mindre end sidste år og ca. 6.500 kr. mindre end benchmark værdien. Det kan bemærkes, at der gennem de sidste år er givet tilskud fra dispositionsfonden til afdelinger med gennemførte helhedsplaner. Strategisk vil boligorganisationen gerne have deres kapital "ud at arbejde", og man ønsker derfor bevidst ikke at dispositionsfonden skal være for høj.

Boligorganisationen har et stort antal boliger, hvor lånene optaget ifm. opførslen er betalt. Der er således mange udamortiseret lån, hvor 1/3 af indbetalingerne henlægges til dispositionsfonden og dermed kan bidrage til dispositionsfondens genopretning.

Nøgletallet for arbejdskapital udgør nu 1.520 kr. pr. lejemål, hvilket er ca. 25 kr. mere end sidste år, men ca. 950 kr. mindre benchmark værdien.

Effektivitetsfordeling

Nøgletallet viser data 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	112	12, Brovst		72	87,2	87,9	82,5

Vivabolig har som organisationen en høj effektivitet, der ligger over både kommune- og regionsgennemsnit. For afdeling i Brovst er effektivitetsprocenten dog kun 72%. Det er på niveau som sidste år. Afdelingen i Brovst ligger meget isoleret, og er i dårlig stand, så det er svært at skabe synergieffekter, og dermed at forøge forbedre nøgletallet for afdelingen.

Ledelse og demokrati

Der er en afdelingsbestyrelse bestående af 3 medlemmer samt en suppleant.

Udlejning

Der har i året været to udskiftninger af beboer i de 10 boliger. Det giver en fraflytningsprocent på 20%, hvilket er det samme som sidste år.

De enkelte afdelinger

Afdelingen på Faldborggade består af 10 familieboliger på 71 m² i gennemsnit. Boligorganisationen beskriver selv boligerne som i meget ringe stand og ikke tidssvarende. Huslejen vurderes for høj og men i øjeblikket er vurderingen at det ikke påvirker genudlejningen væsentligt ved genudlejninger. Der er i 2018 ansøgt om en helhedsplan for afdelingen. Pt. ligger sagen lidt stille, da man fra boligorganisationen håber, at der kommer puljer til klimaforbedringer (f.eks. solenergi) Landsbyggefonden har afvist at medvirke til huslejenedsættelser, men det er Vivaboligs forhåbning, at man i det mindste så kan forbedre boligerne til samme husleje.

Ved helhedsplanen er det ønsket, at der kan ske fornyelse af køkkener, badeværelser og installationer og evt. solenergi.

Af henlæggelserne er der i 2022 foretaget udskiftning af vinduer og dørpartier, hvilket boligorganisationen oplyser har haft et positivt resultat for boligerne og beboerne.

Nybyggeri/renoveringssager.

Landsbyggefonden er i 2018 søgt om et helhedsprojekt på de 10 boliger. Der er lavet overslag over renoveringen. Der har endnu ikke været besigtigelse fra Landsbyggefonden og pt. afventer Vivabolig at der kommer bedre mulighed for støtte til miljøtiltag inden der "rykkes" for svar.

Sagen har derfor endnu ikke været forelagt kommunalbestyrelsen, men administrativt er der forståelse for ønsket. Når der foreligger et konkret projekt, skal sagen politisk behandles, men det forventes ikke at ske indenfor det næste år.

Konklusioner/aftaler

Intet konkret. Vivabolig holder Jammerbugt Kommune orienteret når der er nyt i sagen om helhedsplanen.