



JAMMERBUGT
KOMMUNE

28-10-2019
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-19

Referat fra styringsdialogmøde med Lejerbo d. 28.10.2019

Deltagere:

Fra boligselskabet: Formand Kenneth Høfler og forretningsfører Pia Hesselvig
Fra Kommunen: Steen Albrechtsen (ref.)

Tilsynskommune med boligorganisation: Aalborg Kommune

Opfølgning på sidste styringsdialogmøde

Intet som ikke bliver berørt senere. Afledt af ændring af regnskabsperiode, er sidste styringsdialogmøde afholdt i november 2017.

Økonomi og drift

Boligforeningens økonomi og drift blev drøftet med udgangspunkt i regnskab og styringsrapporten. Afledt af regnskabsomlægningen er regnskabet gældende for perioden 01.01.2017 til 30.06.2018. Fremadrettet vil regnskabsåret være fra 1.7. til 30.6 i året.

Regnskabet for organisationen Lejerbo, Aalborg udviser et underskud på 235.212 kr., der er overført til arbejdskapitalen.

For at regnskabet er så aktuelt som muligt vil de fremtidige styringsdialogmøder forsøgt lagt medio november, hvor de sidste regnskabstal forventes at foreligge.

Der er indsendt ansøgning til Landsbyggefonden om kapitaltilførsel til samlet afdelinger beliggende i Jammerbugt Kommune.

Afd. 302-0 udgøres af de tidligere afd. 302-0, 773-0 og 804-0 bestående af Simonivej, Fælledvej, Clemmi Falk Vej, Fælledvej, Th. Jensensvej, Blokhushuset Byhus: Der er et overskud på 67.660 kr. Saldoen er dermed reduceret til -21.001 kr. Huslejeniveauet er 850 kr./m²/årligt.

Der er ved at blive lagt sidst hånd på regnskabet for perioden 1.7.2018 til 30.6.2019. Her er der et underskud for afdelingen på 34.951 kr.

Afd. 446-0 udgøres af de tidligere afd. 446 og 629-0 består af Rørsangervej, Teglvænget, Toftevej mv i tidligere Brovst Kommune. Der er et underskud 168.411 kr. Det opsamlede underskud udgør herefter 936.606 kr. Der er dog afviklet ca. 260.000 kr. på underskuddet siden regnskab 2016. Huslejeniveauet er 872 kr./m²/årligt.

Det netop afsluttede regnskab udviser et skud på 556.000 kr. Begge regnskabsår er den primære årsag til underskud lejetab, som følge af lejeledighed. Saldoen er dermed oppe på ca. 1,1 mio. kr. igen. Der er indregnet et afdrag på ca. 300.000 kr.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

i det budget, der bliver vedtaget på sidste afd. møde. Denne post påvirker i sig selv huslejeniveauet.

Afd. 644-0 (Gl. Industrivej, Pandrup): Underskud på 21.891 kr. Saldo er dermed nedbragt til et underskud på 669.469 kr., hvilket er samme niveau, som sidst der var styringsdialogmøde. Huslejeniveauet er 916 kr./m²/årligt.

Det netop afsluttede regnskab viser et underskud på ca. 25.000 kr. Der har i regnskabsåret være tab afledt af lejeledighed 36.000 kr. Beløbet er taget af henlæggelserne og påvirker ikke direkte driftsregnskabet.

Afd. 911-0 (Kirkevej, Hune): Underskud på 7.420 kr. Underskudssaldoen er dermed på 69.027 kr., hvilket er ca. 40.000 kr. bedre end ved regnskabsår 2016. Huslejeniveauet er 943 kr./m²/årligt. Det er på niveau med nybyggeri og skyldes at afdelingen havde en svær start med stor lejeledighed. Kommunalbestyrelsen har tidligere måtte godkende driftsbudgettet for afd., da det ikke blev godkendt på afdelingsmødet – primært pga. huslejeniveauet.

Det netop afsluttede regnskab udviser et samlet resultat på ca. 10.000 kr. og underskudssaldoen er reduceret til ca. 53.000 kr.

På nøgletallene fra styringsrapporten er der angivet at nøgletallet til administrationsbidrag pr. lejemål på 7.042 kr. Det er et forholdsvis højt nøgletal og er skyldes forskydning af regnskabsperioden. Det kan derfor ikke sammenlignes med øvrige tilsvarende nøgletal.

Dispositionsfonden pr. lejemål er efter sammenlægningen steget væsentligt og udgør 4.382 kr. Det er ca. 775 kr. højere end da der sidst blev holdt styringsdialogmøde i 2017. Arbejdskapitalen er steget med ca. 350 kr. til 2.881 kr. pr. lejemål siden sidste møde i 2017.

Effektivitetsfordeling

Som noget nyt fra 2018 indeholder styringsrapporten oplyser 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	302	302-0, Saltum		55	50,6	79,8	83,1
Jammerbugt	446	446-0, Brovst		55	50,6	79,8	83,1
Jammerbugt	644	644-0, Pandrup		53	50,6	79,8	83,1
Jammerbugt	911	911-0, Hune		55	50,6	79,8	83,1

Landsbygefonden har meddelt boligorganisationen at ikke kan anvende effektivitetsnøgletallene i styringsrapporten i år. Det skyldes omlægning af regnskabsperioden. Det har ikke være muligt at korrigere for tallene i den periode, som styringsrapporten omhandler. Tallene vil være sammenlignelige igen næste år.

Ved den første vurdering havde afd. 302-0 en effektivitetsprocent på 80, afd. 446-0 på 77%, 644-0 på 66%, og afd. 911 i Hune på 93%.

Ledelse og demokrati

Overordnede har Lejerbo Aalborg et mål om at slå mindre afdelinger sammen, således der er minimum 50 lejemaal i hver afd. Det har dog være nødvendigt at indføre et "mellem step" for at få alle afdelinger med. Det var ikke alle steder at konsekvenser ved sammenlægninger var kendte.

Der er afdelingsbestyrelse i Brovst (afd. 446-0) I Pandrup-området (afd. 302-0, 644-0 og 911-0) er der ikke pt. en bestyrelse, men der arbejdes på at genetablere den, der var tidligere. De 3 afdelinger forventes slået sammen til en ifm. gennemførelse af den forventet helhedsplan.

Endvidere er den tidligere formand for Lejerbo Jammerbugt tilknyttet bestyrelsesarbejdet i Lejerbo Aalborg.

Udlejning

Med undtagelse af afd. 911-0 i Hune er øvrige afdelinger markeret som kritisk i forhold til udlejningssituationen. Opgørelsen er dog lidt forældet, da den er indrapporteret i 2018.

Aktuelt er der en enkelt ledig bolig på Fælledvej i Saltum i afd. 302-0.

I afd. 446-0 (Brovst) var der i august 10 boliger i tomgang. Heraf er der 6 på Teglvænget, 2 i øvrigt i Brovst og så er der 1 ledig i både Halvrømmen og Arentsminde. I 644-0 Gl. Industrivej er der pt. 4 ledige ældreboliger, hvor 2 har været ledige tilbage fra 2017 og 2 er blevet ledige i 2019. Det skyldes blandt andet indretning, placeringen af boligerne i forhold til nabogrund og afstanden til Pandrup bymidte. Det er disse boliger, der vil blive søgt nedlagt i en kommende helhedsplan.

Organisationsbestyrelsen har truffet beslutning om nedsættelse af lejen på Teglvænget og i Halvrømmen og Arentsminde. Det er finansieret af dispositionsfonden. Lejerbo håber at der kommer en general lejenedsættelse, som en del af kapitaltilførselssagen, der behandles pt. i Landsbyggefonden.

Det er Lejerbos opfattelse, at markedet for almene bolig er "mættet" – og at flere almene boliger i Pandrup og/eller Brovst kan betyde lejeledighed.

De enkelte afdelinger

Pt. er der 4 afdelinger, men på sigt er det tanken at der skal være en afdeling for det tidligere Brovst og en afdeling for det tidligere Pandrup. Årsagen til, at dette endnu ikke er sket, er de problematikker i afd. 644-0 og 911-0, som der er sendt ansøgning til Landsbyggefonden om. Landsbyggefonden aflagde for et par år siden besøg i afdelingerne og der er løbende dialog om ansøgningen.

Som anført under udlejning, har det været nødvendigt at give tilskud til nedsættelse af huslejen på Teglvænget og i Halvrømmen/Arentsminde for at forbedre udlejningssituationen.

Lejerbo overvejer frasalg af de lejemål på Vendsysselvej i Arentsminde da de ofte er svære at udleje. Det samme gælder Emil Hansensvej i Halvrimmen. Salget/mulighederne er medtaget i ansøgning om helhedsprojekt.

Nybyggeri/renoveringssager

Helhedsplan indeholder 3 forhold - en kapitaltilførsel til alle afdelinger, altaner på Teglvænget i Brovst og evt. nedlæggelse af lejemål på Gl. Industrivej.

Ifm. Gl. Industrivej i Pandrup vil der formentlig som et supplement til nedrivning af 6 ældreboliger og renovering/fornyelse af 6 familieboliger komme et ønske om opførelse af et antal "nye" familieboliger på samme matr.

Som en forberedende del af helhedsplanen sker der pt. en registrering af tilstande på f.eks. køkken- eller andre renoveringer der er i gang eller planlagt. Det er for at kende de samlede konsekvenser (herunder fremtidigt lejeniveau) af en økonomisk helhedsplan. Det forventes, at der indenfor det kommende år kommer et konkret udspil på en helhedsplan

Konklusioner/aftaler

Helhedsplanen følges tæt og skal behandles i Kommunalbestyrelsen, når der foreligger konkrete planer.