



JAMMERBUGT
KOMMUNE

31-10-2019
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-19

Referat fra styringsdialogmøde med Vivabolig d. 31.10.2019

Deltagere:

Fra boligselskabet: Direktør Lotte Bang, Kenneth Lundholm-Stenkjær og Kasper Nielsen

Fra Kommunen: Steen Albrechtsen (ref.)

Tilsynskommune med boligorganisationen: Aalborg Kommune

Opfølgning på sidste styringsdialogmøde

Der har efter gensidige aftale ikke været gennemført styringsdialogmøde tidligere. Det skyldes at boligorganisationens eneste aktivitet i Jammerbugt Kommune pt. er 10 familieboliger på Faldborggade i Brovst.

Økonomi og drift:

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

Der er et underskud i organisationsregnskabet på 592.469 kr., der tages af arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter ca. 4,5 mio. kr.

I afdelingen 112 på Faldborggade, Brovst udviser regnskabet et overskud på 18.266 kr., der overføres til samlet resultat. Saldoen udgør herefter 134.000 kr.

Den gennemsnitlige husleje er jf. regnskabet på 889 kr. pr. m²/år.

Regnskabsnøgletallene i styringsrapporten på administrationsbidrag udgør 3.319 kr./lejemål. Det er ca. 775 kr. under benchmarkværdien. Nøgletallet for dispositionsfond udgør et minus på -4.150 kr.pr. lejemål. Det er ca 10.000 kr. mindre end benchmarkværdien. Det skyldes blandt andet, at der er givet lån til en afdeling i Aalborg, lån i en ny administrationsejendom og at der 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. Landsbyggefonden har dog rettet henvendelse om at få rettet op på den negative fondsstørrelse. Boligorganisationen har et stort antal boliger, hvor lånene optaget ifm. opførslen er betalt. Der er således mange udamoriseret lån, hvor 1/3 af indbetalingerne henlægges til dispositionsfonden og dermed kan bidrage til dispositionsfondens genopretning.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Nøgletallet for arbejdskapital udgør nu 960 kr. pr. lejemål, hvilket er ca. 1.400 kr. mindre benchmarkværdien.

Boligorganisationen vurderer selv at man med ca. 4.200 lejemål har en sund økonomi og ser lyst på fremtiden, hvor der også planlægges flere helhedsrenoveringsprojekter.

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	Effektivitetsmarkering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organi sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Jammerbugt	112	12, Brovst		69	86,4	79,1	82,9

Vivabolig har som organisationen en meget høj effektivitet, der ligger over både kommune- og regionsgennemsnit. For afdeling i Brovst er effektivitetsprocenten dog kun 69%. Det skyldes at afdelingen ligger meget isoleret, er i dårlig stand, og det er svært at skabe synergieffekter.

Ledelse og demokrati

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

Udlejning

Der er en ledig bolig og det har der været siden sommeren 2019. I styringsrapporten er der også angivet en fraflytningsprocent på 20%, hvilket er ca. det dobbelte af benchmarking. Totalt set har boligorganisationen pt. kun 6 boliger i tomgang ud af ca. 4.200 lejemål.

De enkelte afdelinger

Afdelingen består af 10 familieboliger på 71 m² i gennemsnit. Boligorganisationen beskriver selv boligerne som i meget ringe stand og ikke tidssvarende. Huslejen vurderes pt. for høj og boligerne er svære at udleje ved lejeledighed.

Nybyggeri/renoveringssager.

Landsbyggefonden er søgt om et helhedsprojekt på de 10 boliger på Faldborggade. Der er lavet overslag over renoveringen. Der har endnu ikke været besigtigelse fra Landsbyggefonden. Sagen har endnu ikke været forelagt kommunalbestyrelsen, men administrativ er der forståelse for ønsket. Når der foreligger et mere konkret projekt, kan sagen politisk behandles.

Vivabolig ønsker gerne flere aktiviteter i Jammerbugt Kommune. Konkret er der fremsendt ønske om 3 projekter, der dog ikke er detailprojekteret. Det er ved Stenmarksvej i Hune, Peter Løths Vej i Aabybro og Stationsvej i Brovst. I Hune forven-



JAMMERBUGT
KOMMUNE

tes plangrundlaget at være på plads i foråret 2020. I de 2 øvrige projektønsker skal der ske en ændring af plangrundlaget. De 3 ønsker skal fra Vivabolig ses som en samlet strategisk "pakke" på at få flere boliger i Jammerbugt Kommune. Man vil dog være interesseret i at indgå i konkrete drøftelser om de enkelte projekter, hvis kommunen ønsker det.

De 3 projekter er blevet præsenteret for Kommunalbestyrelsen på et temamøde i oktober 2019. Vivabolig fremfører at de en lang tradition for samarbejde med både andre almene boligorganisationer og private aktører både hvad angår etablering og drift af nye afdelinger og det bedst mulige boligtilbud til kommende beboere. Den tradition vil boligorganisationer søge at videreføre i Jammerbugt Kommune. Boligorganisationen ser for nuværende det største potentiale i etablering af tæt/lav boliger, men vurderer løbende alle projekters potentiale individuelt.

Konklusioner/aftaler

Intet konkret. Der forventes dog at blive kontakt mellem partnerne i forhold de nævnte punkter under nybyggeri/renovering.