



JAMMERBUGT
KOMMUNE

13-11-2023
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-23

Referat fra styringsdialogmøde med Vivabolig d. 13.11.2023

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 1.512.757 kr., der henlægges til arbejdskapitalen. Overskuddet er i regnskabet begrundet med færre udgifter til personaleomkostninger. Overskuddet i 2021 var på 531.855 kr. Arbejdskapitalen udgør herefter ca. 6,6 mio. kr.

I afdelingen 12 på Faldborggade, Brovst udviser regnskabet et overskud på 38.944 kr., der overføres til samlet resultat. Sidste år var overskuddet 6.608 kr. Saldoen udgør herefter 74.000 kr. efter der er overført ca. 29.000 kr. til driften i 2023.

Den gennemsnitlige husleje er jf. regnskabet på 889 kr. pr. m²/år. Henlæggelserne er på 770 kr./m², hvilket er ca. 100 kr. mere end benchmark.

Regnskabsnøgletallene i styringsrapporten på administrationsbidrag udgør 3.501 kr./lejemål, hvilket i store træk er uændret i forhold til sidste år. Det er ca. 900 kr. under benchmarkværdien. Nøgletallet for dispositionsfond udgør 1.283 kr. pr. lejemål. Det er ca. 300 kr. mindre end sidste år og ca. 7.000 kr. mindre end benchmarkværdien. 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 1.369 kr. pr. lejemål, hvilket er ca. 300 kr. mere end sidste år og ca. 1.250 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

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		77	90,7	83,3	83,4

Vivabolig har som organisationen en meget høj effektivitet, der ligger over både kommune- og regionsgennemsnit. For afdeling i Brovst er effektivitetsprocenten dog kun 77%. Det er dog en forbedring på 5% point i forhold til 2021. 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 ca. det dobbelte af benchmarking.

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 pt. for høj og boligerne er svære at udleje ved lejeledighed. Der er i 2018 ansøgt om en helhedsplan for afdelingen.

Landsbyggefonden har i første omgang afvist at medvirke til huslejenedsættelser, men Vivabolig er fortsat i dialog med Landsbyggefonden.

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

Af henlæggelserne er der i 2022 foretaget udskiftning af vinder 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



JAMMERBUGT
KOMMUNE

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.

Konklusioner/aftaler

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