



JAMMERBUGT
KOMMUNE

20-11-2023
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-23

Referat fra styringsdialogmøde med Lejerbo Aalborg d. 20.11.2023

Deltagere:

Fra boligselskabet: forretningsfører Pia Hesselvig og Teknisk driftschef Thomas Jefta Petersen
Fra Kommunen: Steen Albrechtsen (ref.)

Tilsynskommune med boligorganisation: Aalborg Kommune

Opfølgning på sidste styringsdialogmøde

Intet som ikke bliver berørt senere.

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 året. Med den proces, der er med godkendelse og indberetning m.v., er det derfor regnskabsåret 1.7.2021 til 30.6.2022, der behandles i styringsdialogen for 2023. Da der er sket afslutning af regnskabet 2022/2023, er der under afdelingerne angivet resultaterne af de nyeste regnskaber.

Regnskabet for organisationen Lejerbo, Aalborg udviser et overskud på 4.134.274 kr., der via arbejdskapitalen overføres til dispositionsfonden, som har haft udlånt beløbet til en helhedsplan i en afdeling i Aalborg. Sidste års regnskab udviste et overskud på 208.809 kr., der blev henlagt til arbejdskapitalen. Hovedorganisationen har i det nyeste regnskabsår haft en underskud på 1,650.000 kr. der er taget fra arbejdskapitalen. Det skyldes primært kursregulering.

På nøgletallene fra styringsrapporten er der angivet, at nøgletallet til administrationsbidrag pr. lejemål på 4.472 kr., hvilket er i niveau med sidste år. Det er ca. 200 kr. mindre end benchmark værdien.

Dispositionsfonden udgør 4.357 kr., hvilket er en lille stigning i forhold til sidste år. Da det er under grænsen for lovpligtige indbetalinger, skal der ske indbetaling til dispositionsfonden. Beløbet er ca. 3.800 kr. under benchmark værdien.

Boligorganisationen oplyser, at der er udarbejdet en prognose for de kommende 10 år med forventet forbrug. Prognosen viser, at der forventes en stigning i størrelsen af dispositionsfonden hen over de næste 10 år. Arbejdskapitalen er på 3.588 kr. pr. lejemål. Det er ca. 1.000 kr. mere end benchmark værdien. Værdien overstiger rammen for, hvornår der skal ske lovpligtige indbetalinger.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

I forbindelse med gennemgangen af afdelingsregnskaberne blev det indledningsvis afklaret, at der via Landsbyggefonden er godkendt en kapitaltilførsel og ekstraordinært renoveringsarbejde til afdelingen i Brovst og at der er fremsendt en fornyet redegørelse fra landsbyggefonden vedr. afdelingerne i Pandrup. De 3 afdelinger i Pandrup er fra 1.7.2023 slået sammen i afdeling 302. Den reviderede redegørelse fra Landsbyggefonden for Pandrup forventes forelagt Kommunalbestyrelsen i december 2023.

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

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, Blokhus Byhus: Der er et underskud på 52.083 kr., der er overført til opsamlende resultat. Sidste år var der et underskud på 194.125 kr. Saldoen er reduceret til et underskud på 562.303 kr. efter der er indregnet en afvikling af underskud på 158.000 kr. i næste regnskabsår. Afdelingsregnskabet er belastet af ikke-budgettet udgifter til tab på lejeledighed og fraflytninger på 120.000 kr. Huslejeniveauet er 866 kr./m²/årligt. Der er hensat 488 kr./m² til henlæggelser til vedligeholdelse, hvilket er 150 kr. under benchmark værdien.

I det nyeste regnskab har der været et overskud på 84.000 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 på 1.118.561 kr. Sidste års underskud var 707.494 kr. Det opsamlede underskud udgør herefter 3.128.628 kr. Den primære årsag til underskuddet er, at der i afdelingsregnskabet er medtaget ca. 1.250.000 kr. af et samlet tab på ca. 1.500.000 kr. til tab ved lejeledighed. Lejerbo har i maj 2023 ansøgt Aalborg Kommune om fritagelse for dispositionsfondsdækning. Huslejeniveauet er 927 kr./m²/årligt, hvilket er stigning på 30 kr. i forhold til sidste år. Der er hensat 437 kr./m² til vedligeholdelse, hvilket er ca. 200 kr. under benchmark værdien.

I det nyeste regnskab er der igen et underskud på 1.000.000 kr., der skyldes ca. 900.000 kr. i lejetab. Saldo for afdelingen er på 1.661.000 efter at kapitaltilførslen 2.270.000 kr. er gennemført.

Afd. 644-0 (Gl. Industrivej, Pandrup): Der er et underskud på 67.415 kr. Sidste år var overskuddet 12.309 kr. Saldo er dermed steget til et underskud på 670.942 kr. Afdelingsregnskabet har været belastet af lejetab på ca. 50.000 kr., hvilket svarer til ca. halvdelen af det samlede lejetab. Huslejeniveauet er 977 kr./m²/årligt. Der er hensat 589 kr./m² til vedligeholdelse, hvilket er ca. 50 kr. under benchmark værdien.

I det nyeste regnskab er der et underskud på 170.000 heraf 155.000 kr. kan henføres til lejetab.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Afd. 911-0 (Kirkevej, Hune): Overskud på 168 kr. Sidste år var underskuddet 34.669 kr. Underskudssaldoen er 85.817 kr., hvilket er ca. 40.000 kr. bedre end ved regnskabsår 2016.

Huslejeniveauet er 1.011 kr./m²/årligt. Det er næsten på niveau med nybyggeri og skyldes, at afdelingen havde en svær start med stor lejeledighed. Der er hensat 344 kr./m² til vedligeholdelse, hvilket er ca. 300 kr. under benchmark værdien. Budget til vedligeholdelse har været en af de poster, som der har været drøftet i forsøget på at holde huslejen på et rimeligt niveau.

I det nyeste regnskab er resultatet et overskud på 12.000 kr. Saldoen er herefter ca. 45.000 kr.

Næste år vil afdelingen på Vesterhavsparken i Hune indgå i styringsdialogen.

Kapitaltilførslen på 1.425.000 kr. i Pandrup kommer i regnskabsåret 2023/2024.

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	644	644-0, Pandrup		66	77,1	85,0	83,6
Jammerbugt	911	911-0, Hune		71	77,1	85,0	83,6
Jammerbugt	446	446-0, Brovst		91	77,1	85,0	83,6
Jammerbugt	302	302-0, Saltum		91	77,1	85,0	83,6

Generelt har Lejerbo Aalborg forøget deres effektivitetsnøgletal med ca. 5% point. Afdelingerne 644 og 911 i Jammerbugt Kommune er dog faldet med 6% point. Afdeling 446 er uændret i forhold til sidste år og afdeling 302 er steget med 18% point.

Lejerbo har ikke nogen særskilt forklaring på udviklingen men har generelt fokus på området.

Ledelse og demokrati

De 3 afdelinger i Pandrup er slået sammen pr. 1. juli 2023 ifm. kapitaltilførselssagen.

Der er også bestyrelse i den nye afdeling i Vesterhavsparken. Hune. Der er dermed afdelingsbestyrelser i alle afdelinger.

Der er en mentorordning, hvor hovedorganisationen understøtter afdelingsbestyrelsen.

Udlejning



JAMMERBUGT
KOMMUNE

3 af afdelinger er markeret som kritisk i forhold til ledige boliger eller udlejningssituationen i den objektive vurdering, som Landsbyggefonden foretager i styringsrapporten. I Brovst er der en fraflytningsprocent på 22,83 %, som er en stigning på ca. 5% point i forhold til sidste år. Det er nu ca. 12% point over benchmark. Der er ikke registreret en fraflytningsprocent på ungdomsboligerne. I afdelingen på Gl. Industrivej i Pandrup har det været en fraflytningsprocent på 16,7 % på de 6 familieboliger, hvilket er en halvering i forhold til sidste år. På de 6 ældreboligerne, har Jammerbugt Kommune anvisningsretten/pligten og pt. er der placeret ukrainske flygtninge i disse boliger. I den øvrige Pandrup afd. er fraflytningsprocenten for familieboliger opgjort til 4,76%, hvilket kun er en ¼ i forhold til sidste år. Fraflytningsprocenten på Kirkevej i Hune er angivet til 0%, hvilket betyder, at der ikke har været ledige lejemål. Det kan bemærkes, at i afdelingen i Brovst er antallet af ledige lejemål reduceret fra 10 til 5 lejemål fra oktober 2022 til oktober 2023.

I afd. 302-0 er der pt. 3 ledige lejemål. Det er på Simonevej og Klostergade i Pandrup

I 446-0 er der pt. i alt 11 ledige familieboliger. Det er 6 ledige på Teglvænget og 1 på Toftevej i Brovst, 1 i Arentsminde og 1 i Halvrømmen.

I 644-0 er der pt. 2 ledige familieboliger.

I 911-0 er der pt. 2 ledige, men det er relativt nyt og de forventes snart udlejet igen.

I den nye afdeling i Vesterhavsparken er alt udlejet.

De enkelte afdelinger

De 3 afdelinger i Pandrup er med baggrund i kapitaltilførsels- / renoveringssagen sammenlagt til en afdeling.

Kapitaltilføjsessagen er opdelt i 2 sager og der foreligger nu finansieringsskitser. Sagen for Brovst blev godkendt i Kommunalbestyrelsen i december 2022 og var godkendt af alle parter i foråret 2023. I Brovst afdelingen er de ekstraordinære renoveringsarbejder opgjort til 9,4 mio.kr. Pt. pågår der projektering og selve arbejdet forventes udført i 2024, således renoveringsarbejdet forventes afsluttet i 3. kvartal 2024. Kommunalbestyrelsen i Jammerbugt Kommune har i efteråret 2023 stillet regaranti for de lån, der skal optages til renoveringsarbejdet. Nettokonsekvenser af kapitaltilførselsagen er godkendt med 2.270.000 kr., der finansieres via 5-dels ordningen. Lejerbo Aalborg og Jammerbugt Kommune har hver bidraget med 1/5, svarende til 454.000 kr. Kapitaltilførslen er gennemført i regnskabsår 2022/2023.

I den sammenlagt Pandrup afdeling har landsbyggefonden netop fremsendt en ny finansieringsskitse, hvor behovet for ekstraordinære renoveringsarbejder er opgjort til ca. 7.360.000 kr. Det er 750.000 kr. mere end ved første finansieringsskitse. Her var forudsat, at Bolig- og Planstyrelsen ville godkende et frasalg af de 12 boliger



JAMMERBUGT
KOMMUNE

på Industrivej i Pandrup. Det blev der dog givet afslag på. Derfor er de 12 boliger på Industrivej opfattet af den nye finansieringsskitse. Projekteringsarbejde på renoveringsarbejderne i Pandrup er påbegyndt.

Nettokonsekvensen af kapitaltilførslen er blevet godkendt af alle parter med 1.425.000 kr. Efter 1/5 ordningen vil det give en udgift på 285.000 kr. til både Lejerbo Aalborg og Jammerbugt Kommune. Kapitaltilførslen vil blive gennemført i regnskabsår 2023/2024, samt at der skal stilles regaranti for lånene op taget til genopretningen. Der blev i efteråret 2023 givet regaranti for lånet til Brovst.

Organisationsbestyrelsen har truffet beslutning om midlertidig nedsættelse af lejen på Teglvænget og i Halvrømmen og Arentsminde ved genudlejninger. Det er finansieret af dispositionsfonden. Som en del af kapitaltilføjelserne i de 2 afdelinger er der indarbejdet en gennemsnitlig lejenedsættelse.

Lejerbo havde overvejet frasalg af lejemål på Vendsyssevej i Arentsminde og Emil Hansensvej i Halvrømmen, da de ofte er svære at udleje. Boligerne er dog belånt med indexlån, hvilket i praksis umuliggør et frasalg.

Nybyggeri/renoveringssager

For afdelingen i Brovst er sagen om renoveringsarbejder godkendt og arbejdet forventes afsluttet i 3. kvartal 2024. Det formodes at de driftsmæssige konsekvenser af Landsbyggefondssagen først kan effektueres, når renoveringsarbejderne er afsluttet. Som det fremgår ovenfor, har afdelingen pga. lejeledighed allerede oparbejdet en ny negativ saldo på 1.661.000 kr. pr. 30.6.23. Hertil kommer en formodet underskud i regnskabsåret 2023/2024, som endnu ikke er kendt. Da det allerede nu synes som en svær start ifm. genopretningen af afdelingen iværksættes der en fælles indsats mellem Lejerbo og Jammerbugt Kommune i forhold til Landsbyggefonden for at gøre opmærksom på problemstillingen og hører om der kan tidligere kan iværksættes tiltag, der reducerer ophobning af nye underskud i afdelingen. Lejerbo Aalborg hører i Lejerbos centrale økonomiafdeling om tidligere erfaringer af samme karakter og hvordan henvendelserne til Landsbyggefonden bør udarbejdes.

For afdelingen i Pandrup forventes den reviderede sag at blive behandlet i Kommunalbestyrelsen i december 2023. Som nævnt er boligerne på Gl. Industrivej i Pandrup nu omfattet af renoveringsplanen. Renoveringsarbejdet vil dog ikke omfatte de 6 ældreboliger, som Jammerbugt Kommune har betalt tomgangshusleje til gennem længere perioder de sidste år. Pt. er der dog midlertidigt placeret ukrainske flygtning i ældreboligerne. Afslaget fra Bolig- og Planstyrelsen ift. et salg af de 12 boliger på Gl. Industrivej er begrundet med at der ikke efter styrelsens opfattelse har været tilstrækkeligt lejetab til at der kan gives tilladelse til et frasalg. Lejerbo kan påvise store udgifter til tomgangshusleje for familieboligerne og afslaget fra styrelsen bærer præg af at kommunens tomgangsleje i ældreboligerne ikke er medtaget korrekt i styrelsens vurdering. Lejerbo og Jammerbugt Kommune er derfor enige om at rette henvendelse til Bolig- og Planstyrelsen for at få en genbehandling af ansøgningen om frasalg.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Lejerbo Aalborg vil undersøge i deres byggeafdeling om man har erfaringer med sådanne henvendelser.

Denne henvendelse til Bolig- og Planstyrelsen vil komme til at kører sideløbende med den planlagte reoveringssag.

I forhold til nye projekter var der på et tidspunkt fremsendt et ønske om en etape II i Vesterhavsparken. Restarealet er dog blevet solgt og den nye ejer har angivet at have andre planer med den fremtidige anvendelse.

Konklusioner/aftaler

Der vil blive en løbende dialog mellem parterne ifm. gennemførslen af de ekstraordinære reoveringsarbejder, som Jammerbugt Kommune gerne vil følge tæt.

Lejerbo Aalborg undersøger ved deres centrale økonomi- og byggeafdelinger hvordan henvendelserne til Landsbyggefonden (om det opsamlende underskud) og Bolig- og Planstyrelsen bør sættes sammen. Jammerbugt Kommune involveres når disse afklaringer foreligger.