



JAMMERBUGT
KOMMUNE

26-10-2021
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-21

Referat fra styringsdialogmøde med Lejerbo d. 26.10.2021

Deltagere:

Fra boligselskabet: Formand Kenneth Høfler, forretningsfører Pia Hesselvig og driftschef Torben Larsen.

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 1.7.2019 til 30.6.2020, der behandles i styringsdialogen for 2021.

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

Regnskabet for organisationen Lejerbo, Aalborg udviser et overskud på 879.740 kr., der henlægges til arbejdskapitalen. Sidste års regnskab udviste et overskud på 370.436 kr., der også blev henlagt til arbejdskapitalen

På nøgletallene fra styringsrapporten er der angivet, at nøgletallet til administrationsbidrag pr. lejemål på 4.749 kr. Det er ca. 300 kr. mere end sidste år og ca. 650 kr. mere end benchmarkværdien.

Dispositionsfonden pr. lejemål er, efter sammenlægningen mellem Lejerbo Jammerbugt og Lejerbo Aalborg, steget væsentligt og udgør 5.884 kr. Det er ca. 1.500 kr. mere end sidste år. Det er dog ca. 1.800 kr. under benchmarksværdien. Beløbet er dog så højt, at der ikke længere skal ske lovpligtige indbetalinger. Boligorganisationen oplyser dog, at der er lagt planer for anvendelsen af dispositionsfonden, og den dermed vil falde væsentligt igen. Arbejdskapitalen er steget med ca. 500 kr. til 3.567 kr. pr. lejemål siden mødet sidste år. Det er ca. 3.000 kr. mere end benchmarkværdien. Værdien overstiger rammen for, hvornår der skal ske lovpligtige indbetalinger.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

I forbindelse med gennemgangen af afdelingsregnskaberne blev det indledningsvis afklaret, at der er indsendt ansøgning til Landsbyggefonden om kapitaltilførsel til samtlige 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, Blokhushus Byhus: Der er et underskud på 451.142 kr., der er overført til opsamlende resultat. Sidste år var der et underskud på 34.951 kr. Saldoen er dermed forøget til et underskud på 485.000 kr. Den væsentligste årsag til underskuddet i regnskabet er ca. 300.000 som korrektion vedr. tidligere år, hvor hovedparten vedr. en regulering af vand tilbage fra 2015-regnskabet. Der har kun været anvendt ca. 30% af det budgetteret til planlagte vedligeholdelsesopgaver. Det skyldes, at der er en række renoveringsarbejder, der skal indgå i helhedsplanen.

Huslejeniveauet er 868 kr./m²/årligt. Der er hensat 508 kr./m² til henlæggelser til vedligeholdelse, hvilket er 50 kr. under benchmarksværdien.

Afd. 446-0 udgøres af de tidligere afd. 446 og 629-0 består af Rørsangervej, Teglvangenget, Toftevej mv i tidligere Brovst Kommune. Der er et underskud på 828.036 kr. Sidste års underskud var 556.931 kr. Det opsamlede underskud udgør herefter 1.807.572 kr. Den primære årsag til underskuddet er, at der i afdelingsregnskabet er medtaget ca. 500.000 kr. af et samlet tab på 750.000 kr. til tab ved lejeledighed. Der er ikke enighed mellem Lejerbo Aalborg og Jammerbugt Kommune, hvorvidt boligorganisationen har dispensation fra tilsynskommunen (Aalborg) til, at lejetab ikke skal afholdes af dispositionsfonden. Dette søges afklaret ved Aalborg Kommune. Endvidere har der i regnskabet været en ubudgettet korrektion på 114.275 kr., der vedr. regulering af feriepengeforpligtigelser

Huslejeniveauet er 882 kr./m²/årligt, hvilket er uændret i forhold til sidste år. Der er hensat 371 kr./m² til vedligeholdelse, hvilket er ca. 125 kr. under benchmarksværdien.

Der er endnu kendskab til regnskabet for 1.7.2020 til 30.06.2021, men der må forventes et endnu et underskud, da tendensen med stor lejeledighed er uændret.

Afd. 644-0 (Gl. Industrivej, Pandrup): Der er et overskud på 3.739 kr. Sidste år var underskuddet 25.106 kr. Saldo er dermed nedbragt til et underskud på 669.836 kr., Huslejeniveauet er 919 kr./m²/årligt. Der er hensat 499 kr./m² til vedligeholdelse, hvilket i store træk svarer til benchmarksværdien. Afledt er tidligere års underskud og de afsatte henlæggelser, må afdelingen dog også betragtes som nødlidende.

Afd. 911-0 (Kirkevej, Hune): Underskud på 50.007 kr. Sidste år var underskuddet 10.283 kr. Underskudssaldoen er dermed på 89.317 kr., hvilket er fortsat er ca. 15.000 kr. bedre end ved regnskabsår 2016. Underskuddet skyldes, at der ikke er modtaget et budgettet tilskud fra hovedorganisationen, større variable udgifter end budgettet samt en mindre korrektion vedr. tidligere år.

Huslejeniveauet er 956 kr./m²/årligt. Det er næsten på niveau med nybyggeri og skyldes, at afdelingen havde en svær start med stor lejeledighed. Kommunalbestyrelsen måtte i marts 2020 godkende driftsbudgettet for afd. i regnskabet fra 1.7.20-30.6.21, da det ikke blev godkendt på afdelingsmødet – primært pga. huslejeniveauet. Der er hensat 232 kr./m² til vedligeholdelse, hvilket er ca. halvdelen af

benchmarksværdien. Budget til vedligeholdelse har været en af de poster, som der har været drøftet i forsøget på at holde huslejen på et rimeligt niveau.

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	446	446-0, Brovst		70	69,7	85,1	85,2
Jammerbugt	302	302-0, Saltum		72	69,7	85,1	85,2
Jammerbugt	644	644-0, Pandrup		74	69,7	85,1	85,2
Jammerbugt	911	911-0, Hune		76	69,7	85,1	85,2

Alle Lejerbos afdelinger i Jammerbugt Kommune ligger over gennemsnittet for Lejerbo Aalborgs gennemsnit, men alle afdelinger ligger et godt stykke under gennemsnittet for boligafdelinger i Jammerbugt Kommune og regionen generelt. Der arbejdes løbende med at effektivisere yderligere.

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.

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. De 3 afdelinger forventes slået sammen til en ifm. gennemførelse af den forventede helhedsplan. På sigt forventes også den nye afdeling i Hune inddraget i en Pandrup afdeling.

Udlejning

Alle afdelinger er markeret som kritisk i forhold til udlejningssituationen i den objektive vurdering, som Landsbyggefonden foretager i styringsrapporten. I Brovst er der en fraflytningsprocent på 22,83%, hvilket er ca. 2,5 gange mere end benchmarkværdien. Endvidere har der været en fraflytningsprocent på 100% på ungdomsboligerne. I afdelingen på Gl. Industrivej i Pandrup har det været en fraflytningsprocent på 50% på de 6 familieboliger, hvor benchmarkværdien af angivet til 8,67%. På de 6 ældreboligerne, har Jammerbugt Kommune anvisningsretten/pligten. Her står 5 ledige. I den øvrige Pandrup afd. er fraflytningsprocenten for familieboliger opgjort til ca. 16%, hvilket er næsten dobbelt så meget som benchmarkværdien. Det skal dog bemærkes at det tilsvarende tal sidste år var 27%. Fraflytningsprocenten på Kirkevej i Hune er i forhold til sidste år halveret til 16,67%.

Aktuelt er der 3 ledige bolig på Fælledvej i Saltum i afd. 302-0.

I afd. 302-0 er der pt. 4 ledige lejemål. Det er 1 på Fælledvej 1 på Klostergade og 2 på Simonevej

I 446-0 er der i alt 15 ledige familieboliger. Det er 10 ledige på Teglvænget i Brovst, 1 på Toftevej, 2 i Arentsminde og 2 i Halvrimmen.

I 644-0 er der en ledig familiebolig og 5 ledige ældreboliger. Sidstnævnte betales tomgangshuslejen af Jammerbugt Kommune.

I 911-0 ingen ledige lejemål.

Det kan bemærkes, at øvrige boligorganisationer med boliger i Brovst og Pandrup områderne ikke oplever lejeledighed. Der er således boliger under opførelse i Brovst og planlægges ny boliger i Pandrup.

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.

Organisationsbestyrelsen har truffet beslutning om nedsættelse af lejen på Teglvænget og i Halvrimmen 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.

Lejerbo overvejer frasalg af lejemål på Vendsyssevej i Arentsminde og Emil Hansensvej i Halvrimmen, da de ofte er svære at udleje. Salget/mulighederne er medtaget i ansøgning om helhedsprojekt.

Helhedsplanen står på Landsbyggefondens liste for 2021 gældende for alle afdelinger, da de er fremsendt i en ansøgning.

Lejerbos vurdering/erfaring er at der ved kapitaltilførslen til huslejenedsættelse gives et samlet beløb, som boligorganisationen selv kan være med til at fordele. Når der foreligger noget mere konkret, fremsender Lejerbo det til kommunen med henblik på behandling i Kommunalbestyrelsen. Det forventes at ske inde årsskiftet 2021/2022.

Nybyggeri/reoveringssager

Helhedsplan indeholder 3 forhold - en kapitaltilførsel til alle afdelinger, altaner på Teglvænget i Brovst og frasalg af et antal boliger på Gl. Industrivej, Halvrimmen og Arentsminde. Som anført er helhedsplanen på Landsbyggefondens liste over

renoveringsprojekter for 2021, så det vil være realistisk, at der foreligger en konkret plan i 2022.

Helhedsplanen er ikke blot en kapitaltilføjsessag i LBF, men der medtages de efterslæb, der er på vedligeholdelsesdelen, således det bliver set i en sammenhæng.

Som en forberedende del af helhedsplanen har der sidste år været gennemført 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

Lejerbo er involveret i et nyt projekt i Hune, hvor der samlet opføres 50 boliger. De 20 almene familieboliger opføres af Lejerbo og samarbejdspartneren Selskabet Hune ApS opfører 30 private lejemål. Der forventes indflytning i første halvår af 2022.

Konklusioner/aftaler

Helhedsplanen følges tæt og forventes principbehandlet i Kommunalbestyrelsen omkring årsskiftet 2021/2022. Når der foreligger en konkret finansieringsskitse, kan det træffes endelig beslutning til helhedsplanen.

Referat af mødet tilsendes Aalborg Kommune, som er tilsynskommune med Lejerbo Aalborg med henblik på afklaring af fritagelse for dispositionsdækning af lejertab.