



JAMMERBUGT
KOMMUNE

14-11-2022
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-22

Referat fra styringsdialogmøde med Lejerbo d. 14.11.2022

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 1.7.2020 til 30.6.2021, der behandles i styringsdialogen for 2022. Da der er sket afslutning af regnskabet 2021/2022, er der under afdelingerne angivet resultaterne af de nyeste regnskaber.

Regnskabet for organisationen Lejerbo, Aalborg udviser et overskud på 208.809 kr., der henlægges til arbejdskapitalen. Sidste års regnskab udviste et overskud på 879.740 kr., der også blev henlagt til arbejdskapitalen

Hovedorganisationen har i det nyeste regnskabsår haft et overskud på 4,1 mio.kr., der er overført til dispositionsfonden og skyldes tilbageførsel af udlånte midler til en afdeling, der har afsluttet en helhedsplan.

På nøgletallene fra styringsrapporten er der angivet, at nøgletallet til administrationsbidrag pr. lejemål på 4.704 kr. Det er ca. 500 kr. mere end benchmarkværdien.

Dispositionsfonden udgør 4.310 kr., hvilket er et fald i forhold til sidste år. Der skal således igen ske lovpligtige indbetaling til dispositionsfonden. Beløbet er ca. 2.300 kr. under benchmarkværdien. Boligorganisationen oplyser, at der er lagt planer for anvendelsen af dispositionsfonden, og den dermed vil falde væsentligt. Arbejdskapitalen er steget til 3.847 kr. pr. lejemål. Det er ca. 1.200 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. Ansøgningen er opdelt i en gældende for Pandrup området og en gældende for Brovst området. Der foreligger nu en finanseringsskitse fra landsbyggefonden, som forventes forelagt Kommunalbestyrelsen i december 2022.

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 underskud på 194.125 kr., der er overført til opsamlende resultat. Sidste år var der et underskud på 451.142 kr. Saldoen er dermed forøget til et underskud på 666.732 kr. Afdelingsregnskabet er belastet af ikke-budgettet udgifter til tab på lejledighed og fraflytninger på 160.000 kr. Huslejeniveauet er 876 kr./m²/årligt. Der er hensat 479 kr./m² til henlæggelser til vedligeholdelse, hvilket er 100 kr. under benchmarkværdien.

I det nyeste regnskab har der været et underskud på ca. 52.000 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 707.494 kr. Sidste års underskud var 828.036 kr. Det opsamlede underskud udgør herefter 2.270.067 kr. Den primære årsag til underskuddet er, at der i afdelingsregnskabet er medtaget ca. 725.000 kr. af et samlet tab på ca. 825.000 kr. til tab ved lejeledighed. Der har ikke været enighed mellem Lejerbo Aalborg og Jammerbugt Kommune, hvorvidt boligorganisationen har dispensation fra tilsynskommunen (Aalborg) til, at lejetab ikke skal afholdes af dispositionsfonden. Lejerbo har i juni 2022 ansøgt og fået godkendt en dispensation, som er gældende for det nyeste regnskabsår.

Huslejeniveauet er 895 kr./m²/årligt, hvilket er en lille stigning i forhold til sidste år. Der er hensat 425 kr./m² til vedligeholdelse, hvilket er ca. 120 kr. under benchmarkværdien.

I det nyeste regnskab er der et underskud på ca. 1,1 mio.kr., således saldoen når over 3,3 mio.kr. i underskud. Årsagen til underskuddet er igen lejeledighed, der er afholdt af afdelingen

Afd. 644-0 (Gl. Industrivej, Pandrup): Der er et overskud på 12.309 kr. Sidste år var overskuddet 3.739 kr. Saldo er dermed nedbragt med ca. 25.000 kr. til et underskud på 646.527 kr., Huslejeniveauet er 962 kr./m²/årligt. Der er hensat 545 kr./m² til vedligeholdelse, hvilket svarer til benchmarkværdien. Afledt af tidligere års underskud og de afsatte henlæggelser, må afdelingen dog fortsat betragtes som nødlidende.

I det nyeste regnskab er der et underskud på 67.000 kr.

Afd. 911-0 (Kirkevej, Hune): Underskud på 34.669 kr. Sidste år var underskuddet 50.007 kr. Underskudssaldoen er dermed på 110.985 kr., hvilket er fortsat er ca. 15.000 kr. bedre end ved regnskabsår 2016.

Huslejeniveauet er 991 kr./m²/årligt. Det er næsten på niveau med nybyggeri og skyldes, at afdelingen havde en svær start med stor lejeledighed. Kommunalbestyrelsen godkendte i marts 2020 driftsbudgettet for afd., da det ikke blev godkendt på afdelingsmødet – primært pga. huslejeniveauet. Der er hensat 298 kr./m² til vedligeholdelse, hvilket er ca. 60% af benchmarkværdien. 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 nul.

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		72	72,6	84,6	84,6
Jammerbugt	302	302-0, Saltum		73	72,6	84,6	84,6
Jammerbugt	911	911-0, Hune		77	72,6	84,6	84,6
Jammerbugt	446	446-0, Brovst		92	72,6	84,6	84,6

Med undtagelse af afd. 446, som har et meget højt effektivitetstal på 92 ligger de øvrige 3 afdelinger enten på eller lige over organisationsgennemsnittet. Effektiviteten er dog under gennemsnittet for alle boligorganisationers afdelinger 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 lejermål 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 også kommet en bestyrelse. De 3 afdelinger forventes slået sammen i 2023 ifm. gennemførelsen af den forventet kapitaltilførelsessag. På sigt forventes også den nye afdeling i Hune inddraget i en Pandrup afdeling.

For at skærpe interesse for beboerdemokratiet er der udsendt en folder til alle beboere i boligorganisationer, der beskriver bestyrelsesarbejdet og opfordrer til at man deltager i arbejdet.

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 17,39%, som er et fald fra sidste på ca. 5% point. Det er dog fortsat ca. 7% point over benchmark. Endvidere har der været en fraflytningsprocent på 100% på ungdomsboligerne. I afdelingen på Gl. Industrivej i Pandrup har det været en fraflytningsprocent på 33,3% på de 6 familieboliger, hvor benchmarkværdien af angivet til 10,5 %. På de 6 ældreboligerne, har Jammerbugt Kommune anvisningsretten/pligten er fraflytningsprocenten er 50%. Pt. er ældrebo-

ligerne udlejet midlertidigt til lejere udenfor den primære målgruppe. I den øvrige Pandrup afd. er fraflytningsprocenten for familieboliger opgjort til 20,63%, 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 steget fra 16,67% til 25%.

Aktuelt er der sket et fald i fraflytningsprocenterne, som vil fremgå af næste års styringsrapport.

I afd. 302-0 er der pt. 1 ledige lejemaal. Det er på Simonevej

I 446-0 er der pt. i alt 11 ledige familieboliger. Det er 8 ledige på Teglvænget i Brovst, og 3 i Arentsminde og i Halvrimmen.

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

I 911-0 er der pt. 3 ledige, da nogle beboere er flyttet til den nye afdeling i Vesterhavsparken.

I den nye afdeling i Vesterhavsparken, der blev taget i brug 1.7.22 er der pt. 5 ledige.

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 behandles i kapitaltilførelsessagen.

Kapitaltilførelsessagen er opdelt i 2 sager og der foreligger nu finansieringsskitser. Sagen forventes behandlet politisk i december 2022. I Brovst afdelingen er de samlede omkostninger opgjort til 9,4 mio.kr. Nettokonsekvenser er beregnet til ca. 2,3 mio.kr. Hvis det godkendes i alle instanser, vil Lejerbo Aalborg og Jammerbugt Kommune hver skulle bidrage med 1/5, svarende til 454.000 kr. I Pandrup er omkostninger samlet opgjort til ca. 6,6 mio.kr. Nettokonsekvenser er beregnet til 1.425.000 kr. Efter 1/5 ordningen vil det ved en godkendelse give en udgift på 285.000 kr. til både Lejerbo Aalborg og Jammerbugt Kommune. En konsekvens af en godkendelse vil endvidere være at kommunens grundkapitallån på 1,4 mio.kr. skal afskrives, samt at der skal stilles regaranti for lånene op taget til genopretningen.

Organisationsbestyrelsen har truffet beslutning om midlertidig nedsættelse af lejen på Teglvænget og i Halvrimmen og Arentsminde ved genudlejninger. Det er finan-

sieret af dispositionsfonden. Som en del af kapitaltilføjelser er der indarbejdet en general lejenedsættelse.

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

Nybyggeri/reoveringssager

Helhedsplanen er ikke blot en kapitaltilføjelesessag 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 reoveringer der er i gang eller planlagt. Det er for at kende de samlede konsekvenser (herunder fremtidigt lejeniveau) af en økonomisk helhedsplan

Lejerbo havde pr. 1.7.22 indflytning på 20 familieboliger i Vesterhavsparken. Udover de 20 almene familieboliger opfører samarbejdspartneren Selskabet Hune ApS 30 private lejemål. Lejerbo har indsendt ønske om en etape II, som der endnu ikke er taget stilling til.

Konklusioner/aftaler

Der vil blive en løbende dialog mellem parterne ifm. kapitaltilføjelesessagen.