



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

06-11-2017  
Steen Lund Albrechtsen  
Direkte: 7257 7111  
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-17

## Referat fra styringsdialogmøde med Lejerbo d. 06.11.2017

### Deltagere:

Fra boligselskabet: Formand Kenneth Høfler og forretningsfører Pia Hesselvig  
Fra Kommunen: Steen Albrechtsen (ref.)

### 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. Lejerbo har fremsendt de sidstkendte afdelingsregnskaber gældende for perioden 01.01.2016 til 31.12.2016.

Regnskabet for organisationen Lejerbo, Aalborg udviser et overskud på 637.840 kr., der er henlagt til arbejdskapitalen

Som nævnt andet sted, er der indsendt ansøgning til LBF om kapitaltilførelse

Afd. 302-0 udgøres af de tidligere afd. 302-0, 773-0 og 804-0 bestående af Simoni-vej, Fælledvej, Clemmi Falk Vej, Fælledvej, Th. Jensensvej, Blokhush Byhus: Underskud på 146.717 kr. Saldoen pr. 31.12.2016 er angivet til 28.662 kr. Huslejeniveauet er 824,53 kr./m<sup>2</sup>/årligt.

Afd. 446-0 udgøres af de tidligere afd. 446 og 629-0 består af Rørsangervej, Tegl-vænget, Toftvej mv. Underskud 343.587 kr. – hvoraf en del skyldes tab ved lejledighed og tab ved fraflytninger. Det opsamlede underskud udgør pr. 31.12.2016 1.195.694 kr.. I revisionsprotokollatet er der gjort opmærksom på at der på konto 130 tab på fraflytninger ikke har været tilstrækkelig henlagte midler til dækning af de udgifter, der har været i regnskabet. Huslejeniveauet er 842,77 kr./m<sup>2</sup>/årligt

Afd. 644-0 (Gl. Industrivej): Overskud på 40.521 kr. – er overført til opsamlede resultat. Saldo pr. 31.12.2016 er dermed nedbragt til et underskud på 655.078 kr. . Huslejeniveauet er 908,37 kr./m<sup>2</sup>/årligt. Det er anført i revisionsberetningen at der på konto 418 er gæld til hovedorganisationen og at gælden har en størrelse, hvor revisionen stiller tvivl ved om hovedorganisationen fortsat kan stille den nødvendige likviditet til rådighed for afd.

Afd. 911-0 (Kirkevej, Hune): Overskud på 69.769 kr. Underskudssaldoen pr. 31.12.2016 er reduceret til 106.607 kr. Huslejeniveauet er 932,01 kr./m<sup>2</sup>/årligt. Kommunalbestyrelsen har tidligere måtte godkende driftsbudgettet for afd, da det ikke blev godkendt på afdelingsmødet – primært p.g.a huslejeniveauet.



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

På nøgletallene fra styringsrapporten er der angivet at nøgletallet til administrationsbidrag pr. lejemål på ca. 4.469 kr. Det er ca. 500 kr. højere end benchmarkværdien. Det er dog mellem 600 kr. og 1.000 kr. mere end de øvrige boligorganisationer, der har lejemål i Jammerbugt Kommune. Der er således endnu ikke sket det forventede fald som det var forventet i forbindelse med fusionen med Lejerbo Aalborg.

Lejerbo oplyser at administrationsbidraget reelt er 3.750 kr. pr. lejemål, da ovenstående tal indeholder bidrag til administration af forbrugsafregninger, hvilke øvrige boligorganisationen ikke har indeholdt i deres tal..

Dispositionsfonden pr. lejemål er efter sammenlægningen steget væsentligt og udgør 3.603 kr. pr. lejemål,. Det er dog ca. 2.600 kr. under benchmarksværdien.

Stigningen hænger delvist sammen med, at der er givet dispensation for at lejetab skal finansieres af dispositionsfonden. Arbejdskapitalen er steget med ca. 200 kr. til 2.542 kr. pr. lejemål. Det er ca. 300 kr. mere end benchmark.

I forhold til de nye benchmark om effektivitetstal er afd. 644-0 Pandrup anført som rød, afd. 302-0, Saltum og 446-0 Brovst som gul og afd. 911-0 Hune som grøn.

## **Ledelse og demokrati**

Der er 1 afdelingsbestyrelse i Brovst og i Pandrup-området er der en bestyrelsen, der dækker de 3 afdelinger. I Lejerbo Aalborg har man gjort en del tiltag for at udvikle beboerdemokratiet og dette er videreført i afdelingerne beliggende i Jammerbugt Kommune. Endvidere er den tidligere formand for Lejerbo Jammerbugt tilknyttet bestyrelsesarbejdet i Lejerbo Aalborg.

## **Udlejning**

Der er udfordringer på Teglvænget i Brovst, hvor der er 7-8 ledige lejemål. Organisationsbestyrelsen vil få forelagt et forslag om at lejen nedsættes finansieret af dispositionsfonden. Lejerbo håber at der kommer en general lejenedsættelse, som en del af kapitaltilførelsessagen, der behandles pt. i LBF. Endvidere er der en enkelt 2-vær ledige på Børglumvej i Arentsminde, hvor hovedbestyrelsen har truffet beslutning om nedsættelse af huslejen. Det er Lejerbos opfattelse, at markedet for almene bolig er "mættet" – og at flere almene boliger i Pandrup og/eller Brovst kan betyde lejeledighed. Pt. er der ikke udlejningsvanskeligheder i afd. 644-0 Gl. Industrivej, da kommunens integrationsafdelingen råder over de 6 ældreboliger. Såfremt denne situation ændres, vil disse lejemål være vanskelig at udleje til både den primære målgruppe (ældre) eller andre målgrupper. Det skyldes blandt andet indretning, placeringen af boligerne i forhold til nabogrund og til Pandrup bymidte.

## **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 og som fonden har aflagt besøg på baggrund



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

af. Forudsætningerne for at ligge de 3 afdelinger i Pandrup/Hune sammen er efterhånden til stede og det er derfor sandsynligt at det snart vil ske.

Det har enkelte steder været nødvendigt at give tilskud til nedsættelse af huslejen for at sikre udlejningen.

Lejerbo overvejer frasalg af de lejemål på Vendsysselvej i Arentsminde da de ofte er svære at udleje.

På sigt kan det blive nødvendigt at nedlægge en del af den nuværende afd. 644-0, såfremt udlejningssituationen ændre sig.

### **Nybyggeri/renoveringssager**

Helhedsplan indeholder 3 forhold - en kapitaltilførelse til alle afdelinger, altaner på Teglvænget i Brovst og evt. nedlæggelse af lejemål på Gl. Industrivej. Med hensyn til de de sidste 2 poster, har Lejerbo Aalborg rykket deres byggeafdeling for en nærmere afklaring, således der igen kan komme gang i projektet.

### **Konklusioner/aftaler**

Der arbejdes videre med ansøgningen om kapitaltilførelse. Sagen skal foreligges for kommunalbestyrelsen når der foreligger en relevant beslutningsoplæg.