



JAMMERBUGT
KOMMUNE

27-10-2020
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-20

Referat fra styringsdialogmøde med Lejerbo d. 27.10.2020

Deltagere:

Fra boligselskabet: Formand Kenneth Høfler og forretningsfører Pia Hesselvig
Fra Kommunen: Nanna Andersen og 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 år. Med den proces, der er med godkendelse og indberetning m.v. er det derfor regnskabsåret 1.7.2018 til 30.6.2019, der behandles i styringsdialogen for 2020.

For at regnskabet er så aktuelt som muligt vil de fremtidige styringsdialogmøder forsøgt lagt medio november, hvor de sidste regnskabstal forventes at foreligge. Det vil formentlig ikke kunne lade sig gøre i 2021, hvor der er kommunalvalg, som Jammerbugt Kommunes repræsentanter i styringsdialogen er involveret i.

Regnskabet for organisationen Lejerbo, Aalborg udviser et overskud på 370.436 kr., der henlægges til arbejdskapitalen. Sidste års regnskab udviste et underskud på 235.212 kr.,

På nøgletallene fra styringsrapporten er der angivet at nøgletallet til administrationsbidrag pr. lejemål på 4.439 kr. På grund af omlægning af regnskabsperiode i den foregående periode giver det ikke mening med et sammenligningstal for sidste regnskabsår.

Dispositionsfonden pr. lejemål er efter sammenlægningen steget væsentligt og udgør 4.348 kr. Det er stort set uændret i forhold til sidste år og er ca. 2.700 kr. under benchmarksværdien. Arbejdskapitalen er steget med ca. 200 kr. til 3.068 kr. pr. lejemål siden mødet sidste år.

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.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Afd. 302-0 udgøres af de tidligere afd. 302-0, 773-0 og 804-0 bestående af Simo-nivej, Fælledvej, Clemmi Falk Vej, Fælledvej, Th. Jensensvej, Blokhushuset: Der er et underskud på 34.951 kr., der er overført til opsamlende resultat. Sidste år var der et overskud 67.660 kr. Saldoen er dermed forøget til -32.953 kr. Huslejeniveauet er 859 kr./m²/årligt. Der er hensat 455 kr./m² til henlæggelser til vedligeholdelse, hvilket er 80 kr. under benchmarksværdien.

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 556.931 kr. Sidste års underskud var 168.411 kr. Det opsamlede underskud udgør herefter 1.189.536 kr. Huslejeniveauet er 882 kr./m²/årligt. Der er hensat 322 kr./m² til vedligeholdelse, hvilket er 140 kr. under benchmarksværdien.

Det netop afsluttede regnskab udviser et skud på ca. 825.000 kr. Begge regnskabsår er den primære årsag til underskud lejetab, som følge af lejeledighed. Saldoen er dermed oppe på ca. 2,0 mio. kr. igen. Det opsamlede resultat opsamles afvikles over 10 år. Der er indregnet et afdrag på ca. 260.000 kr. i det budget, der bliver vedtaget på sidste afd. møde. Denne post påvirker i sig selv huslejeniveauet er relativt højt. Det forventes at helhedsplanen vil forbedre afdelingens opsamlede resultat.

Afd. 644-0 (Gl. Industrivej, Pandrup): Underskud på 25.106 kr. Sidste år var underskuddet 21.891 kr. Saldo er dermed et underskud på 684.575 kr., Huslejeniveauet er 919 kr./m²/årligt. Der er hensat 463 kr./m² til vedligeholdelse, hvilket svarer til benchmarksværdien.

Afd. 911-0 (Kirkevej, Hune): Underskud på 10.283 kr. Sidste år var underskuddet 7.420 kr. Underskudssaldoen er dermed på 53.310 kr., hvilket er ca. 50.000 kr. bedre end ved regnskabsår 2016. Huslejeniveauet er 946 kr./m²/årligt. Det er næsten på niveau med nybyggeri og skyldes at afdelingen havde en svær start med stor lejeledighed. Kommunalbestyrelsen har i marts 2020 måtte 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 204 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 i et rimeligt niveau.

Effektivitetsfordeling

Styringsrapporten indeholder oplysninger om effektivitetsfordeling. Det vedr. forhold om effektivitet ved en række driftskonti beregnet på baggrund af ”bedste praksis”



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organi sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Jammerbugt	302	302-0, Saltum		i/t	50,2	79,1	82,9
Jammerbugt	446	446-0, Brovst		i/t	50,2	79,1	82,9
Jammerbugt	644	644-0, Pandrup		i/t	50,2	79,1	82,9
Jammerbugt	911	911-0, Hune		i/t	50,2	79,1	82,9

Lejerbo har ingen indflydelse på hvorfor tallene ikke er medtaget, men vil undersøge det. Det vil dog ikke ændres for denne periode, men kan sikre at tallene kommer med næste år.

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 ikke pt. en bestyrelse, men der arbejdes på at genetablere den. De 3 afdelinger forventes slået sammen til en ifm. gennemførsel af den forventet helhedsplan.

Udlejning

Alle afdelinger er markeret som kritisk i forhold til udlejningssituationen i den objektive vurdering, som Landsbyggefonden foretager i styringsrapporten. Det skal dog bemærkes at afd. i Brovst skyldes et mindre antal ungdomsboliger og på Gl. Industrivej i Pandrup skyldes det ældreboligerne, som Jammerbugt Kommune har anvisningsret/pligt på. I den øvrige Pandrup afd. er fraflytningsprocenten for familieboliger opgjort til ca. 27%. Fraflytningsprocenten på Kirkevej i Hune har været 33%, men Lejerbo har oplyst at det ikke har været et problem med genudlejning. Opgørelsen er indrapporteret i 2019 og derfor lidt forældet.

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

I afd. 446-0 (Brovst) var der i midt i september 7 boliger i tomgang. Heraf er der de 4 på Teglvænget, 1 på Nørregade og 2 på Birkefredsvej.

I 644-0 Gl. Industrivej er der pt. 3 ledige ældreboliger, hvor 1 har været ledige tilbage fra 2017, 1 er blevet ledige i 2019 og den sidste pr. 1.9.20. Det skyldes blandt andet indretning, placeringen af boligerne i forhold til nabogrund og afstanden til Pandrup bymidte. Der pågår drøftelser om den fremtidige anvendelse af disse boliger. Det er en del af i den kommende helhedsplan.

Det er Lejerbos opfattelse, at markedet for almene bolig er "mættet" – og at flere almene boliger i Pandrup og/eller Brovst kan betyde lejeledighed.

De enkelte afdelinger



JAMMERBUGT
KOMMUNE

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 Halvrømmen 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 Halvrømmen, 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.

Nybyggeri/renoveringssager

Helhedsplan indeholder 3 forhold - en kapitaltilførsel til alle afdelinger, altaner på Teglvænget i Brovst og evt. nedlæggelse af lejemål på Gl. Industrivej. Som anført er helhedsplanen på Landsbyggefondens liste over renoveringsprojekter for 2021.

Ifm. Gl. Industrivej i Pandrup vil der formentlig som et supplement til nedrivning af 6 ældreboliger og renovering/fornyelse af 6 familieboliger komme et ønske om opførelse af et antal "nye" familieboliger på samme matr. Det er dog endnu ikke afklaret hvordan afdelingens problem løses bedst. Det skal drøftes på et hovedbestyrelsesmøde

Som en forberedende del af helhedsplanen har der 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

Konklusioner/aftaler



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Helhedsplanen følges tæt og skal behandles i Kommunalbestyrelsen, når der foreligger konkrete planer.