



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

12-11-2024  
Steen Lund Albrechtsen  
Direkte: 7257 7111  
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-24

## Referat fra styringsdialogmøde med Lejerbo Aalborg d. 12.11.2024

### Deltagere:

Fra boligselskabet: forretningsfører Pia Hesselvig og bestyrelsesmedlem Birgit Stokbro  
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 1.7.2022 til 30.6.2023, der behandles i styringsdialogen for 2024. Da der er sket afslutning af regnskabet 2023/2024, er der under afdelingerne angivet resultaterne af de nyeste regnskaber.

Regnskabet for organisationen Lejerbo, Aalborg udviser et underskud på 1.650.302 kr., der skyldes kurstab. Sidste års regnskab udviste et overskud på ca. 4.125.000 kr., der blev henlagt til arbejdskapitalen og dispositionsfonden. Hovedorganisationen har i det nyeste regnskabsår haft et overskud på ca. 800.000 kr.

På nøgletallene fra styringsrapporten er der angivet, at nøgletallet til administrationsbidrag pr. lejemål på 4.564 kr., hvilket er ca. 100 kr. mere end med sidste år og svarende til benchmark værdien. Dispositionsfonden udgør 4.106 kr., hvilket er et lille fald på 200 kr. i forhold til sidste år. Da det er under grænsen for lovpligtige indbetalinger, skal der ske indbetaling til dispositionsfonden. Beløbet er ca. 3.400 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 på ca. 70% i størrelsen af dispositionsfonden hen over de næste 10 år. Arbejdskapitalen er på 2.753 kr. pr. lejemål, hvilket er et fald på ca. 800 kr. i forhold til sidste år. Det er



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

fortsat ca. 300 kr. mere end benchmark værdien. Der er planen frem til 2027/2028 at henlægge til forøgelse af arbejdskapitalen.

De 3 afdelinger i Pandrup er fra 1.7.2023 slået sammen til et regnskab i afdeling 302 og det er således sidste år, hvor der aflægges særskilte regnskaber. 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 at gøre brug af denne dispensation.

Afd. 302-0 udgøres af 94 boliger i 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 overskud på 84 kr. kr., og der er afviklet 170.000 kr. på saldoen for tidligere års underskud. Sidste år var der et underskud på ca. 52.000 kr. Saldoen er reduceret til et underskud på ca. 390.000 kr. Afdelingsregnskabet er belastet af ikke-budgettet udgifter til tab på lejeledighed og fraflytninger på 300.000 kr. og boligorganisationen har valgt at lade dispositionsfonden dække ca. 225.000 kr. til disse poster. Huslejeniveauet er 907 kr./m<sup>2</sup>/årligt, hvilket er en stigning på 40 kr. i forhold til sidste år. Der er hensat 385 kr./m<sup>2</sup> til henlæggelser til vedligeholdelse, hvilket er ca. 100 kr. mindre end sidste år og 250 kr. under benchmark værdien. De årlige henlæggelser er øget i de efterfølgende år.

De 3 afdelinger er lagt sammen i afd. 302 og i det seneste regnskab har der været et underskud på ca. 175.000 kr., som blandet andet skyldes tab ved lejeledighed.

Afd. 446-0 udgøres af 94 boliger de tidligere afd. 446 og 629-0 består af Rørsangervej, Teglvænget, Toftevej mv i tidligere Brovst Kommune. Der er et underskud på 1.003.478 kr. Sidste års underskud var 1.118.561 kr. Det opsamlede underskud udgør herefter 1.661.106 kr. efter der er sket en kapitaltilførsel på 2.270.000 kr. Den primære årsag til underskuddet er, at der i afdelingsregnskabet er medtaget ca. 900.000 kr. af et samlet tab på ca. 1.000.000 kr. til tab ved lejeledighed. I regnskabet er der indarbejdet de økonomiske konsekvenser af kapitaltilførslen. Huslejeniveauet er 924 kr./m<sup>2</sup>/årligt, hvilket er et mindre fald i forhold til sidste år. Der er hensat 439 kr./m<sup>2</sup> til vedligeholdelse, hvilket er ca. 225 kr. under benchmark værdien.

I det nyeste regnskab er der et underskud på 743.000 kr., der skyldes ca. 450.000 kr. i tab ved lejeledighed. Saldo for afdelingen er dog reduceret til 410.000 kr., da Landsbyggefonden (LBF) har givet accept af, at en del af de uforbrugte midler på ekstraordinære renoveringsarbejder kan anvendes til at nedbringe tidligere års driftsunderskud.

Afd. 644-0 (Gl. Industrivej, Pandrup): Afdelingen består af 12 boliger. Der er et underskud på 170.084 kr. Sidste år var der et underskud på 67.415 kr. Saldo er dermed steget til et underskud på ca. 775.000 kr. Den primære årsag til underskuddet er, at der i afdelingsregnskabet er medtaget ca. 150.000 kr. af et samlet tab på ca. 200.000 kr. til tab ved lejeledighed. Huslejeniveauet er 997 kr./m<sup>2</sup>/årligt, hvilket er en stigning på 20 kr. i forhold til sidste år. Der er hensat 523 kr./m<sup>2</sup> til vedligehold-

delse, hvilket er ca. 50 kr. mindre end sidste år og ca. 100 kr. under benchmark værdien. Afdelingen er sammenlagt og en del af 302. Der er i efteråret 2024 opnået tilladelse til et frasalg af afdelingen.

Afd. 911-0 (Kirkevej, Hune): Afdelingen omfatter 12 familieboliger. Der er et overskud på 12.058 kr. Sidste år var der et overskud på 68 kr. Underskudssaldoen er reduceret til ca. 45.000 kr., hvilket er ca. 80.000 kr. mindre end ved regnskabsår 2016.

Huslejeniveauet er 1.030 kr./m<sup>2</sup>/årligt, hvilket er en stigning på 20 kr. Det er næsten på niveau med nybyggeri og skyldes, at afdelingen havde en svær start med stor lejeledighed. Der er hensat 347 kr./m<sup>2</sup> til vedligeholdelse, hvilket er ca. 275 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. Afdelingen er efter 1.7.23 en del af afd. 302.

Afd. 1265-0 (Vesterhavsparken, Hune): Afdelingen omfatter 20 familieboliger. Det første regnskabsår viser et overskud på 241.655 kr., der således udgør afdelingens saldo. Overskuddet skyldes primært færre nettokapitaludgifter i første regnskabsår end budgettet

Huslejeniveauet er 1.095 kr./m<sup>2</sup>/årligt. Der er hensat 100 kr./m<sup>2</sup> til vedligeholdelse.

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	018	1265-0 Vesterhavsparken		i/t	79,0	0,0	0,0
Jammerbugt	644	644-0, Pandrup		65	79,0	86,3	83,7
Jammerbugt	302	302-0, Saltum		74	79,0	86,3	83,7
Jammerbugt	911	911-0, Hune		74	79,0	86,3	83,7
Jammerbugt	446	446-0, Brovst		91	79,0	86,3	83,7

Generelt ligger Lejerbo Aalborgs effektivitetsnøgletal på samme niveau som sidste år. Dog er afd. 302 i Saltum faldet fra nøgletal 91 til 74. Lejerbo har ikke nogen særskilt forklaring på udviklingen men har generelt fokus på området. Fra næste år forventes afdeling på Vesterhavsparken i Hune at være medtaget med effektivitetsnøgletal.



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

## Ledelse og demokrati

Der er både afdelingsbestyrelsen i Brovst og i den sammenlagte afdeling i Pandrup. Da der også er bestyrelse i den nye afdeling i Vesterhavsparken i Hune er dermed afdelingsbestyrelser i alle afdelinger.

Der er en mentorordning, hvor hovedorganisationen understøtter afdelingsbestyrelsen.

## Udlejning

I den objektive vurdering, som Landsbyggefonden foretager i styringsrapporten med kritiske nøgletal, er alle afdelinger angivet. I den nyeste afdeling på Vesterhavsparken i Hune skyldes angivelsen den tomgang, der var ifm. opstarten af afdelingen.

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Ledige boliger	Fra flytning
Jammerbugt	018	1265-0 Vesterhavsparken	X	
Jammerbugt	302	302-0, Saltum	X	
Jammerbugt	446	446-0, Brovst	X	
Jammerbugt	644	644-0, Pandrup	X	X
Jammerbugt	911	911-0, Hune	X	X

Jf. styringsrapporten er fraflytningsprocenten i afd.302 steget til 19% for familieboliger, hvilket er samme niveau, som for 2 år siden og det dobbelte af benchmark. Lejerbo Aalborg oplyser at i det senest regnskabsår er tallet faldet til ca. 14%. I Brovst er fraflytningsprocenten faldet fra 22,83 % sidste år til 14,13%. Den er faldet yderligere i seneste regnskabsår. I afdelingen på Gl. Industrivej i Pandrup har det været en fraflytningsprocent på 50 % på de 6 familieboliger, hvilket er en væsentlig stigning i forhold til sidste år. På de 6 ældreboligerne, har Jammerbugt Kommune anvisningsretten/pligten og pt. er der placeret ukrainske flygtninge i hovedparten af disse boliger. Fraflytningsprocenten på Kirkevej i Hune er angivet til 25%, hvilket betyder, at der har været en genudlejning i 3 af boligerne.

Ifølge Landsbyggefondens tomgangsopgørelse er der pr. 1.10.24 11 ledige boliger i afd. 302 i Pandrup/Saltum og 6 ledige boliger i afd. 446 i Brovst.

Iflg. Lejerbos opgørelsen er der pt. 12 ledige lejemaal i Pandrup, heraf 5 boliger på Gl. Industrivej. Endvidere er det 1 på Kirkevej i Hune, 1 på Fælledvej i Saltum og 2 Klostergade og 3 på Simonevej

De 6 ledige boliger i afd. 446-0 i Brovst er 5 ledige på Teglvænget og 1 i Arentsminde.

I den nye afdeling i Vesterhavsparken er alt udlejet.

### **De enkelte afdelinger**

Kapitaltilføjelesagen er opdelt i 2 sager. En for de 3 afdelinger i Pandrup der med baggrund i kapitaltilførsels- / renoveringssagen er sammenlagt til en afdeling pr. 1.7.23 og en for afdelingen i Brovst.

I afdeling 302 er der i efteråret 2024 givet tilladelse til salg af de 12 boliger på Gl. Industrivej i Pandrup. Boligerne er sat til salg ved ejendomsmægler. Det er endnu uafklaret hvilket konsekvenser et frasalg kan have på LBF-sagen. Derfor er der endnu ikke taget stilling til udmøntning af puljen til ustøttede ekstraordinære renoveringsarbejder på 7.360.000 kr.

Kapitaltilførslen i den sammenlagte Pandrup afdeling er blevet godkendt af alle parter med 1.425.000 kr. Efter 1/5 ordningen har det givet en udgift på 285.000 kr. til både Lejerbo Aalborg og Jammerbugt Kommune. Kapitaltilførslen er gennemført i regnskabsår 2023/2024.

I afd. 446 i Brovst er kapitaltilførslen på 2.270.000 kr. gennemført. De ekstraordinære renoveringsarbejder nærmere sig afslutningen, og arbejdet forventes afsluttet i foråret 2025. Man var begunstiget af nogle gode licitationsresultater ved renoveringsarbejderne. Det har muliggjort, at man har kunne gå bredere ud end oprindelige forudsat med renoveringerne, samt at man har fået accept fra LBF til at en del af beløbet kan anvendes til reduktion af det opsamlende underskud i afdelingen

Til begge afdelinger har Kommunalbestyrelsen i Jammerbugt Kommune stillet re- garanti for de lån, der er optaget til de ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder.

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. Den er dog endnu ikke effektueret, da det skal gøres som sidste del af LBF-sagen.

### **Nybyggeri/renoveringssager**

Som beskrevet ovenfor er der pt. 2 kapitaltilførselssager/ekstraordinære renoveringsarbejder for henholdsvis afdelingen i Brovst og afdelingen i Pandrup.

Status på de 2 sager er angivet ovenfor.



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

Lejerbo er fortsat interesseret i en etape II i Vesterhavsparken. Kommunalbestyrelsen har dog tilkendegivet, at der ikke på nuværende tidspunkt forventes givet tilsagn til nye projekter i Hune før projektet på Jonstrupvej nærmere sig sin afslutning.

### **Konklusioner/aftaler**

Der vil være en løbende dialog mellem parterne ifm. gennemførslen af de ekstraordinære renoveringsarbejder, hvor Lejerbo Aalborg vil holde Jammerbugt Kommune orienteret status m.v.

Endvidere orienteres Jammerbugt Kommune når/hvis der er en køber til boligerne på Gl. Industrivej i Pandrup.