



JAMMERBUGT
KOMMUNE

13-10-2021
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-21

Referat af styringsdialogmøde med Boligselskabet Nordjylland den 13.10.2021

Deltagere:

Fra boligselskabet: Direktør Torben Fisker, Drifts- og administrationschef Charlotte Lie Risager

Fra Kommunen: Steen Albrechtsen (ref.)

Tilsynskommune med boligorganisationen: Hjørring Kommune

Opfølgning på sidste styringsdialogmøde

Intet under dette punkt, der ikke vil blive berørt senere.

Økonomi og drift:

Samlet viser årsregnskabet for hele boligorganisationen et overskud på ca. 96.011 kr., der henlægges til arbejdskapitalen. Sidste års overskud var 286.922 kr. Indregnet i regnskabet er omkostninger ved ændret ledelsesstruktur.

For afdelinger beliggende i Jammerbugt Kommune viser afdelingsregnskaberne følgende:

Afd. 60 i alt 273 lejemaal (fordelt over hele JK) overskud på 353.737 kr., der overføres til opsamlet resultat. Sidste år var overskuddet 217.555 kr. Overskuddet skyldes primært besparelser på variable udgifter i forhold til budgettet. Det opsamlede resultat er pt. ca. 645.000 kr., der efter lovgivningen skal afvikles over 3 år.

Afd. 61 Vester Hjermitslev plejecenter overskud 182.945 kr., der overføres til opsamlede resultat. Sidste år var overskuddet 116.557 kr. Saldoen udgør herefter 314.000 kr.

Afd. 62 Fællesarealer V. Hjermitslev Plejecenter overskud 144.203 kr. – der overføres til Jammerbugt Kommune.

Afd. 63 Vadestedet, Brovst overskud på 3.387 kr., der overføres til opsamlet resultat. Sidste år var der et overskud på 2.794 kr. Det samlede opsamlet underskud er dermed reduceret til 1.231 kr.

Gennemsnitshuslejen i afd. 60 er 811 kr./m²/år. I afd. 61 er tallet 979 kr./m²/år og i afd. 63 er huslejen 867 kr./m²/år.

Til afd. 63 gives mellem 600 kr. – 1.000 kr. pr. måned i huslejetilskud (fra dispositionsfonden, Årsagen er at lejemaalene er forholdsvis store

Afdelingerne har følgende henlæggelser pr. m²:

Afd. 60	387 kr.
Afd. 61	19 kr.
Afd. 63	190 kr.

Nøgletallene fra styringsrapport viser at administrationsbidraget udgør 3.700 pr. lejemål hvilket er ca. 125 kr. mindre end sidste år. Administrationsbidraget er ca. 450 kr. lavere end benchmarkværdien. Boligselskabet oplyser at administrationsbidraget har ligget i samme leje gennem de sidste år og vil være det samme i indeværende regnskabsår. Dispositionsfonden pr. lejemål er steget sidste år med ca. 1.400 kr. og udgør nu 12.142 kr. pr. lejemål. Det er 4.500 kr. højere end benchmarkværdien. Det arbejdes med en løsning hvor der sker udlån fra dispositionsfonden til afdelingerne til forbedringer/reoveringer

Nøgletallet på arbejdskapitalen pr. lejemål er faldet fra ca. 4.400 kr. til ca. 4.150 kr. Det er ca. 1.500 kr. over benchmarksværdien. Den faktiske arbejdskapital er dog steget, men nøgletallet er faldet, da boligorganisationen har fået flere boliger.

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	063	63, Vadestedet, Brovst		72	78,9	76,7	80,7
Jammerbugt	061	61 (Jammerbugt)		87	78,9	76,7	80,7
Jammerbugt	060	60 (Jammerbugt)		91	78,9	76,7	80,7

Boligselskabet Nordjylland ligger i forhold til sidste år bedre på afd. 61 Vester Hjermitslev plejecenter, men lidt lavere i forhold til sidste år på de 2 øvrige afdelinger i Jammerbugt Kommune. Afdelingen i det grønne felt, er den afdeling med flest lejemål. Boligorganisationen er i disse sammenligninger udfordret af, at deres boliger ligger meget geografisk spredt. I boligselskabets beretning er der stor fokus på området og der er angivet mulige besparelsemmer på vedligeholdelsen. I afdelingerne i Jammerbugt er det dog begrænset, hvad der er af yderligere potentialer.

Ledelse og demokrati

Der er afdelingsbestyrelse i afd. 60, som dog er udfordret af de lange afstande, der er mellem boligerne i afdelingen. I afdeling 63 er der ikke valgt en bestyrelsen, men man har en kontaktperson. Det er et fokusområde for organisationsbestyrelsen at afdelingsbestyrelsen involveres i sociale aktiviteter i afdelingerne

Efter sidste repræsentantskabsmøde sidder der udelukkende beboervalgte repræsentanter i organisationsbestyrelsen. Der er endnu ikke taget stilling om dette skal fortsætte eller om bestyrelsen igen skal suppleres med eksterne medlemmer.

Udlejning

Fraflytningsprocenter er i styringsrapportmaterialet er i forhold til sidste år reduceret fra 20,62% til 15,95% i afdeling 60. Det er fortsat ca. 5% point over benchmark. Der opleves ind i mellem udlejningstræghed, specielt i de mindre byer. Pt. er der 1 ledig i Ingstrup og 1 ledige i Moseby.

Genudlejning sker blandet ved annoncering af ledige boliger.

De enkelte afdelinger

I afd. 60 er der ingen decideret helhedsplaner, men der sker en løbende vedligeholdelse af både tage og vinduer indenfor de eksisterende vedligeholdelsesbudgetter. Langtidsplanen viser dog at der ikke er nok hensættelser til udskiftning af tag og boligorganisationen har igangsat pilotprojekter, hvor der arbejdes med mulige løsninger på den problemstilling.

Afd. 61 + 62 Vester Hjermitzlev Plejecenter. Der er tidligere indgået en midlertidig udlejningsaftale – gældende for 2 år. Lejeaftalen er fortsat gældende, da der pt. ikke er behov for plejehjemspladserne.

Afd. 63 Der har været en sag ved byggeskadefonden vedr. byggeriet. Der er nu sket udbedringer af skaden og egenbetalingen er sket over dispositionsfonden.

Nybyggeri/renoveringssager

Der forventes skema C behandling på 11 almene boliger på Klitheden Nord inden årsskiftet 2021/2022.

Forventet skema B behandling af 14 almene familieboliger på Kirkegade i Brovst senest februar 2022.

Det reviderede projekt i Jernbanegade blev skema A godkendt i Kommunalbestyrelsen i november 2020. Forventet skema B behandling først i 2022

De 2 projekter kommer til at være indflytningsklar meget tæt på hinanden i starten af 2023. Der kommer således ca. 25 nye lejemaal i løbet af kort tid, men målgruppen til Kirkegade og Jernbanegade vurderes ikke umiddelbart at være ens.

Boligorganisationen har været involveret i et projekt fra initiativgruppe i Halvrømmen om opførelse af yderligere 6 3-rums almene familieboliger. Boligorganisationen er indstillet på at gennemføre et projekt, hvis der er kommunal interesse.

Boligorganisationen er ellers positiv i forhold til projekter i Jammerbugt Kommune. Konkret er boligorganisationen involveret i et muligt projekt ved den tidligere grusgrav i Hune, hvor almene boliger foreslås som en del af et samlet udviklingsprojekt for området. Initiativtagerne er i dialog med Vækst- og Udviklingsforvaltningen om et ændret plangrundlag.

Konklusioner/aftaler

Intet konkret.