

Referat fra styringsdialogmøde med Fjerritslev Boligforening d. 29-10-2025

Deltagere:

Fra boligforeningen: Forretningsfører Jørgen Jensen
Fra Kommunen: Jette Linnemann og Steen Albrechtsen (ref.)

Tilsynskommune med boligorganisationen: Jammerbugt Kommune

Opfølgning på sidste styringsdialogmøde

Ved sidste styringsdialogmøde blev der orienteret om at forretningsfører Jørgen Albrechtsen ville fratræde sin stilling. Som ny forretningsfører er ansat Jørgen Jensen, der tidligere har været ansat som regnskabschef. Der er uændret et samarbejde med Løgstør Boligforening, hvor man "deler" medarbejdere. Skiftet har betydet en mindre ændring i den administrative organisering, således administrationen nu består af forretningsføreren, en inspektør og 2 deltidskontoransatte

Økonomi og drift:

Boligforeningens økonomi og drift blev drøftet med udgangspunkt i regnskab og styringsrapporten.

Regnskab 2024 for organisationen udviser et overskud på 42.907 kr., der henlægges til arbejdskapitalen. I regnskab 2023 var der et overskud på 23.458 kr. Overskuddet i 2024 skyldes hovedsagelig skyldes renteindtægter. Arbejdskapitalen er afledt af overskuddet steget til 732.000 kr.

Indeholdt i regnskabet er der ekstraordinære udgifter på cirka 600.000 kr. Heraf er anvendt ca. 120.000 kr. til tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning 400.000 kr. til afskrivning af tilgodehavende vedr. helhedsplanen for afd. 1. Resten vedr. helhedsplanen forventes afskrevet i regnskab 2025.

Administrationsudgifterne er på 4.144 kr. pr. lejemål, hvilket er en mindre stigning på 200 kr. i forhold til 2023, men ca. 250 kr. under benchmarkværdien. Der er et samarbejde med Løgstør Boligforening.

Nøgletallene for dispositionsfonden er 10.056 kr. pr. lejemål, hvilket er en væsentlig stigning på 2.400 kr. i forhold til 2023. Nøgletallet er 3.000 kr. højere end benchmarkværdien. Værdien ligger over grænsen for, at der skal ske lovpligtige indbetalinger. Nøgletallet for arbejdskapital er 2.340 kr. i 2024. Det er en stigning på ca. 200 kr. i forhold til 2023 og er nu 200 kr. over benchmarkværdien.

De automatiske indbetalinger til dispositionsfonden er forøget væsentlig som følge af lån, der er betalt ud. Bidraget til dispositionsfonden stiger derfor automatisk. Der sker således en automatisk indbetaling til dispositionsfonden på over 1,3 mio.kr. årligt.

Der sker ikke frivillig indbetaling til arbejdskapitalen da man ønskede at begrænse huslejestigningerne. Arbejdskapitalen er dog steget som følge af overskud de seneste par år og forrentning af arbejdskapitalen.

Afdelingsregnskabet for afd. 1 udviser et overskud på 371.687 kr., som overføres til henlæggelser/underfinansiering. Sidste år var overskuddet 236.894 kr. Overskuddet anvendes til underfinansiering af forbedringsarbejder. Huslejeniveauet udgør gennemsnitlig 824 kr./m²/årligt, hvilket er en mindre stigning på 26 kr. Der er pt. afsat 221 kr./m² i henlæggelse til vedligeholdelse, hvilket er en stigning på 70 kr. i forhold til sidste år. Der er planlagt en jævn stigning, således man nærmer sig benchmark i løbet af en periode. Benchmarkværdien er 626 kr./m². Boligorganisationen er opmærksom på at det ikke må medføre for store huslejestigninger. Dette har sammenhæng med at man også fra dispositionsfonden giver midler til ekstraordinær vedligeholdelse.

Der er truffet beslutning om at helhedsplanen godkendt i 2016 ikke umiddelbart gennemføres og er udsat på ubestemt tid. Der sker afskrivninger over de kommende år på de udgifter, der har været til helhedsprojektet

Der henstår fortsat ca. 400.000 kr. fra helhedsplanen, som forventes afviklet i regnskab 2025.

Afdelingsregnskabet for afd. 18 udviser et overskud på 22.962 kr., som er anvendt til afskrivning på forbedringsarbejder. Sidste år var overskuddet 38.871 kr. Saldoen udgør uændret 31.419 kr. Huslejeniveauet udgør 845 kr./m²/årligt, hvilket er en stigning på 28 kr. i forhold til sidste år. Der er pt. opsamlet 507 kr./m² i henlæggelse til vedligeholdelse. Benchmark er 576 kr. Den årlige hensættelse udgør 106 kr., hvor benchmark er 152 kr. Det skyldes at afdelingen kun er ca. 15 år gammel.

Effektivitetsfordeling

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

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Effektivitetsgennemsnit for			
				Afdelings effektivitet pct.	Organi- sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Jammerbugt	059	18, Vadestedet Brovst		79	87,5	87,7	83,3
Jammerbugt	001	1		96	87,5	87,7	83,3

Begge afdelinger er uændret i forhold til i forhold til sidste år. Effektivitetstallet for den store afdeling med de fleste boliger, er væsentlig over kommunegennemsnittet

i Jammerbugt Kommune. Den gennemsnitlige kommuneprocent er steget med 1 procentpoint til 87.7

Der er fokus på arbejdsprocesserne specielt ved fraflytninger.

Ledelse og demokrati

Uændret - der er afdelingsbestyrelser både i afdeling 1 og afdeling 18 med henholdsvis 5 medlemmer og 3 medlemmer i hver bestyrelse. Disse fungerer godt. Bestyrelsessammensætningen afspejler meget godt beboersammensætningen. Der er pt ingen overvejelser om at sammenlægge de 2 afdelinger.

Udlejning

Boligforeningen er eneste udbyder af almene boliger i Fjerritslev området (med undtagelse af Domeas ungdomsboliger ved gymnasiet).

Afdeling 1 har reduceret fraflytningsprocenten fra 17,32% i 2023 til 14,29% i 2024. Der har også været en større udskiftning på ungdomsboligerne, men ikke altid til den primære målgruppe. Enkelte er f.eks. pt. beboet af ukrainere.

Det er ca. 4 %-point over benchmark.

Tomgangslejen er også blevet end del mindre. Generelt opleves lidt større træghed i udlejning. Udfordringerne er lidt større i Klim, hvor der pt. er 4 af 11 boliger ledige. Boligorganisation overvejer om enkelte af boligerne bør nedlægges

De enkelte afdelinger

Afdeling 1 består af 17 afsnit, der er sammenlagt gennem årene. I alt er der 294 lejemål. Der blev i kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden i 2016 godkendt et helhedsprojekt, der omfatter lejemål i de 3 ældste afsnit. Helhedsprojektet udskydes af flere årsager. Den nødvendige vedligeholdelse sker fortsat og en evt. helhedsplan vil blandt andet betyde at huslejen vil stige i et vist omfang, hvilket ikke vil være positivt for udlejningssituationen.

Boligorganisationen skifter klimaskærmen på de boliger, der trænger, og det omfatter også boliger, der ikke er omfattet helhedsplanen. Arbejdet startede i 2024 og forventes afsluttet i 2026. Arbejdet finansieres ved tilskud fra dispositionsfonden og ved udstøttede lån. I den forbindelse har Kommunalbestyrelsen i april 2024 godkendt optagelse af udstøttede lån. Der forventes en mindre overskridelse, som formentlig finansieres af dispositionsfonden.

Afdeling 18 består af 12 almene familieboliger (opført i 2010) og fungerer godt. Det kan mærkes, at der er kommet nye boliger i Brovst.

Nybyggeri/renoveringssager

Fjerritslev Boligforening indgår i de planer, der er for Fjerritslev midtby, hvor der påtænkes et lokalplansforslag for området ved den tidligere kro. Der indgår et antal almene familieboliger i det påtænkte projekt.

Boligorganisationen er ikke umiddelbart interesseret i det areal, som Jammerbugt Kommune har haft udbudt i Jernbanegade, men såfremt arealet kunne blive større (med henblik på en bedre udnyttelse) kunne boligorganisationen godt have et ønske om boliger med en placering der.

Konklusioner/aftaler

Lokalplansplanarbejdet for midtbyområdet er udskudt indtil videre.