



JAMMERBUGT
KOMMUNE

04-10-2017
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-18

Referat fra styringsdialogmøde med Nørresundby Boligselskab d. 04.10.2018

Deltagere:

Fra boligselskabet: Direktør Lars Emborg
Fra Kommunen: Steen Albrechtsen (ref)

Opfølgning på sidste styringsdialogmøde

Ikke noget som der ikke vil blive berørt senere.

Økonomi og drift:

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

Der er overskud på det samlede resultat og på alle afd. i Jammerbugt Kommune. Overskuddet i afd. i Jammerbugt udgør

Afd. 47 Saltum Plejecenter 9.617 kr., der er overført til opsamlet resultat. I 2016 var overskuddet 11.209 kr..

Afd. 53 Klosterparken, Brogaarden, Torvegade, Stormgade, Springvandstorvet m.m. 25.691 kr., der er opført til opsamlet resultat. I 2016 var overskuddet 23.481 kr.

Afd. 61 Borgergade, Gustav Zimmersvej og Aabybro Midtby 16.724 kr., der er overført til opsamlet resultat. I 2015 var overskuddet 22.074 kr.

I afd. 47 er det efterhånden oparbejdet en saldo på ca. 1,0 mio. kr. under planlagt og periodiske vedligeholdelse. Beløbet skal blandt andet anvendes til maling af facaden.

I afd. 53 er der anvendt ca. 74.000 kr. til tab ved lejeledighed. Det vedr. Springvandstorvet ifm. ibrugtagen, hvor enkelte lejemål stod ledig i den første periode.

I afdeling 53 er den gennemsnitlige husleje jf. regnskabet på 848 kr. pr. m²/år.

I afdeling 61 er den gennemsnitlig husleje i regnskabet angivet til 847 kr. pr. m²/år.

Regnskabsnøgletallene i styringsrapporten på administrationsbidrag udgør 3.559 kr./lejemål, hvilket er 89 kr. mere end sidste år. Benchmark er 4.031 kr./lejemål.

Nøgletallet for dispositionsfond udgør 6.004 kr.pr. lejemål. Det er ca 220 kr. mere end sidste år, men ca 800 kr. lavere end benchmarkværdien på 6.803 kr. Nøgletal-



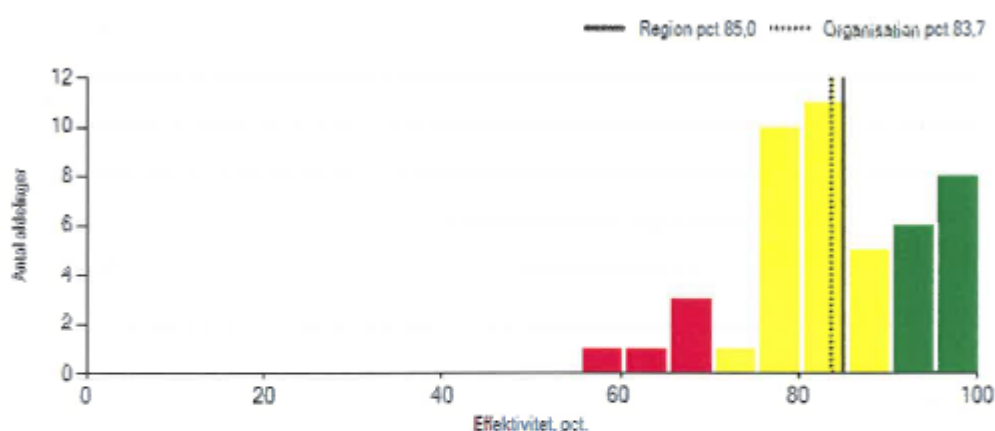
let for arbejdskapital udgør nu 3.137 kr. pr. lejemål, hvilket er ca. 775 kr. mere end benchmarkværdien. Sidste år udgjorde arbejdskapitalen 2.364 kr. pr. lejemål.

Effektivitetsfordeling

Som noget nyt indeholder styringsrapporten oplyser om effektivitetsfordeling. Det vedr. forhold om effektivitet ved en række driftskonti beregnet på baggrund af "bedste praksis"

Effektivitetsfordeling

Opgørelsestidspunkt 2017



- Tallene indikerer, at afdelingen har stort effektiviseringspotentiale
- Tallene indikerer, at afdelingen har effektiviseringspotentiale
- Tallene indikerer, at afdelingens drift er blandt regionens mest effektive

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organi sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Jammerbugt	061	61, Biersted/Aabybro	■	87	83,7	89,2	85,0
Jammerbugt	047	47, Saltum Plejecenter	■	91	83,7	89,2	85,0
Jammerbugt	053	53, Klosterparken/Broga arden/Torvegade/No rdlyset/Springvandst orvet	■	100	83,7	89,2	85,0

Som det fremgår af ovenstående, er afdelingerne i Jammerbugt Kommune drevet meget effektivt i forhold til den nye opgørelsesmetode, dog ligger afd. 61 under den gennemsnitlige for hele kommunen.

Den ny bekendtgørelse indenfor området, skal medvirke til, at der i højere grad end tidligere sikres at boligorganisationen drives optimal. Det gælder bl.a. indførslen af 4-årige effektivitetsmål. Det har Nørresundby Boligselskab igangsat – bl.a. med at investerer i rentable ordninger på længere sigt. Det er f.eks. LED-belysning og ønske om monokler.

Boligselskabet har endvidere iværksat effektivisering af renholdelsesomkostningerne. Blandt andet er der nogle ledige servicemedarbejderstillinger, der ikke er genbesat, og hvor man har optimeret nogle funktioner/opgaver.

Ledelse og demokrati

Der er ikke afdelingsbestyrelser på Saltum Plejecentre og i afd. 53. Der er dog begyndt at blive lavet afdelingsmøder på Saltum og der er lavet aftale med ældreområdet ledelse at der årligt holdes et afdelingsmøde på Saltum plejecenter. Det forholder sig dog således, at det kun er beboer (og ikke pårørende), der formelt kan deltage og det kan derfor være vanskelig at have den fornødne opbakning til afholdelse et decideret afdelingsmøde.

I afd. 53 synes beboerne at tingene fungerer udmærket og man ønsker ikke at ændre det. I afdeling 61 er der en 3 mands bestyrelse med repræsentanter fra Biersted og Aabybro. På sigt planlægges en 5 mands bestyrelse, der også dækker Gustav Zimmers Vej og de nye afdelinger i Aabybro.

Udlejning

Alt er pt. udlejet og det ser positiv ud. Specielt i Aabybro er ventelisterne lange. Det gælder både til tæt/lav og etagebyggeri. Der er også venteliste både Biersted og Nørhalne. Pandrup er der ingen lejeledighed, men 1. sals lejligheder er mindre eftertragtet end etplans byggeri. Der opleves en øget efterspørgsel i Pandrup.

De enkelte afdelinger

Afd. 41 Hune Plejecenter blev nedlagt pr. 1. juli 2017 og bygningerne er solgt. Det skete uden større omkostninger for boligselskabet eller kommunen.

Afd. 47 Saltum Plejecenter. Afd. kører som den skal. Samarbejdet med ALERIS fungerer fint – blandet andet på grund af et godt samarbejde med plejehjemledelsen.

Afd. 53 Klosterparken, Brogaarden, Torvegade, Stormgade, Springvandstorvet m.m. Afd. køre som den skal

Afd. 61: Kommende projekter i Aabybro påtænkes ligeledes lagt ind under afd. 61 for at styrke driftsforholdene.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Nybyggeri/reoveringssager

Indflytning på afd. 111 Skovparken skete 1.9.2018 – alle 27 lejemål blev udlejet pr. samme dato. Afd. 112 Bibliotekshaven/Grønnegade forventes indflytning 1.3.2019. Udlejning er opstartet og 6 måneder før indflytning er ½ af lejemålene allerede udlejet.

Der er igangsat en proces om udvikling af Aabybrocentret set i sammenhæng med et antal almene boliger.

I Nørhalne er der kommet henvendelse fra borgerforening vedr. en muligt etape II af projektet på Gustav Zimmersvej. Boligselskabet overvejer pt. at fremsende ansøgning om kvote.

Konklusioner/aftaler

Intet under dette punkt i forhold til styringsdialogen. Der vil dog løbende være kontakt ifm. de igangværende og de kommende projekter.