



JAMMERBUGT
KOMMUNE

10-10-2019
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-19

Referat fra styringsdialogmøde med Fjerritslev Boligforening d. 10.10.2019

Deltagere:

Fra boligforeningen: Forretningsfører Jørgen Albrechtsen
Fra Kommunen: Steen Albrechtsen (ref.)

Tilsynskommune med boligorganisationen: Jammerbugt Kommune

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.

Regnskab 2018 for organisationen udviser et overskud på 60.358 kr., der henlægges til arbejdskapitalen. I regnskab 2017 var overskuddet på 46.599 kr.

Indeholdt i regnskabet er der ekstraordinære udgifter på 1.100.000 kr., primært til tagudskiftning og energioptimering i afd. 1. Der er givet tilskud til lejeledighed på 148.000 kr. Sidste år var samme tilskud 214.000 kr. Beløbene er væsentlig mindre end for flere år siden, hvor det var en langt større udgiftspost.

Administrationsudgifterne er på ca. 3.738 kr. pr. lejemål, hvilket er en stigning på 50 kr./lejemål, men fortsat ca. 300 kr. under benchmarkværdien. Der er et samarbejde med Løgstør Boligforening og Aars Boligforening på en række områder. Nøgletallene for dispositionsfonden er ca. 6.200 kr. pr. lejemål, hvilket er uændret i forhold til sidste år. Nøgletallet er 800 kr. under benchmarkværdien. Arbejdskapital er de sidste 2 år steget fra 1.000 kr. pr. lejemål i 2016 til 1.560 kr. i 2018. Det er 850 kr. under benchmarksværdien. Boligforeningen mener dog fortsat at de har en "sund" økonomi.

Med hensyn til indbetaling til dispositionsfonden, besluttede bestyrelsen for nogle år siden at stoppe de pligtmæssige indbetalinger fra afdelinger. Det skyldes at de automatiske indbetalinger til dispositionsfonden er forøget væsentlig som følge af lån, der er betalt ud og bidraget til dispositionsfonden derfor automatisk stiger. Det svarer til, at der sker en automatisk indbetaling til dispositionsfonden på over 1,2 mio.kr. årligt.

Beslutning fra tidligere år om at indbetale 150 kr./år pr. lejemål til forøgelse af arbejdskapitalen sker fortsat. Formålet er at sikre boligorganisationens fremtid,

Andre debitorer skyldes udlæg i forbindelse med helhedsplanen.

Afdelingsregnskabet for afd. 1 udviser et overskud på 2.000 kr. som anvendes til afvikling af underfinansiering. Huslejeniveauet udgør gennemsnitlig ca. 732 kr./m²/årligt. Der er pt. afsat 95 kr./m² i henlæggelse til vedligeholdelse. Der er planlagt en jævn stigning, således der er afsat 125 kr./m² om 6-7 år. Benchmarkværdien er 135 kr./m². Boligorganisationen er dog opmærksom på at det ikke må medføre for store huslejestigninger.

Tagudskiftningen og energioptimeringen er sket i Klim og første etape af Mølleparken og er dermed ikke en del af den helhedsplan, der foreligger.

Afdelingsregnskabet for afd. 18 udviser et overskud på 6.000 kr., som er overført til opsamlede resultat. Sidste år var overskuddet 21.000 kr. Huslejeniveauet udgør 760 kr./m²/årligt. Der er pt. afsat 87 kr./m² i henlæggelse til vedligeholdelse. Det skyldes at afdelingen kun er 9 år gammel. Der er dog planlagt en løbende stigning således det på sigt forøges til 120 kr./m².

Effektivitetsfordeling

Som noget nyt fra 2017 indeholder styringsrapporten oplyser om effektivitetsfordeling. Det vedr. forhold om effektivitet ved en række driftskonti beregnet på baggrund af "bedste praksis"

Effektivitet for boligorganisationens afdelinger

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Jammerbugt	059	18, Vadestedet Brovst		84	92,0	91,6	86,2
Jammerbugt	001	1		100	92,0	91,6	86,2

Effektivitetstal senest opdateret 19-08-2019

NB: Der redegøres i boligorganisationens årsberetning nærmere for arbejdet med effektivisering på organisations- og afdelingsniveau, herunder effektivitetstal, øvrige analyser og 4-årige mål for hver afdelings driftsudgifter. Farvemarkeringen er ikke, som i styringsrapporten i øvrigt udtryk for en særlig redegørelsesforpligtelse.

Afdeling 18 udgør kun 12 boliger – og der er nogle udgiftsposter som f.eks. brug af ekstern snerydning, der gør effektiviteten, ikke er lige så god som i afdeling 1. Tallene er i store træk magen til vurderingen sidste år.

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 pt. eneste udbyder af almene boliger i Fjerritslev området.

Familieboliger: Der opleves ikke de store problemer, dog er der en 1-sals lejlighed på Dalhøjen har stået ledige siden marts 2019, samt en 2 vær. lejlighed på Toftevej i Brovst, der har stået ledig siden 1. juli 2019..

Ældreboliger: Der er pt. 2 ældreboliger, der er registreret som ledige, men endnu ikke gået i tomgang, og det forventes også at kunne udlejes inden det sker.

Ungdomsboliger: Der er i alt 37 ungdomsboliger. Generelt opleves der ikke problemer med udlejningen, dog kan boliger på Tennisvej give udfordringer. Der blev kort drøftet de forventet konsekvenser af de 40 ungdomsboliger, som Domea opfører ved Fjerritslev gymnasium. Umiddelbart tror boligorganisationen ikke at det får den store indflydelse på udlejningen af deres ungdomsboliger. Det er dog muligt på sigt, at det kan påvirke udlejningssituationen.

De enkelte afdelinger

Afdeling 1 består af 17 afsnit, der er sammenlagt gennem årene. I alt er der 294 lejemaal. Der er i kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden godkendt et helhedsprojekt, der omfatter lejemaal i de 3 ældste afsnit. Perspektivet hedder pt. 5-7 år.

Afdeling 18 består af 12 almene familieboliger (opført i 2010) og fungerer godt.

Nybyggeri/renoveringssager

Helhedsplanen, der omfatter 43 lejemaal i afdeling 1, herunder at der skal ske en reduktion med 11 lejemaal, er godkendt af Kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden. Afløst af møde med de berørte beboere og et temamøde i bestyrelsen bliver projektet først iværksat om 5-7 år.

På et tidspunkt var det overvejet at lade de 15 ungdomsboliger på Tennisvej indgå i helhedsprojektet. Det var dog ikke muligt indenfor helhedsprojektets rammer at konvertere de 15 boliger til et antal familieboliger. De kom derfor ikke til at indgå i helhedsprojektet.

Selvom der pt. ikke opleves væsentlig lejeledighed, kan boligorganisationen på sigt muligvis godt tænke sig at de 15 ungdomsboliger ombygges til familieboliger. Det vil dog skulle være et nybyggeriprojekt med grundkapital.

Der er ikke aktuelle ønsker om andet nybyggeri. Boligforeningen har dog været involveret i et muligt projekter i Trekroner. Det bliver der dog ikke arbejdet videre med.

Konklusioner/aftaler

Intet særskilt under dette punkt.