



JAMMERBUGT
KOMMUNE

25.09-2025
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-25

Referat fra styringsdialogmøde med Nørresundby Boligselskab den 25.09.2025.

Deltagere:

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

Tilsynskommune med boligorganisationen: Aalborg 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.

Der er et overskud i organisationsregnskabet på 574.000 kr., der er henlagt til arbejdskapitalen. Sidste år var overskuddet på 913.000 kr. Overskuddene skyldes hovedsagelig større nettorenteindtægter end budgetlagt. Overskuddene overføres til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter 19,7 mio.kr.

Regnskabsnøgletallene i styringsrapporten på administrationsbidrag udgør ca. 4.055 kr./lejemål, hvilket er en stigning på 100 kr. i forhold til sidste år. Det er ca. 350 kr. under benchmark værdien.

Nøgletallet for dispositionsfond udgør 6.174 kr.pr. lejemål. Det er lidt mindre end sidste år og ca. 900 kr. mindre end benchmark værdien. Da beløbet er under grænsen for hvornår der skal ske lovpligtige indbetalinger til Landsbyggefonden (6.600 kr. pr. lejemål), sker der lovpligtige indbetalinger.

Nøgletallet for arbejdskapital udgør nu 5.626 kr. pr. lejemål, hvilket er ca. 100 kr. mere end sidste år og ca. 3.500 kr. større end benchmark værdien.

Der er overskud i alle afd. i Jammerbugt Kommune. Overskuddene udgør:

Afd. 47 Saltum Plejecenter omfatter 28 plejeboliger. Regnskabet viser et overskud 54.553 kr., der er overført til opsamlet resultat. I 2023 var overskuddet ca. 26.000 kr. Overskudssaldoen udgør nu 104.000 kr. Huslejen udgør 1.131 kr./m², hvilket er en stigning på ca. 25 kr. i forhold til sidste år. Der er henlæggelser til vedligeholdelse på 1.056 kr./m², hvilket er en stigning på 350 kr. i forhold til sidste år og ca. 450 kr. mere end benchmark.

.

Afd. 53 Klosterparken, Brogaarden, Torvegade, Stormgade, Springvandstorvet m.m. har et overskud på 198.000 kr., heraf er 180.000 kr. anvendt til afdrag på udstøttede lån til boliger på Stormgade. Overskuddet skyldes hovedsagelig renteindtægter. Saldoen udgør ca. 62.000 kr. I 2023 var overskuddet ca. 140.000 kr., hvor 120.000 blev anvendt til afdrag på Stormgade.

Afdelingen omfatter 119 familieboliger.

Huslejen udgør gennemsnitlig 919 kr./m², hvilket er en stigning på 20 kr. i forhold til sidste år. Henlæggelser til vedligeholdelse er på ca. 700 kr./m², hvilket er uændret i forhold til sidste år. Det er ca. 125 kr. mere end benchmark

Afd. 61 Borgergade, Gustav Zimmersvej, Aabybro Midtby, herunder Skovparken, Bibliotekshaven, Postvænget og etape 1 af Aabybrocentret. Der er en afvigelse i antallet af lejemål idet der er 192 enheder i styringsrapport og der er 193 enheder i regnskabet, hvilket skyldes at antallet af udstøttede boliger i Passagen er ændret fra 7 boliger til 8 boliger. Der har været rettet henvendelse til LBF, men problemstillingen er endnu ikke løst. Regnskabet udviser et overskud på 181.000 kr., der er overført til opsamlet resultat. Overskuddet skyldes renteindtægter. I 2023 var overskuddet 42.500 kr. Det opsamlede resultat er på 223.000 kr.

Det gennemsnitlige huslejeniveau udgør 929 kr./m² og er en stigning på 18 kr. i forhold til sidste år. Stigningen i gennemsnittet i løbet af de sidste par år skyldes at de nyopførte boliger i Aabybro midtby er inddraget i afdelingen over de sidste år. Henlæggelser til vedligeholdelse er steget med ca. 100 kr./m² og udgør nu 524 kr./m², hvilket er 170 kr. mere end benchmark

Med baggrund i afdelingsregnskaberne var der en kort drøftelse ved planlagte og periodiske vedligeholdelsesarbejder, hvor der i 2024 i alle afdelinger har været anvendt færre midler end budgetlagt. Selv de planlagte vedligeholdelsesopgaver kan variere fra år til år og mindreforbrug kan også skyldes at opgaverne ikke har kostet det, der var forudsat ved budgetlægningen.

Effektivitetsfordeling

Styringsrapporten indeholder oplysning 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	047	47, Saltum Plejecenter		82	84,1	87,7	83,3
Jammerbugt	053	53, Klosterparken/Broga arden/Torvegade/No rdlyset/Springvandst orvet		96	84,1	87,7	83,3
Jammerbugt	061	61, Biersted/Aabybro		100	84,1	87,7	83,3

Saltum plejecenter er en afdeling for sig selv med 28 plejeboliger. Det gør det vanskeligt at drive afdelingen lige så effektiv som de øvrige afdelinger. Effektiviteten er efter en stigning på 7% sidste år faldet med 5% i dette regnskabsår. Afdeling 53 er steget fra en opgjort effektivitet på 88 for 2 års siden til nu 96. Afd. 61 er i forhold til senest år uændret på 100. Hele boligorganisationens effektivitet er igen i år steget. Denne kan gang med 0,6%-point til 84,1.

Ledelse og demokrati

Der er ikke afdelingsbestyrelser på Saltum Plejecentre På Saltum Plejecenter holdes der dog et årligt møde med bruger-/pårørenderådet og de beboere, der ønsker at deltage.

I afdeling 53 er der en 3 mandsbestyrelsen, hovedsagelig fra boligerne i Blokhus. I afdeling 61 (dækkende Aabybro, Biersted og Nr. Halne er der en aktiv 5 mands bestyrelse, der dækker alle 3 byer).

Der har igen i året været afholdt fællesarrangement for organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen med besigtigelse af boligorganisations boliger i de forskellige kommuner

Udlejning

Den aktuelle lejesituation ser rigtig godt ud, da der med udgangen af september 2025 ikke er registreret ledige lejemål i Landsbyggefondens tomgangsstatistik. Der er indflytning på næste etape i Aabybro Centret med 30 ældreboliger uden anvisningsret fra den 1. oktober 2025. Status er at 8-10 lejemål udlejet. Ikke alle lejemål er klar til indflytning endnu. Der vil ske successiv indflytning i løbet af de 2 kommende kvartaler i de 30 boliger.

De enkelte afdelinger

Afd. 47 Saltum Plejecenter afd. kører som den skal.

Boligselskabet ejer plejeboligdelen og Jammerbugt Kommune ejer servicecenterdelen. Man kan imødesee nogle større geninvesteringer i udskiftning af ventilationsanlæg, elevator og vandinstallation. Der har været afholdt møde mellem boligselskabet og Jammerbugt Kommunes Ejendomscenter i forhold til de fælles ejerandele og der har også være drøftet driftsudgifter både på kort og lang sigt. Boligselskabet har i deres hensættelser afsat midler til geninvesteringerne og vil gerne sikre, at den kommunale andel også kommer på plads.

Afd. 53 Klosterparken, Brogaarden, Torvegade, Stormgade, Springvandstorvet m.m. afd. kører som den skal. På sigt vil de nye boliger i Hune blive inddraget i denne afdeling.

Afd. 61: Afdelingen består således af boligselskabets boliger i Nørhalne, Biersted og Aabybro. De 30 ældreboliger uden anvisningsret og den efterfølgende etape i Aabybrocentret forventes også at blive en del af denne afdeling

Nybyggeri/renoveringssager.

Først i det nye år forventes skema B fremsendt på etape II i Aabybrocentret. Det bliver 30 almene familieboliger og et antal private m² til bolig og erhverv. I Hune projektet er såvel etape I som II skema B godkendt i august 2024. Samlet er der tale om 37 almene familieboliger og 6 større privatfinansierede boliger. Etape I omfattende 22 familieboliger forventes klar til indflytning 1.6.26. Der forventes en forskydning på ca. 9 måneder mellem indflytningen i etape I og etape II. Indflytning i etape II forventes således at ske i foråret 2027.

Kommunalbestyrelsen har truffet en principbeslutning for Pandrup midtby, hvor der er givet forhåndstilsagn til et antal almene familieboliger. Ønsket er 43 almene boliger i etageboliger og rækkehuse fordelt over 2-3 etaper. Endvidere arbejdes med 8 privatfinansieret boliger og modernisering af et større antal erhvervs m². Inden skema A fremsendes skal der være godkendt et ændret plangrundlag. Der i overslagsårene til budgetforslag 2026 afsagt midler til en del af grundkapitalen.

Som tidligere tilkendegivet ønsker boligselskabet en kvote på et antal almene boliger i Hune. Det er projekter i samarbejde med private aktører ved Hune grusgrav og Vesterhavsparken.

Nørresundby Boligselskab ønsker endvidere kvote til et antal almene familieboliger i et projekt med private aktører ved Østre Hovensvej i Aabybro. Såfremt der ønskes gennemført et projekt med almene boliger på det kommunale areal til tæt/lav på Elbæksmindevej i Biersted er boligselskabet også interesseret. Boligselskabet har jo boliger i området og der vil således være mulighed for yderligere at optimere driften.

Konklusioner/aftaler

Der vil være en løbende dialog ifm. de projekter, der pt. kører. Det gælder i særdeles vedr. Aabybrocentret, hvor der har været nedsat en styregruppe siden projektet startede op.