



JAMMERBUGT
KOMMUNE

15-10-2017
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-18

Referat fra styringsdialogmøde med Fjerritslev Boligforening d. 15.10.2018

Deltagere:

Fra boligforeningen: Forretningsfører Jørgen Albrechtsen
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.

Regnskab 2017 for organisationen udviser et overskud på 46.599 kr., der henlægges til arbejdskapitalen. I regnskab 2016 var overskuddet på 17.000 kr. Indeholdt i regnskabet er der ekstraordinære udgifter på 1.350.000 kr., heraf er 850.000 kr. givet i tilskud til nye vinduer i en del af afd. 1. Endvidere er der givet tilskud til kloakseparering på 216.000 kr. Der er også givet tilskud til lejeledighed på 214.000 kr. Sidstnævnte er på samme niveau som sidste år, men væsentlig mindre end der blive givet i de foregående år.

Udgiften til lejeledighed kan ikke henføres til specielle steder. Det er dog fortsat Dalhøjen, hvor det kan være vanskeligt at udleje boliger.

Administrationsudgifterne er på ca. 3.688 kr. pr. lejemål, hvilket er en stigning på 180 kr./lejemål, men fortsat ca. 350 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 ca. 200 kr. lavere end sidste år og nøgletallet er 700 kr. under benchmarkværdien. Arbejdskapital er steget fra 1.000 kr. pr. lejemål sidste år til ca. 1.325 kr. i 2017. Det er 1.000 kr. under benchmarksværdien. Boligforeningen mener dog fortsat at de har en "sund" økonomi.

Med hensyn til indbetaling til dispositionsfonden, besluttede bestyrelsen for et par 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.

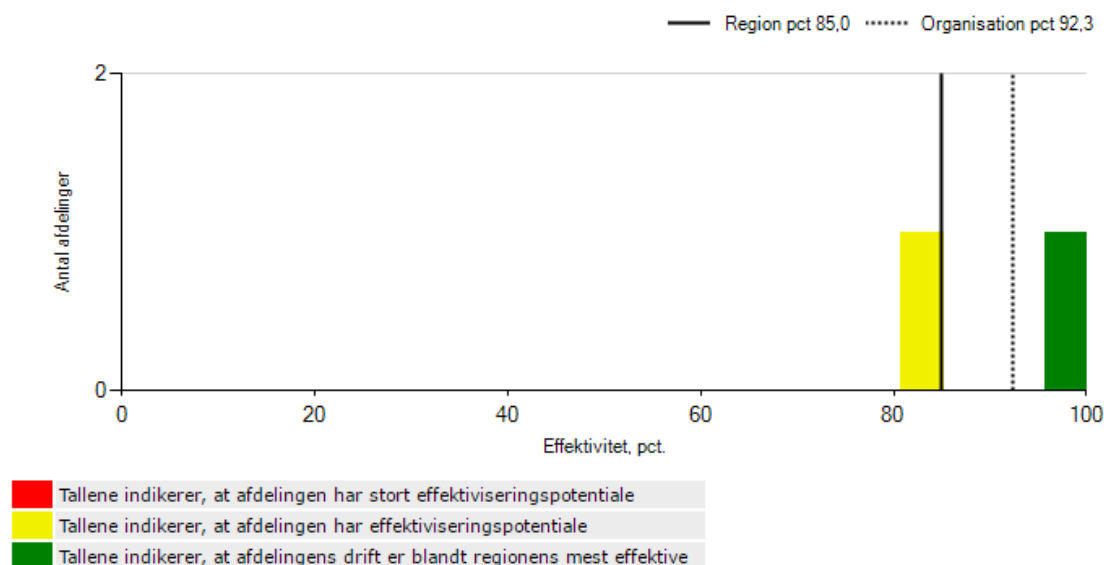
Afdelingsregnskabet for afd. 1 udviser et overskud på ca. 235.500 kr. som anvendes til afvikling af underfinansiering. Saldoen er sammenlagt nedbragt i 2017 med ca. 100.000 kr. Huslejeniveauet udgør gennemsnitlig ca. 722 kr./m²/årligt.

Afdelingsregnskabet for afd. 18 udviser et overskud på 21.000 kr., som er overført til opsamlede resultat. Sidste år var overskuddet 25.000 kr. Huslejeniveauet udgør ca. 752 kr./m²/årligt.

Effektivitetsfordeling

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

Opgørelsestidspunkt 2017



Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Jammerbugt	059	18, Vadestedet Brovst		85	92,3	89,2	85,0
Jammerbugt	001	1		100	92,3	89,2	85,0

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.

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.

Pr. 1.10.2018 er der ingen ledige lejemål i tomgang.

Der blev kort drøftet muligheden for yderligere ungdomsboliger i Fjerritslev. I ungdomsboligerne på Tennisvej har hovedparten af lejerne ikke deres gang på gymnasiet. Det er dog muligt på sigt, at det kan påvirke udlejningssituationen, afhængig af størrelse af det evt. projekt, der planlægges på Skovgårdene.

De enkelte afdelinger

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

Afdeling 18 består af 12 nye almene familieboliger og fungerer godt.

Nybyggeri/renoveringssager

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

Der er ikke aktuelle ønsker om andet nybyggeri. Boligforeningen har dog været involveret i mulige projekter om ungdomsboliger ved Fjerritslev Gymnasium og været konsulent/bidragyder til drøftelse om familieboliger i Skovgaard. Bestyrelsen har haft temamøde om projekterne og pt. ønsker man ikke at involvere sig i nye projekter.

Konklusioner/aftaler

Intet særskilt under dette punkt.