



JAMMERBUGT
KOMMUNE

28-10-2018
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-20

Referat af styringsdialogmøde med Boligselskabet Nordjylland den 12.11.2020

Deltagere:

Fra boligselskabet: Direktør Torben Fisker, Regnskabschef Charlotte Lie Risager
Fra Kommunen: Nanna Andersen, Steen Albrechtsen (ref.)
(mødet blev afholdt som et teams møde)

Tilsynskommune med boligorganisationen: Hjørring Kommune

Opfølgning på sidste styringsdialogmøde

Intet under dette punkt, der ikke vil blive berørt senere.

Økonomi og drift:

Samlet viser årsregnskabet for hele boligorganisationen et overskud på ca. 286.922 kr., der henlægges til arbejdskapitalen. Sidste års overskud var ca. 204.855 kr. Årsagen til overskuddet er primært besparelse af lønudgifter.

For afdelinger beliggende i Jammerbugt Kommune viser afdelingsregnskaberne følgende:

Afd. 60 i alt 273 lejemål (fordelt over hele JK) overskud på 217.555 kr., der overføres til opsamlet resultat. Sidste år var overskuddet 340.471 kr. Overskuddet skyldes primært besparelser på omberegning af lånydelser og dagrenovation i forhold til budgettet. Det opsamlede resultat er pt. ca. 775.000 kr.

Afd. 61 Vester Hjermitslev plejecenter overskud 116.557 kr., der overføres til opsamlede resultat. Sidste år var overskuddet 12.900 kr. Saldoen udgør herefter 131.000 kr.

Afd. 62 Fællesarealer V. Hjermitslev Plejecenter overskud 143.364 kr. – der overføres til Jammerbugt Kommune.

Afd. 63 Vadestedet, Brovst overskud på 2.794 kr., der overføres til opsamlet resultat. Sidste år var der et underskud på 2.109 kr. Det samlede opsamlet underskud er dermed reduceret til 4.755 kr.

Gennemsnitshuslejen i afd. 60 er 812 kr./m²/år. I afd. 61 er tallet 979 kr./m²/år og i afd. 63 er huslejen 847 kr./m²/år.

Til afd. 63 gives mellem 600 kr. – 1.000 kr. pr. måned i huslejetilskud (fra dispositionsfonden, Årsagen er at lejemålene er forholdsvis store

Afdelingerne har følgende henlæggelser pr. m²:



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Afd. 60	387 kr.
Afd. 61	35 kr.
Afd. 63	183 kr.

Nøgletallene fra styringsrapport viser at administrationsbidraget udgør 3.824 pr. lejemål hvilket er ca. 525 kr. mere end sidste år. Administrationsbidraget er ca. 250 kr. lavere end benchmarkværdien. Boligselskabet oplyser at administrationsbidraget har været uændret ca. 3.800 kr. gennem de sidste år, men at Landsbyggefonden har forskellige måder at opgøre lejemålsenheder, som er grundlaget for nøgletallet. Dispositionsfonden pr. lejemål er steget sidste år med ca. 2.700 kr. og udgør nu 10.729 kr. pr. lejemål. Det er 3.700 kr. højere end benchmarkværdien. Det er en bevist strategi om at konsolidere sig afført af faldende lejetab og stigning i antallet af udamortiseret lån. Der arbejdes dog med forslag til anvendelsen af dispositionsfonden, herunder evt. udlån til afdelingerne.

Nøgletallet på arbejdskapitalen pr. lejemål er steget fra ca. 3.900 kr. til ca. 4.400 kr. Det er ca. 2.000 kr. over benchmarksværdien.

Effektivitetsfordeling

Styringsrapporten indeholder oplysninger 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	060	60 (Jammerbugt)		94	82,5	87,2	85,3
Jammerbugt	061	61 (Jammerbugt)		79	82,5	87,2	85,3
Jammerbugt	063	63, Vadestedet, Brovst		77	82,5	87,2	85,3

Boligselskabet Nordjylland ligger lidt lavere i forhold til sidste år i de afdelinger, der er i Jammerbugt Kommune. Af de 3 afdelinger i Jammerbugt Kommune ligger 2 afdelinger i gul felt og den sidste afdeling, som har hovedparten af boligselskabets boliger er kategoriseret i grønt område. Boligorganisationen er i disse sammenligninger udfordret af, at deres boliger ligger meget geografisk spredt. I boligselskabets beretning er der stor fokus på området og der er angivet mulige besparelsemener på vedligeholdelsen. I afdelingerne i Jammerbugt er det dog begrænset, hvad der er af yderligere potentialer.

Ledelse og demokrati

Beboerdemokratiet fungerer godt. Der er afdelingsbestyrelse i afd. 60, hvor næstformanden i hovedforeningen står til rådighed til at hjælpe afdelingsbestyrelsen. I afdeling 63 er der ikke valgt en bestyrelsen, men man har en kontaktperson.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Udlejning

Fraflytningsprocenter er i styringsrapportmaterialet opgjort til 20,62% i afdeling 60. Boligorganisationen mener, at det kan skyldes en større andel af seniorsegment end generelt, lettere adgang til private boliger i småbyerne, hvilket betyder at specielt yngre kun bor kort tid i lejemålene.

Generelt ser lejesituationen lidt mere træg ud end tidligere, men det lykkedes som regel at få lejemålene relativt hurtigt udlejet igen. Det sker blandet ved annoncering af ledige boliger.

Der er dog specielle udlejningsvanskeligheder ved de 4 familieboliger på Eranthiasvej, der er placeret ved Vester Hjermitslev plejecenter. Der er pt. 3 ledige boliger. Jammerbugt Kommune har givet tilladelse til udlejning til andet end den primære målgruppe, herunder til lejerne af V. Hjermitslev plejecenter. Det har dog ikke været muligt at opnå tilladelse fra lejers tilsyn til at inddrage familieboliger i deres tilbud.

De enkelte afdelinger

I afd. 60 er der ingen besludte helhedsplaner, men der sker en løbende vedligeholdelse af både tage og vinduer indenfor de eksisterende vedligeholdelsesbudgetter. Langtidsplanen viser dog at der ikke er nok hensættelser til udskiftning af tag og boligorganisationen arbejder derfor med mulige løsninger på den problemstilling.

Afd. 61 + 62 Vester Hjermitslev Plejecenter. Der er indgået en midlertidig udlejningsaftale – foreløbig gældende for 2 år. Lejeaftalen er fortsat gældende, da der pt. ikke er behov for plejehjemspladserne.

Afd. 63 Der er en uafklaret sag ved byggeskadefonden vedr. byggeriet. Der er endnu ikke ingen tidstermin for en afslutning.

Nybyggeri/renoveringssager

Klitheden Nord er klar til indflytning sidst på forsommer 2021. Da der ikke har kunnet opnås tilsagn til et antal yderligere boliger på det reviderede projektareal, overvejer boligselskabet mulighederne.

Der er givet skema A tilsagn på Kirkegade i juni 2020. Forventet skema B behandling i sidst på sommeren 2021

På det reviderede projekt i Jernbanegade forventes godkendt i Kommunalbestyrelsen medio november 2020. Indflytningsdatoerne for de 2 projekter kommer desværre til at være meget tæt på hinanden. Et forhold som boligorganisationen ellers gerne havde set anderledes.

Der har fra en privat lodsejer ved Vesterbjergvej/Bøgevej i Brovst været fremsendt ønske til både boligorganisationen og kommunen. Begge parter er enige om at de igangværende 2 projekter i Brovst skal afsluttes inden der evt. arbejdes med ønsket.

Boligselskabet har været involveret i et muligt projekt på Løkkensvej i Pandrup. Det har dog ikke været at få den private del af projektet til at hænge sammen, så projektet bliver formentlig ikke til noget.

Boligorganisationen er ellers positiv i forhold til projekter i Jammerbugt Kommune.

Konklusioner/aftaler

Intet konkret.