

Referat af styringsdialogmøde med Boligselskabet Nordjylland den 15.10.2025

Deltagere:

Fra boligselskabet: Direktør Torben Fisker, Administrations- og driftschef Charlotte Lie Risager
Fra Kommunen: Steen Albrechtsen (ref.)

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 for 2023 et underskud på 53.688 kr., der reducerer arbejdskapitalen. Sidste år var der et underskud på ca. 170.000 kr. Underskuddet skyldes blandt andet nyt administrationssystem.

Saldoen på arbejdskapitalen udgør nu 10,3 mio.kr. Nøgletallet for arbejdskapital i styringsdialogen er således faldet lidt pr. lejemålsenhed og udgør ved regnskabsafslutningen 4.474 kr. Det er ca. 2.000 kr. over benchmark værdien.

Nøgletallene fra styringsrapport viser at administrationsbidraget udgør 4.000 pr. lejemål hvilket er en lille stigning i forhold til sidste år. Administrationsbidraget er ca. 500 kr. lavere end benchmark værdien. Boligselskabet oplyser, at administrationsbidraget er uændret i det nuværende regnskabsår. Dispositionsfonden pr. lejemål er steget væsentligt gennem de seneste år og med en stigning på ca. 600 kr. i forhold til sidste regnskabsår udgør dispositionsfonden nu 15.930 kr. pr. lejemål. Det er 8.800 kr. højere end benchmark værdien. Det arbejdes med en løsning hvor der sker udlån fra dispositionsfonden til afdelingerne til forbedringer/renoveringer.

For afdelinger beliggende i Jammerbugt Kommune viser afdelingsregnskaberne følgende:

Afd. 60 i alt 273 lejemål (fordelt over hele JK) overskud på 556.817 kr., der overføres til opsamlet resultat. Sidste år var overskuddet 568.944 kr. Overskuddet skyldes primært større renteindtægter. Det opsamlede resultat er ved regnskabsafslutningen på ca. 1.200.000 kr. efter der er overført 400.000 kr. til driften.

Der er i alt hensat 558 kr./m² til vedligeholdelse. Det er stigning på ca. 70 kr./m² i forhold til sidste år og men ca. 100 kr./m² under benchmark værdien.

Gennemsnitshuslejen i afd. 60 er 850 kr./m²/år, hvilket er en stigning i forhold til sidste år på 45 kr.

Afd. 61 Vester Hjermitstlev plejecenter underskud på beskedne 7.652 kr., der henføres til det opsamlede resultat. Sidste år var overskuddet 18.432 kr. Saldoen udgør herefter 395.000 kr.

Der er i regnskabsåret henlagt ekstra midler til vedligeholdelse, således henlæggelsen pr. m² er steget fra 172 kr. i 2022 til 550 kr. i 2024. Beløbet er fortsat ca. 75 kr. under benchmark værdien.

Huslejeniveauet er på 979 kr./m²/år, hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Afd. 62 Fællesarealer V. Hjermitstlev Plejecenter overskud 185.573 kr. – der skyldes færre vedligeholdelsesudgifter end budgettet. Overskuddet for 2024 tilbagesendes til Jammerbugt Kommune. Saldoen er fortsat ca. 270.000 kr.

Afd. 63 Vadestedet, Brovst overskud på 3.285 kr., der overføres til opsamlet resultat. Sidste år var der et overskud på 18.207 kr. Det samlede opsamlet overskud er herefter på 47.500 kr. efter der er overført 14.000 kr. til driften.

I regnskabet 2024 udgør henlæggelser til vedligeholdelse 125 kr./m², hvilket er en stigning på ca. 25 kr. i forhold til året før og ca. 300 kr. under benchmark værdien. Huslejen svarer i regnskabet til 930 kr./m²/årligt, hvilket er en stigning på 18 kr. i forhold til året før. Der gives mellem 600 kr. – 1.000 kr. pr. måned i huslejetilskud fra dispositionsfonden. Årsagen er at lejemålene er forholdsvis store.

Afd. 65 Klitheden Nord, Hune. Overskud på 40.978 kr. Sidste år var overskuddet 34.473 kr. Saldoen er herefter 245.000 kr. efter der er overført 180.000 til driften. I regnskab 2024 udgør henlæggelserne til vedligeholdelse 429 kr./m². Det er ca. en fordobling i forhold til 2023, men fortsat ca. 150 kr. mindre end benchmark værdien.

Huslejeniveauet er på 985 kr./m²/årligt. Det er en stigning på ca. 25 kr. i forhold til året før.

Afd 68: Bohrsvej / Blomstermarken, Brovst / Halvrømmen. Projektet blev ibrugtaget i september 2024 og 2024 er første regnskabsår. For perioden er der et overskud på 20.983 kr.

Generelt er der et ønske om at hæve hensættelserne til planlagt og periodiske vedligeholdelsesopgaver i de ældreafdelinger.

Effektivitetsfordeling

Styringsrapporten indeholder oplysninger om effektivitetsfordeling. Det vedr. forhold om effektivitet ved en række driftskonti beregnet på baggrund af ”bedste praksis”



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organi sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Jammerbugt	063	63, Vadestedet, Brovst		77	82,8	87,9	82,5
Jammerbugt	065	65 Klitheden Nord		84	82,8	87,9	82,5
Jammerbugt	060	60 (Jammerbugt)		91	82,8	87,9	82,5
Jammerbugt	061	61 (Jammerbugt)		100	82,8	87,9	82,5

I Jammerbugt Kommune ligger Boligselskabet Nordjylland over deres gennemsnit i alle kommuner som helhed, dog med undtagelse af afd. 63, der uændret i forhold til sidste år er på nøgletallet 77. Afd. 65 i Hune er med for anden gang og nøgletallet er faldet lidt. Afdeling 60 er den afdelingen med flest lejemål. Her effektiviteten faldet med 6 %-point. Boligorganisationen er dog i disse sammenligninger udfordret af, at deres boliger er meget geografisk spredt og lejemålene er efterhånden af ældre dato. I boligselskabets beretning er der stor fokus på området og der er angivet mulige besparelsesemner på vedligeholdelsen. I afdelingerne i Jammerbugt er det dog begrænset, hvad der er af yderligere potentialer, men der kigges på maskindrift og indkøb, som muligheder.

Der skete i 2024 en ændring i organiseringen af servicelederfunktionerne, således der er sket en opdeling i indvendige og udvendige opgaver. I opstartsfasen har det krævet lidt tilvænning og fokus fra såvel beboere og som personale.

Ledelse og demokrati

Organisationsbestyrelsen er på grund af rekrutteringsvanskeligheder reduceret fra 7 til 5 medlemmer, hvilket er samme antal som i 2023. Udvidelsen i 2023 var ellers begrundet i et ønske om bredere geografisk repræsentation og en mindre sårbar bestyrelse.

Der er afdelingsbestyrelse i afd. 60, som understøttes af boligorganisationen. I afdeling 63 er der ikke valgt en bestyrelse. I afd. 65 er der valgt en afdelingsbestyrelse. I afd. 68 er der valgt en afdelingsbestyrelse med repræsentanter for både Brovst og Halvrømmen. Det er et fokusområde for organisationsbestyrelsen at afdelingsbestyrelserne involveres i sociale aktiviteter i afdelingerne.

Udlejning

Boligorganisation oplever generelt træghed i genudlejningen i forhold til tidligere. Det gælder i større udstrækning i ungdomsboligerne i Østergade, Brovst og familieboliger i Vester Hjermitsevej end i mange af andre af boligorganisationens boliger.

Afdelingen på Bohrsvej, Brovst / Blomstermarken, Halvrømmen blev taget i anvendelse 15. september 2024. Alle lejemål var udlejet pr. april 2025.

Der sket ibrugtagen af 13 familieboliger i Jernbanegade/Smedevej i Brovst i sommeren 2025. Status er, at 4 pt. er udlejet.

Fraflytningsprocenter er i styringsrapportmaterialet er 16% i afdeling 60, hvilket er en mindre stigning i forhold til 2023. Det er noget over benchmark værdien på 10%. I afd. 65 har der været 2 fraflytninger. Genudlejning sker blandet ved ventelister og annoncering af ledige boliger.

De enkelte afdelinger

I afd. 60 er der stor fokus på vedligeholdelse på længere sigt. Der er ingen besluttet 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 har igangsat pilotprojekter, hvor der arbejdes med mulige løsninger på den problemstilling.

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

Afd. 63. Intet at bemærke.

Afd. 65. Afdelingen kører fint.

Afd. 67 Fremsendelse af skema C forventes at omkring årsskiftet 2025/2026.

Afd 68: Skema C blev godkendt i maj 2025. Afdelingen kører fint. Der er ingen planer om at sammenlægge afdeling 67 og 68.

Nybyggeri/renoveringssager

Boligselskabet ejer en større garage på Skolegade i Kaas, som ikke længere er i drift. Der kunne være et ønske om et mindre familieboligprojekt, der evt. også kan omfatte en mindre del af et kommunalt ejet vejareal (som er et beplantet areal.)

I forhold til et evt. projekt i Tranum er boligselskabet fortsat interesseret. Man er bekendt med at arealer forventes ændret til beboelse i den kommende kommuneplan, men boligselskabet er ikke bekendt med den aktuelle status for den private del af projektet, og der er endnu ikke udarbejdet et konkret projekt.

Konklusioner/aftaler

Intet konkret.