



JAMMERBUGT
KOMMUNE

31-10-2023
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-23

Referat fra styringsdialogmøde med Fjerritslev Boligforening d. 31-10-2023

Deltagere:

Fra boligforeningen: Forretningsfører Jørgen Albrechtsen, regnskabschef Jørgen Jensen
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 2022 for organisationen udviser et underskud på 83.382 kr., der henlægges til arbejdskapitalen. I regnskab 2021 var der et overskud på 2.083 kr. Underskuddet skyldes blandt andet ikke budgetlagte renteudgifter.

Arbejdskapitalen er afledt af underskuddet faldet til 666.011 kr.

Indeholdt i regnskabet er der ekstraordinære udgifter på cirka 850.000 kr. Heraf er anvendt ca. 400.000 kr. til tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning (sidstnævnte er mere end i de seneste år) og der er anvendt 400.000 kr. til afskrivning af tilgodehavende vedr. helhedsplanen for afd. 1.

Administrationsudgifterne er på 3.935 kr. pr. lejemål, hvilket er et fald på ca. 100 kr./lejemål, og nu ca. 325 kr. under benchmarkværdien. Der er et samarbejde med Løgstør Boligforening. Regnskabschefen fra Løgstør Boligselskab er deltidsansat til at varetage regnskabsfunktionerne.

Nøgletallene for dispositionsfonden er 7.631 kr. pr. lejemål, hvilket er cirka 1.500 kr. mere end sidste år. Nøgletallet er nu 600 kr. højere end benchmarkværdien. Værdien ligger over grænsen for, at der skal ske lovpligtige indbetalinger.

Nøgletallet for arbejdskapital er 1.974 kr. i 2022. Det er 50 kr. mindre end i 2021 og lige under benchmarkværdien. Beløbet er ca. 1.400 kr. under grænsen for frivillig indbetaling.

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



JAMMERBUGT
KOMMUNE

lån, der er betalt ud. Bidraget til dispositionsfonden stiger derfor automatisk. Der sker således en automatisk indbetaling til dispositionsfonden på over 1,2 mio.kr. årligt.

Den tidligere beslutning om at indbetale 150 kr./år pr. lejemål til forøgelse af arbejdskapitalen har ikke været gældende i 2022, da man ønskede at begrænse huslejestigningerne.

Afdelingsregnskabet for afd. 1 udviser et underskud på 27.309 kr., som overføres til henlæggelser/underfinansiering. Sidste år var underskuddet 54.533 kr. Saldo er således negativ med ca. 82.000 kr. Der sker afvikling efter gældende regler. Huslejeniveauet udgør gennemsnitlig 776 kr./m²/årligt. Der er pt. afsat 153 kr./m² i henlæggelse til vedligeholdelse, hvilket er en lille forbedring i forhold til sidste år. Der er planlagt en jævn stigning, således man når nærmere sig benchmark i løbet af en periode. Benchmarkværdien er 601 kr./m². Boligorganisationen er dog opmærksom på at det ikke må medføre for store huslejestigninger. Dette har dog sammenhæng med at man fra dispositionsfonden giver midler til ekstraordinær vedligeholdelse.

Der er truffet beslutning om at helhedsplanen godkendt i 2016 ikke umiddelbart gennemføres og er udsat på ubestemt tid. Der sker afskrivninger over de kommende år på de udgifter, der har været til helhedsprojektet

Afdelingsregnskabet for afd. 18 udviser et underskud på 10.541 kr., som er overført til opsamlede resultat. Sidste år var overskuddet 9.271 kr. Saldoen udgør de 10.541 kr., da tidligere års underskud er budgetteret til afvikling. Huslejeniveauet udgør 790 kr./m²/årligt. Der er pt. afsat 376 kr./m² i henlæggelse til vedligeholdelse. Benchmark er 574 kr. Den årlige hensættelse udgør 91 kr., hvor benchmark er 148 kr. Det skyldes at afdelingen kun er 13 år gammel. Der er dog planlagt en løbende stigning således det på sigt forøges til 120 kr./m².

Effektivitetsfordeling

Styringsrapporten indeholder oplysninger om effektivitetsfordeling. Det er forhold vedr. 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	059	18, Vadestedet Brovst		78	85,3	83,7	83,6
Jammerbugt	001	1		93	85,3	83,7	83,6

Der er et mindre fald i beregningen på for afdelinger 1 og en mindre stigning i afdeling 18 i forhold til 2021. Effektivitetstallet for den store afdeling med de flere boliger, er dog fortsat væsentlig over kommunegennemsnittet i Jammerbugt Kommune

Der er fokus på arbejdsprocesserne specielt ved fraflytninger.

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 (med undtagelse af Domeas ungdomsboliger ved gymnasiet).

Afdeling 1 har en fraflytningsprocent på 13,85%, hvilket er over benchmark på 10,42%. Boligforeningen oplyser, at det hovedsagelig skyldes et presset boligmarked i Fjerritslev og omegn, da der er forholdsvis mange udbydere af private lejeboliger og at der kommer flere til hvert år. Det aktuelle renteniveau har dog sandsynligvis en positiv effekt i forhold til efterspørgslen af almene boliger.

Der har løbende været 3-5 boliger ledige ud af de ca. 270 familie- og ungdomsboliger, som boligorganisationen har, men pt. er alt udlejet. Det har blandt andet været i Solkrogen i Klim, hvor der er har været 3 ledige lejemål gennem længere tid.

Ungdomsboliger: Der er i alt 37 ungdomsboliger. Generelt opleves der ikke problemer med udlejningen, dog kan boliger på Tennisvej give udfordringer. Der opleves ikke de store konsekvenser af de 76 ungdomsboliger, som Domea har opført ved Fjerritslev gymnasium. Hvorvidt om det på sigt kan påvirke udlejningssituationen, må tiden vise.

De enkelte afdelinger

Afdeling 1 består af 17 afsnit, der er sammenlagt gennem årene. I alt er der 294 lejemål. Der blev i kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden i 2016 godkendt et helhedsprojekt, der omfatter lejemål i de 3 ældste afsnit. Helhedsprojektet udskydes af flere årsager (herunder de økonomiske) Den nødvendige vedligeholdelse sker fortsat og en evt. helhedsplan vil blandt andet betyde at huslejen vil stige i et vist omfang, hvilket ikke vil være positivt for udlejningssituationen.

Boligorganisationen overvejer at skifte klimaskærmen på de boliger, der trænger, og det omfatter også boliger, der ikke er omfattet helhedsplanen. Arbejdet ønskes udført i 2024 og 2025. Det ønskes finansiere ved tilskud fra dispositionsfonden og ved ustøttede lån. I den forbindelse vil boligorganisationen muligvis fremsende en ansøgning til Jammerbugt Kommune om kommunegaranti på de ustøttede lån afhængig af finansieringsform og kreditor på lånene.

I afsnit 3 udskiftes døre og vinduer i stueetagen som en del af den løbende vedligeholdelse.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

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

Nybyggeri/renoveringssager

Hvis der fra Jammerbugt Kommunes side overvejes boliger i forbindelse med et projekt på Jernbanegade, er Fjerritslev Boligforening meget interesseret i at blive involveret.

Konklusioner/aftaler

Fjerritslev Boligforeningen arbejder videre med en mulig udvidet vedligeholdelsesplan for boliger i afd. 1 og i den forbindelse er det muligt, at der fremsendes en ansøgning om kommunegaranti på ustøttede lån.