



JAMMERBUGT
KOMMUNE

02-11-2023
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-23

Referat af styringsdialogmøde med Boligselskabet Nordjylland d. 02.11.2023

Deltagere:

Fra boligselskabet: Direktør Torben Fisker, Drifts- og administrationschef 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 et overskud på 804.839 kr., der henlægges til arbejdskapitalen. Sidste års overskud var 737.500 kr. Overskuddet skyldes blandt andet byggesagshonorar. I regnskabet er der endda medtaget udgifter til renovering og indretning af et nyt kontor. Saldoen udgør nu ca. 10,5 mio.kr.

For afdelinger beliggende i Jammerbugt Kommune viser afdelingsregnskaberne følgende:

Afd. 60 i alt 273 lejemaal (fordelt over hele JK) overskud på 391.901 kr., der overføres til opsamlet resultat. Sidste år var overskuddet 424.215 kr. Overskuddet skyldes primært besparelser på de variable udgifter som renholdelse, vedligeholdelse samt diverse udgifter. Det opsamlede resultat er pt. ca. 880.000 kr., der efter lovgivningen skal afvikles over 3 år.

Afd. 61 Vester Hjermitslev plejecenter overskud 212.492 kr., der overføres til opsamlede resultat. Sidste år var overskuddet 157.038 kr. Saldoen udgør herefter 484.000 kr. Overskuddet skyldes blandt andet mindreforbrug på forbrugsafgifter til fællesarealer.

Afd. 62 Fællesarealer V. Hjermitslev Plejecenter overskud 130.000 kr. – der overføres til Jammerbugt Kommune.

Afd. 63 Vadestedet, Brovst overskud på 12.324 kr., der overføres til opsamlet resultat. Sidste år var der et overskud på 40.387 kr. Det samlede opsamlet overskud er herefter på ca. 54.000 kr. Det afvikles efter reglerne.

Afd. 65 Klitheden Nord, Hune. Overskud på 227.091 kr. Sidste år var overskuddet 246.748 kr. Saldoen er herefter 474.000 kr. Overskuddet skyldes primært mindre kapitaludgifter end budgetteret.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Gennemsnitshuslejen i afd. 60 er 794 kr./m²/år. I afd. 61 er tallet 979 kr./m²/år, i afd. 63 er huslejen 892 kr./m²/år og i afd. 65 på 949 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:

Afd. 60	513 kr.
Afd. 61	172 kr.
Afd. 63	103 kr.
Afd. 65	46 kr.

Nøgletallene fra styringsrapport viser at administrationsbidraget udgør 3.868 pr. lejemål hvilket stort set er uændret i forhold til sidste år. Administrationsbidraget er ca. 800 kr. lavere end benchmarkværdien. Boligselskabet oplyser, at administrationsbidraget har ligget i samme leje gennem de sidste år og med en mindre stigning i det kommende år. Dispositionsfonden pr. lejemål er steget siden sidste år med ca. 2.000 kr. og udgør nu 13.636 kr. pr. lejemål. Det er 5.500 kr. højere end benchmarkværdien. Det arbejdes med en løsning hvor der sker udlån fra dispositionsfonden til afdelingerne til forbedringer/renoveringer. Nøgletallet på arbejdskapitalen pr. lejemål er steget fra ca. 4.300 kr. til 4.627 kr. Det er ca. 2.000 kr. over benchmarkværdien.

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	063	63, Vadestedet, Brovst		78	83,4	83,3	83,4
Jammerbugt	060	60 (Jammerbugt)		90	83,4	83,3	83,4
Jammerbugt	061	61 (Jammerbugt)		100	83,4	83,3	83,4

Boligselskabet Nordjylland ligger uændret i forhold til sidste år på de 3 afdelinger i Jammerbugt Kommune. Afdeling 60 er den afdelingen med flest lejemål. 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, men der kigges på maskindrift og indkøb, som muligheder. Det forventes at afd. 65 er med i næste års tal.

Ledelse og demokrati

Organisationsbestyrelsen er udvidet fra 5 til 7 medlemmer. 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. Det er et fokusområde for organisationsbestyrelsen at afdelingsbestyrelsen involveres i sociale aktiviteter i afdelingerne

Udlejning

Der er 2 ledige boliger i afdeling 63 (Vadestedet), hvor der igen arbejdes med at give huslejetilskud for at få lejermålene udlejet. Der opleves fortsat lidt udlejningstræghed i afd. 60. Endvidere er der ledige lejermål i Ingstrup og V. Hjerimitslev.

Fraflytningsprocenter er i styringsrapportmaterialet er 18,29% i afdeling 60, hvilket er noget over benchmarkværdien. Til trods for den større udflytning sker der som regel hurtigt genudlejning af boligerne. 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 decideret 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.

I Moseby og Hune (gamle boliger) kigges på alternative opvarmningsformer, da der er gasfyr i disse boliger.

Afd. 61 + 62 Vester Hjerimitslev 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. Der er en høj fraflytningsprocent, som søges løst ved at give huslejetilskud fra dispositionsfonden.

Afd. 65. Afd. følges lidt tæt, da opvarmningen sker via alternative opvarmningsformer.

Nybyggeri/reoveringssager

Kommunalbestyrelsen godkendte i februar skema B behandling af 20 almene familieboliger på Kirkegade i Brovst og Blomstermarken i Halvrømmen. Forventet indflytning i efteråret 2024



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Det reviderede projekt i Jernbanegade blev skema B godkendt i Kommunalbestyrelsen i marts 2023. Forventet indflytningsklar lige efter årsskiftet 2024/2025.

Boligorganisationen er ellers positiv i forhold til projekter i Jammerbugt Kommune I den forbindelse er der fremsendt et forslag til et projekt i Tranum.

Det tidligere drøftede projekt på Løkkenvej i Pandrup arbejdes der ikke længere med, da det ikke kan hænge økonomisk sammen.

Konklusioner/aftaler

Der holdes kontakt i forhold til de 2 igangværende projekter i Brovst.