



JAMMERBUGT
KOMMUNE

26.10-2023
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-23

Referat fra styringsdialogmøde med Nørresundby Boligselskab d. 26.10.2023

Deltagere:

Fra boligselskabet: Direktør Lars Emborg
Fra Kommunen: Mariann Skall og Steen Albrechtsen (ref.)

Tilsynskommune med boligorganisationen: Aalborg 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.

Der er et overskud i organisationsregnskabet på 2,6 mio.kr., der er henlagt til arbejdskapitalen. Sidste år var overskuddet på ca. 2,7 mio. Overskuddene skyldes hovedsagelig byggesagsgebyr fra nye projekter og besparelser på personaleomkostninger. Overskuddene overføres til arbejdskapitalen. Der er overført 2,5 mio.kr. fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden af hensyn til imødegåelse af tab af lejeledighed. Arbejdskapitalen udgør herefter 19,0 mio.kr.

Der er overskud i alle afd. i Jammerbugt Kommune. Overskuddene udgør:
Afd. 47 Saltum Plejecenter 35.308 kr., der er overført til opsamlet resultat. I 2021 var overskuddet ca. 15.000 kr. Huslejen udgør 1.079 kr./m². Der er henlæggelser til vedligeholdelse på 650 kr./m²

Afd. 53 Klosterparken, Brogaarden, Torvegade, Stormgade, Springvandstorvet m.m. har et overskud på 64.659 kr., der er opført til opsamlet resultat og afvikling af underfinansiering. I 2021 var overskuddet 24.000 kr. Underfinansieringen anvendes til afdrag på udstøttede lån til boliger på Stormgade. Huslejen udgør gennemsnitlig 882 kr./m². Der er henlæggelser til vedligeholdelse på 678 kr./m².

Afd. 61 Borgergade, Gustav Zimmersvej, Aabybro Midtby, herunder Skovparken, Bibliotekshaven, Postvænget og etape 1 af Aabybrocentret. Sidstnævnte er med i afdelingsregnskabet for første gang. Der er en afvigelse i antallet af lejemaal idet der er 151 enheder i styringsrapport og der er 193 enheder i regnskabet, hvilket



især skyldes de 41 boliger i Postvænget. Der er fortsat en afvigelse på 1 lejemål, som skyldes at antallet af ustøttede boliger i Passagen er ændret fra 7 boliger til 8 boliger. Regnskabet udviser et overskud på 8.738 kr., der er overført til opsamlet resultat. I 2021 var overskuddet 14.465 kr. Det opsamlede resultat er på ca. 165.000 kr., der afvikles indenfor 3 år. Der er i regnskab foretaget en henlæggelse på ca. 1,1 mio.kr., der vedr. en lovpligtige ydelsesbesparelse fra kreditforeningen på de nyopførte 29 familie- og 12 ungdomsboliger i Aabybro Centeret. Det gennemsnitlige huslejeniveau udgør 896 kr./m². Stigningen i gennemsnittet skyldes at de nyopførte boliger i Aabybro midtby er inddraget i afdelingen over de sidste år. Der er henlæggelser til vedligeholdelse på 418 kr./m²

Regnskabsnøgletallene i styringsrapporten på administrationsbidrag udgør ca. 3.916 kr./lejemål, hvilket er ca. 125 kr. mindre end sidste år. Det er ca. 750 kr. under benchmarkværdien.

Nøgletallet for dispositionsfond udgør 5.863 kr.pr. lejemål. Det er ca. 2.100 kr. mindre end sidste år og ca. 2.300 kr. mindre end benchmarkværdien. Da beløbet er under grænsen for hvornår der skal ske lovpligtige indbetalinger, Der foretages dog ikke lovpligtige indbetalinger efter aftale med Landsbyggefonden.

Nøgletallet for arbejdskapital udgør nu 5.255 kr. pr. lejemål, hvilket er ca. 600 kr. mindre end sidste år og ca. dobbelt så meget som benchmarkværdien. Beløbet er over grænsen for at der skal ske lovpligtige indbetalinger

Effektivitetsfordeling

Styringsrapporten indeholder oplysning 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	047	47, Saltum Plejecenter		82	79,9	83,3	83,4
Jammerbugt	061	61, Biersted/Aabybro		85	79,9	83,3	83,4
Jammerbugt	053	53, Klosterparken/Broga arden/Torvegade/No rdlyset/Springvandst orvet		88	79,9	83,3	83,4

Saltum plejecenter er en afdeling for sig selv med 28 plejeboliger. Det gør det vanskeligt at drive afdelingen lige så effektiv som de øvrige afdelinger. Effektiviteten er dog steget med 6%-point i forhold til sidste år. Der er igen i år et mindre fald i forhold til tidligere år på de øvrige 2 afdelinger i Jammerbugt Kommune. Det skal dog bemærkes at såvel kommune- som regionsprocent er faldet med over 1 %-point siden sidste år. Afdelingerne ligger begge og gennemsnitstallene og er dermed fortsat drevet meget effektivt.

Ledelse og demokrati

Der er ikke afdelingsbestyrelser på Saltum Plejecentre og i afd. 53. På Saltum Plejecenter holdes der dog et årligt møde med bruger-/pårørenderådet. I afdeling 61 (dækkende Aabybro, Biersted og Nr. Halne er der en aktiv 5 mands bestyrelse, der dækker alle de 3 byer). Der har igen i året været afholdt fællesarrangement for organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen med besigtigelse af boligorganisations boliger i de forskellige kommuner

Udlejning

Den aktuelle lejesituation ser rigtig godt ud, da der med udgangen af september 2023 ikke er registreret ledige lejemål. Der har dog frem til sommerferien 2023 været tomgang i et antal boliger i de nye 41 boliger (12 ungdomsboliger og 29 familieboliger) i Aabybrocentret. I Aabybro afventes den etapevis udbygning af de almene boliger i midtbyområdet og det er vigtigt at udbud og efterspørgsel passer sammen. De næste nye almene boliger i Aabybro bliver et antal ældreboliger u/anvisningsret, der forventes klar til udlejning medio 2025.

De enkelte afdelinger

Afd. 47 Saltum Plejecenter afd. kører som den skal. Der har været afholdt møde i forhold til de fælles ejerandele og driftsudgifter både på kort og lang sigt. Man kan imødesee nogle geninvesteringer i ventilationsanlæg, som også kommer til at påvirke den kommunale ejerandel. Det gælder også elevator, som står for en udskiftning.

Afd. 53 Klosterparken, Brogaarden, Torvegade, Stormgade, Springvandstorvet m.m. afd. køre som den skal. På sigt vil de nye boliger i Hune blive inddraget i denne afdeling.

Afd. 61: De 26 boliger på Grønnegade (Bibliotekshaven) blev en del af afdelingen sidste år og i dette regnskabsår er de 15 familieboliger på Postvænget kommet med i regnskabet. Afdelingen består således af boligselskabets boliger i Nørhalne, Biersted og Aabybro. På sigt forventes boliger, der er under opførelse i Aabybro midtby også omfattet af afdelingen. Afdelingen med de 29 familie- og 12 ungdomsboliger forventes således medtaget i næste års regnskab.

Nybyggeri/reoveringssager.

Det forventes at der først i 2024 skal ske behandling af skema B på projektet i Aabybro Centret. Projektet er pt. under revurdering med hensyn til antal boliger (ældreboliger uden anvisningsret).

I forbindelse med 2. etape af projektet i Aabybro Centret er der givet skema A tilsagn til 36 almene familieboliger. Det er muligt, at dette tal også revurderes. Endvidere er der godkendt skema A på 18 almene familieboliger som etape I på Jonstrupvej i Hune. Samlet forventes opført 36 almene og 8 private boliger.

Tilsagnene er givet til alle projekter under forudsætning af etablering af et antal private lejemål ifm. projekterne.

I forbindelse med fornyelse af bymidte i Pandrup er det muligt at der søges et antal almene boliger.

Nørresundby Boligselskab har endvidere et ønske om at opføre et projekt på det kommunalejet areal til tæt/lav på Elbæksmindevej, da de i forhold til deres eksisterende bolig i området oplever et behov.

Hvis der i forbindelse med den nye lokalplan ved Kattedamsvej er ønske om yderligere almene boliger, vil Nørresundby Boligselskab gerne inddrages i et projekt i stil med boligselskabets boliger i Skovparken

Konklusioner/aftaler

Der vil være en løbende dialog ifm. de projekter, der pt. kører.