



JAMMERBUGT
KOMMUNE

30-10-2017
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-17

Referat fra styringsdialogmøde med Fjerritslev Boligforening d. 27.10.2017

Deltagere:

Fra boligforeningen: Forretningsfører Jørgen Albrechtsen
Fra Kommunen: Steen Albrechtsen (ref.)

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 2016 for organisationen udviser et overskud på 16.780 kr., der henlægges til arbejdskapitalen. Til sammenligning udviste regnskab 2015 et underskud på 98.000 kr. Afledt af udlejningsproblemer hovedsageligt i Thorup Strand, Klim og på Dalhøjen, har det været nødvendigt at give tilskud fra dispositionsfonden med ca. 208.000 kr. Det er dog ca. 225.000 kr. mindre end sidste regnskabsår og ca. 550.000 kr. mindre end der blev givet i 2014 regnskabet. Det er derfor en meget positiv udvikling.

Ved sidste års styringsdialogmøde blev ændringer i integrationsydelse drøftet og hvilken påvirkning det kunne forventes at få. Erfaringer fra det sidste år, er at enlige flygtninge søger de små og billige lejemål – typisk ungdomsboliger. Det konstateres at der fortsat er en fejl, da det af regnskabet fremgår at der er 37 garager. Det korrekte antal er 5, som også fremgår af regnskabet for 2013.

Administrationsudgifterne er på ca. 3.510 kr. pr. lejemål, hvilket er en stigning på 140 kr./lejemål, men fortsat ca. 525 kr. under benchmarkværdien. Det lave udgiftsniveau skyldes bl.a. et godt samarbejde med Løgstør Boligforening og Aars Boligforening.

Nøgletallene for dispositionsfonden er ca. 6.400 kr. pr. lejemål, hvilket er ca. 900 kr. højere end sidste år og nøgletallet er nu 200 kr. over benchmarkværdien. Arbejdskapital er steget fra 800 kr. pr. lejemål sidste år til 1.000 kr. i 2016. Det er ca. 1.200 kr. under benchmarksværdien. Boligforeningen mener dog fortsat at de har en "sund" økonomi.

Med hensyn til indbetaling til dispositionsfonden, besluttede bestyrelsen sidste år at stoppe de pligtmæssige indbetalinger. Det skyldes at de automatiske indbetalinger til dispositionsfonden er forøget væsentlig som følge af lån der er betalt ud og



JAMMERBUGT
KOMMUNE

bidraget til dispositionsfonden derfor automatisk stiger. Det svarer til at der sker en automatisk indbetaling til dispositionsfonden på over 1,2 mio.kr. årligt. Beslutning fra sidste år om at indbetale 150 kr./år pr. lejemål til forøgelse af arbejdskapitalen sker fortsat. Formålet er at sikre boligorganisationens fremtid, Andre debitorer skyldes udlæg i forbindelse med helhedsplanen.

Afdelingsregnskabet for afd. 1 udviser et overskud på ca. 197.000 kr. som anvendes til afvikling af underfinansiering. Saldoen er sammenlagt nedbragt med ca. 300.000 kr. Huslejeniveauet udgør gennemsnitlig ca. 712 kr./m²/årligt.

Afdelingsregnskabet for afd. 18 udviser et overskud på 25.000 kr., som er overført til opsamlede resultat. Der gives ikke længere tilskud til nedsættelse af huslejen, som der har været givet de sidste år. Huslejeniveauet udgør ca. 738 kr./m²/årligt.

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 fungere godt. Bestyrelsessammensætningen afspejler meget godt beboersammensætningen. Der er pt ingen overvejelser om at samle de 2 afdelinger.

Udlejning

Boligforeningen er eneste udbyder af almene boliger i Fjerritslev området.

Der er pt. 4 lejemål i tomgang heraf 2 på Dalhøjen. Ventelisten består primært af personer, der ønsker et specifik lejemål. Tidligere har integrationsafdelingen formidlet udlejninger, der medvirkede til at holde lejeledigheden nede. Det er ikke tilfældet pt., men som nævnt er der ikke den store lejeledighed. Dog kan ungdomsboligerne på Tennisvej risikere at blive vanskelige at udleje, da det er 1 og 2 rums boliger med tekøkken og med store fælles gangarealer. Disse er ikke eftertragtet efter nutidens forhold.

De enkelte afdelinger

Afdeling 1 består af 17 afsnit, der er sammenlagt gennem årene. I alt er der 294 lejemål. Der er i kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden godkendt et helhedsprojekt, der omfatter lejemål i de 3 ældste afsnit.

Afdeling 18 består af 12 nye almene familieboliger og fungerer godt.

Nybyggeri/reoveringssager

Helhedsplanen, der omfatter 43 lejemål i afdeling 1, herunder at der skal ske en reduktion af 11 lejemål, er godkendt af Kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden. Det er endnu uklart hvornår projekteringen starter – og herefter vil der som minimum gå et år inden selve arbejdet starter op.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Der er ikke aktuelle ønsker om andet nybyggeri. Boligforeningen har dog været positiv overfor et evt. projekt på Tømmerpladsen i Brovst, hvor nogle lokale erhvervsdrivende har ønsket en udflytning af XL-byg. Der opleves dog ikke pt. at være den store efterspørgsel efter yderligere almene boliger i området.

Konklusioner/aftaler

Intet særskilt under dette punkt.