



JAMMERBUGT
KOMMUNE

13-10-2022
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-22

Referat af styringsdialogmøde med Boligselskabet Nordjylland den 13.10.2022

Deltagere:

Fra boligselskabet: Direktør Torben Fisker, Drifts- og administrationschef Charlotte Lie Risager

Fra Kommunen: Nanna F.G. Andersen, 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 ca. 737.500 kr., der henlægges til arbejdskapitalen. Sidste års overskud var 96.000 kr. Overskuddet skyldes generelle besparelser på en række udgiftsposter samt øget indtægter fra ventelistegebyr og byggesagshonorar.

For afdelinger beliggende i Jammerbugt Kommune viser afdelingsregnskaberne følgende:

Afd. 60 i alt 273 lejemaal (fordelt over hele JK) overskud på 424.215 kr., der overføres til opsamlet resultat. Sidste år var overskuddet 353.737 kr. Overskuddet skyldes primært besparelser på renholdelse og div. udgifter i forhold til budgettet. Det opsamlede resultat er pt. ca. 780.000 kr., der efter lovgivningen skal afvikles over 3 år. Konto 116 planlagte vedligeholdelse brugt 2.068.000 – budgetteret med 2.797.000, der skyldes udskydelse af nogle vedligeholdelsesarbejder, som ikke har kunne foretages i regnskabsåret.

Afd. 61 Vester Hjermitzlev plejecenter overskud 157.038 kr., der overføres til opsamlede resultat. Sidste år var overskuddet 182.945 kr. Saldoen udgør herefter 371.000 kr., der overføres til henlæggelser.

Afd. 62 Fællesarealer V. Hjermitzlev Plejecenter overskud 134.000 kr. – der overføres til Jammerbugt Kommune. Der er også et beløb vedr. sidste år, som endnu ikke er overført. Jammerbugt Kommune sender oplysninger.

Afd. 63 Vadestedet, Brovst overskud på 40.478 kr., der overføres til opsamlet resultat. Sidste år var der et overskud på 3.387 kr. Det samlede opsamlet overskud er herefter på ca. 41.000 kr.

Afd. 65 Klitheden Nord, Hune. Overskud på 246.748 kr., hvilket er saldoen, da det er første år, at afdelingen er i drift.

Gennemsnitshuslejen i afd. 60 er 811 kr./m²/år. I afd. 61 er tallet 979 kr./m²/år, i afd. 63 er huslejen 883 kr./m²/år og i afd. 65 på 948 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	387 kr.
Afd. 61	19 kr.
Afd. 63	190 kr.

Nøgletallene fra styringsrapport viser at administrationsbidraget udgør 3.850 pr. lejemål hvilket er ca. 150 kr. mere end sidste år. Administrationsbidraget er ca. 400 kr. lavere end benchmark værdien. 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 faldet siden sidste år med ca. 500 kr. og udgør nu 11.126 kr. pr. lejemål. Det er 4.200 kr. højere end benchmark værdien. 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. 4.150 kr. til ca. 4.300 kr. Det er ca. 1.800 kr. over benchmarksværdien.

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		77	82,5	80,8	83,2
Jammerbugt	060	60 (Jammerbugt)		90	82,5	80,8	83,2
Jammerbugt	061	61 (Jammerbugt)		100	82,5	80,8	83,2

Boligselskabet Nordjylland ligger på niveau eller bedre i forhold til sidste år på de 3 Jammerbugt Kommune. Afdeling 60 er den afdelingen med flest lejemål. Boligororganisationen 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.

Ledelse og demokrati

Der er afdelingsbestyrelse i afd. 60, som understøttes af boligorganisationen. I afdeling 63 er der ikke valgt en bestyrelse, men man har en kontaktperson. I afd. 65 er der valgt en afdelingsbestyrelse. Det er et fokusområde for organisationsbestyrelsen at afdelingsbestyrelsen involveres i sociale aktiviteter i afdelingerne. Efter repræsentantskabsmødet for 2 år siden sidder der udelukkende beboervalgte repræsentanter i organisationsbestyrelsen.

Udlejning

Der er 2 ledige boliger i afdeling 63 (Vadestedet), hvor der igen arbejdes med at give huslejetilskud for at få lejemaalene udlejet. Der opleves lidt udlejningstræghed i afd. 60.

Fraflytningsprocenter er i styringsrapportmaterialet er 16,34% i afdeling 60, hvilket er noget over benchmarkværdien.

Genudlejning sker blandet ved ventelister og annoncering af ledige boliger.

De enkelte afdelinger

I afd. 60 er der 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 Hjermitslev 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

Forventet skema B behandling af 20 almene familieboliger på Kirkegade i Brovst og Blomstermarken I Halvrømmen inden årsskiftet 2022/2023.

Det reviderede projekt i Jernbanegade blev skema A godkendt i Kommunalbestyrelsen i november 2020. Der er endnu uvist, hvor skema B fremsendes til politisk behandling.

Boligorganisationen er ellers positiv i forhold til projekter i Jammerbugt Kommune og har fremsendt forslag til nye projekter i Biersted, Tranum og Hune.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Endvidere er der Løkkenvej i Pandrup, hvor der nu er fundet privat investering for den private del. Der forventes skema A i foråret 2023.

Konklusioner/aftaler

Der er aftalt møde den 26. oktober 2022, hvor kommende projekter drøftes mellem boligorganisationen og Jammerbugt Kommune.