



JAMMERBUGT
KOMMUNE

21-09-2021
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-21

Referat fra styringsdialogmøde med Fjerritslev Boligforening d. 21-09-2021

Deltagere:

Fra boligforeningen: Forretningsfører Jørgen Albrechtsen
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 2020 for organisationen udviser et mindre underskud på 2.608 kr., der trækkes fra arbejdskapitalen. I regnskab 2019 var overskuddet på 54.476 kr. Arbejdskapitalen er afledt af henlæggelser til arbejdskapitalen steget til 655.000 kr. Indeholdt i regnskabet er der ekstraordinære udgifter på cirka 1.150.000 kr., primært til tagudskiftning og energioptimering i afd. 1. Af de ekstraordinære udgifter er der anvendt 200.000 kr. til afskrivning af tilgodehavende vedr. helhedsplanen for afd. 1. Der er givet tilskud til lejeledighed på 142.000 kr. Sidste år var samme tilskud 155.000 kr.

Administrationsudgifterne er på ca. 3.900 kr. pr. lejemål, hvilket er en stigning på ca. 100 kr./lejemål, men fortsat ca. 250 kr. under benchmarkværdien. Der er et samarbejde med Løgstør Boligforening og Aars Boligforening på en række områder, men aftalen er opsagt med virkning fra 31.12.21. Der forventes indgået ny aftale med Løgstør boligforening i et mindre omfang.

Nøgletallene for dispositionsfonden er ca. 5.850 kr. pr. lejemål, hvilket er cirka 175 kr. mindre end sidste år. Nøgletallet er 1.800 kr. under benchmarksværdien, men lige over grænsen for lovpligtig indbetaling. Arbejdskapital er igennem de sidste år steget fra 1.000 kr. pr. lejemål i 2016 til cirka 2.100 kr. i 2020. Det er 500 kr. under benchmarksværdien.

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 lån, der er betalt ud og 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 tidligere år om at indbetale 150 kr./år pr. lejemål til forøgelse af arbejdskapitalen sker fortsat. Formålet er at sikre boligorganisationens fremtid,

Afdelingsregnskabet for afd. 1 udviser et overskud på cirka 40.000 kr. som anvendes til afvikling af underfinansiering. Sidste år var overskuddet 170.000 kr. Huslejeniveauet udgør gennemsnitlig ca. 753 kr./m²/årligt. Der er pt. afsat 138 kr./m² i henlæggelse til vedligeholdelse. Der er planlagt en jævn stigning, således man når nærmere sig benchmark i løbet af ca. 10 år. Benchmarkværdien er 580 kr./m². Boligorganisationen er dog opmærksom på at det ikke må medføre for store huslestigninger. Dette har dog sammenhæng med at man fra dispositionsfonden giver midler til ekstraordinær vedligeholdelse.

Tagudskiftningen og energioptimeringen er sket på Spurvevej.

Boligorganisationen overvejer om helhedsplanen rent faktisk bør gennemføres, da man med størrelsen af dispositionsfonden kommer til at betale en uforholdsmæssig stor del af kommende afdrag på lån via den vej.

Afdelingsregnskabet for afd. 18 udviser et overskud på 17.000 kr., som er overført til opsamlede resultat. Sidste år var overskuddet 16.000 kr. Huslejeniveauet udgør 775 kr./m²/årligt. Der er pt. afsat 310 kr./m² i henlæggelse til vedligeholdelse. Benchmark er 546 kr. Den årlige hensættelse udgør kun 66 kr., hvor benchmark er 140 kr. Det skyldes at afdelingen kun er 11 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		81	90,7	87,2	85,3
Jammerbugt	001	1		100	90,7	87,2	85,3

Tallene er fejlagtigt ikke opdateret ifm. styringsrapport 2020. Ovenstående tal er fra 2019. Tallene i 2020 vurderes af boligorganisation til i store træk at være magen til vurderingen sidste år. Boligorganisationen sikrer sig at tallene opdateres til næste år.

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).

Familieboliger:

Ingen problemer med udlejningen af familieboliger, dog er der en enkelt i tomgang på Dalhøjen.

Ældreboliger: Ingen ledige pt.

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 40 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 lejemaal. Der er i kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden godkendt et helhedsprojekt, der omfatter lejemaal i de 3 ældste afsnit. Der er dog overvejelser om helhedsprojektet bør gennemføres, da boligforeningen vil komme til at afholde en uforholdsvis stor andel af udgifterne, som følge af ombygningerne. Afdeling 18 består af 12 almene familieboliger (opført i 2010) og fungerer godt.

Nybyggeri/reoveringssager

Såfremt helhedsplanen ikke gennemføres, vil antallet af lejemaal forblive uændret. Helhedsplanen havde ellers lagt op til en reduktion på 11 lejemaal.

Boligforeningen er fortsat i dialog med en privat udlejer, der har 11 lejemaal, beliggende tæt på boligforeningens administrationsbygning. Der tages kontakt til kommunen, hvis det bliver aktuelt.

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

Handlen på arealet med ungdomsboligerne på Skovsgårdene, forventes snart at kunne gennemføres.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Konklusioner/aftaler

Intet særskilt under dette punkt.