



JAMMERBUGT
KOMMUNE

19-10-2022
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-22

Referat fra styringsdialogmøde med Fjerritslev Boligforening d. 19-10-2022

Deltagere:

Fra boligforeningen: Forretningsfører Jørgen Albrechtsen, regnskabschef Jørgen Jensen
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 2021 for organisationen udviser et overskud på 2.083 kr., der henlægges til arbejdskapitalen. I regnskab 2020 var underskuddet på 2.608 kr. Arbejdskapitalen er afledt af henlæggelser til arbejdskapitalen steget til 703.493 kr.

Indeholdt i regnskabet er der ekstraordinære udgifter på cirka 1.125.000 kr. Heraf er anvendt ca. 575.000 kr. i tilskud til renoveringsarbejder (herunder energioptimering) i afdeling 1 og ca. 325.000 kr. til tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning (sidstnævnte er over en fordobling i forhold til de sidste par år). Endvidere er der anvendt 200.000 kr. til afskrivning af tilgodehavende vedr. helhedsplanen for afd. 1.

Administrationsudgifterne er på ca. 4.025 kr. pr. lejemål, hvilket er en stigning på ca. 125 kr./lejemål, men fortsat ca. 225 kr. under benchmarkværdien. Der er et samarbejde med Løgstør Boligforening og Aars Boligforening på en række områder, men aftalen ophørte 31.12.21. Regnskabschefen fra Løgstør Boligselskab er deltidsansat til at varetage regnskabsfunktionerne.

Nøgletallene for dispositionsfonden er ca. 6.175 kr. pr. lejemål, hvilket er cirka 300 kr. mere end sidste år. Nøgletallet er fortsat 1.250 kr. under benchmarksværdien, men er i forhold til sidste år tættere på benchmark. Værdien ligger ca. 350 kr. over grænsen for lovpligtig indbetaling. Arbejdskapital er igennem de sidste år steget fra 1.000 kr. pr. lejemål i 2016 til cirka 2.225 kr. i 2021. Det er 550 kr. under benchmarksværdien og lige under 1.000 kr. under grænsen for lovpligtig indbetaling. Med hensyn til indbetaling til dispositionsfonden, besluttede bestyrelsen for nogle år siden at stoppe de pligtmæssige indbetalinger fra afdelinger. Det skyldes, at de



JAMMERBUGT
KOMMUNE

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 har været gældende i 2021, men stopper i det kommende regnskabsår. Formålet har været, at sikre boligorganisationens fremtid.

Afdelingsregnskabet for afd. 1 udviser et underskud på 54.533 kr., som overføres til henlæggelser/underfinansiering. Sidste år var overskuddet 40.000 kr. Huslejeniveauet udgør gennemsnitlig 765 kr./m²/årligt. Der er pt. afsat 134 kr./m² i henlæggelse til vedligeholdelse, hvilket er en lille nedgang i forhold til sidste år. Til trods for det, er der planlagt en jævn stigning, således man når nærmere sig benchmark i løbet af ca. 10 år. Benchmarkværdien er 622 kr./m². Boligorganisationen er dog opmærksom på at det ikke må medføre for store huslejestigninger. Dette har dog sammenhæng med at man fra dispositionsfonden giver midler til ekstraordinær vedligeholdelse.

Tagudskiftningen og energioptimeringen er sket på Spurvevej, der dermed er gjort færdig.

Der er truffet beslutning om at helhedsplanen godkendt i 2016 ikke ønskes gennemført. Der sker afskrivninger over de kommende år på de udgifter, der har været til helhedsprojektet

Afdelingsregnskabet for afd. 18 udviser et underskud på 9.271 kr., som er overført til opsamlede resultat. Sidste år var overskuddet 17.000 kr. Saldoen udgør herefter ca. 11.000 kr. Huslejeniveauet udgør 784 kr./m²/årligt. Der er pt. afsat 339 kr./m² i henlæggelse til vedligeholdelse. Benchmark er 604 kr. Den årlige hensættelse udgør kun 82 kr., hvor benchmark er 146 kr. Det skyldes at afdelingen kun er 12 år gammel. Der er dog planlagt en løbende stigning således det på sigt forøges til 120 kr./m².

Hvert år udvælger Landsbyggefonden regnskaberne for en række boligorganisationer, hvor de meget dybtgående gennemgår regnskaberne for hovedorganisationen og afdelingerne. Landsbyggefonden har gennemgået Fjerritslev Boligforenings regnskab for 2021 og tilbagemeldingen er sendt i kopi til Jammerbugt Kommune, som er tilsynskommune. Der er fundet enkelte forhold, som fremadrettet skal tilrettes i regnskabet. Boligorganisationen har taget forholdene til efterretning.

Effektivitetsfordeling

Styringsrapporten indeholder oplysninger om effektivitetsfordeling. Det er forhold vedr. effektivitet ved en række driftskonti beregnet på baggrund af "bedste praksis"



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organi sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Jammerbugt	059	18, Vadestedet Brovst		76	86,5	80,8	83,2
Jammerbugt	001	1		97	86,5	80,8	83,2

Tallene var fejlagtigt ikke angivet i 2020. Der er et mindre fald i beregningen på 3-5% for begge afdelinger. Effektivitetstallet for den store afdeling med de flere boliger, er dog fortsat væsentlig over kommunegennemsnittet i Jammerbugt Kommune

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).

Afdeling 1 har en fraflytningsprocent på 15,58%, hvilket er væsentlig over benchmark på 10,53%. Boligforeningen oplyser, at det hovedsagelig skyldes et presset boligmarked i Fjerritslev og omegn, da der er forholdsvis mange udbydere af private lejeboliger og at der kommer flere til hvert år.

Det har hovedsageligt være Spurvevej, Solkrogen i Klim og Dalhøjen, der har årsagen til den store fraflytning. Pt. er 5 ud af 10 lejemaal på Solkrogen i Klim er pt. til ny udlejning. Boligforeningen har en antagelse at beboersammensætningen i den kommunale institution kan have indvirkning for udlejningssituationen.

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 76 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 blev i kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden i 2016 godkendt et helhedsprojekt, der omfatter lejemaal i de 3 ældste afsnit. Helhedsprojektet blev af flere årsager (bl.a. økonomiske) løbende udskudt. Der er nu truffet beslutning om

at helhedsprojektet ikke ønskes gennemført. Boligforeningen undersøger hvilke tekniske ændring beslutningen giver anledning til.
Afdeling 18 består af 12 almene familieboliger (opført i 2010) og fungerer godt.

Nybyggeri/renoveringssager

Boligforeningen er fortsat i dialog med en privat udlejer, der har 11 lejemål, 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.

Konklusioner/aftaler

Boligforeningen undersøge konsekvenserne af beslutningen vedr. helhedsplanen.