



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

11.10-2021  
Steen Lund Albrechtsen  
Direkte: 7257 7111  
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-21

## Referat fra styringsdialogmøde med Nørresundby Boligselskab d. 11.10.2021

### Deltagere:

Fra boligselskabet: Direktør Lars Emborg  
Fra Kommunen: 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 1,8 mio.kr., der er henlagt til arbejdskapitalen. Sidste år var overskuddet ca. 2,5 mio. Overskuddene skyldes hovedsagelig byggesagsgebyr fra nye projekter. Overskuddene overføres til arbejdskapitalen og bruges blandt andet til nyanskaffelser. Arbejdskapitalen udgør nu 16,2 mio.kr.

Der er overskud i alle afd. i Jammerbugt Kommune. Overskuddene udgør:

Afd. 47 Saltum Plejecenter 7.850 kr., der er overført til opsamlet resultat. I 2019 var overskuddet 10.682 kr. Huslejen udgør 1.056 kr./m<sup>2</sup>. Der er henlæggelser til vedligeholdelse på 695 kr./m<sup>2</sup>

Afd. 53 Klosterparken, Brogaarden, Torvegade, Stormgade, Springvandstorvet m.m. overskud 100.000 kr., der er opført til opsamlet resultat og afvikling af underfinansiering (ekstraordinær afdrag på ustøttet finansiering – Stormgade) I 2019 var overskuddet 26.244 kr.. Huslejen udgør gennemsnitning 872 kr./m<sup>2</sup>. Der er henlæggelser til vedligeholdelse på 632 kr./m<sup>2</sup>. Der har været tab ved lejeledighed på 106.000, der er dækket af dispositionsfonden

Afd. 61 Borgergade, Gustav Zimmersvej, Aabybro Midtby, herunder Skovparken og Bibliotekshaven. Sidstnævnte er med i afdelingsregnskabet for første gang. Der er en mindre afvigelse i antallet af lejemål idet er 136 enheder i styringsrapport og der er 137 enheder i regnskabet. Det er formentlig et lejemål i Passagen, som er skyld i afvigelsen. Boligorganisation undersøger til næste år. Regnskabet udviser et overskud på 212.805 kr., der er overført til opsamlet resultat. I 2019 var overskuddet 30.050 kr. Det opsamlede resultat er på ca. 240.000 kr., der afvikles in-

denfor 3 år. Det gennemsnitlige huslejeniveau udgør 859 kr./m<sup>2</sup>. Der er henlæggelser til vedligeholdelse på 397 kr./m<sup>2</sup>

I afd. 47 er det efterhånden oparbejdet en større saldo til planlagt og periodiske vedligeholdelse. Beløbet skal blandt andet anvendes til maling af facaden. Det var planlagt til udførelse i 2020, men er udskudt pga. covid-19 situationen og bliver først udført 2021/2022

Regnskabsnøgletallene i styringsrapporten på administrationsbidrag udgør ca. 3.875 kr./lejemål, hvilket er uændret i forhold til sidste år, men fortsat ca. 250 kr. under benchmarkværdien.

Nøgletallet for dispositionsfond udgør 8.200 kr.pr. lejemål. Det er ca. 200 kr. mere end sidste år. Det har betyder at dispositionsfonden gennem de sidste par år er blevet tilført ca. 2.000 kr./lejemål og er ca. 550 kr. over benchmarkværdien. Samtidigt er man nået over grænsen for at der skal ske lovpligtige indbetalinger.

Nøgletallet for arbejdskapital udgør nu 5.055 kr. pr. lejemål, hvilket er ca. 450 kr. mere end sidste år og dobbelt så stort som benchmarkværdien. Beløbet er også 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		77	84,7	84,8	85,0
Jammerbugt	061	61, Biersted/Aabybro		95	84,7	84,8	85,0
Jammerbugt	053	53, Klosterparken/Brogarden/Torvegade/Nordlyset/Springvandstorvet		98	84,7	84,8	85,0

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. De øvrige 2 afdelinger i Jammerbugt Kommune lå sidste år på 100 og dermed er der sket et mindre fald. Afdelingen er dog fortsat drevet meget effektivt. Afdelingerne ligger pænt over gennemsnittet både i forhold til organisation som helhed, i kommunen og i regionen.

## Ledelse og demokrati

Der er blevet holdt afdelingsmøder i alle afdelinger, tiltrods for COVID-19.

Der er ikke afdelingsbestyrelser på Saltum Plejecentre og i afd. 53.

I afd. 53 (dækkende Pandrup og Blokhush) synes beboerne at tingene fungerer udmærket og man ønsker ikke at ændre det. I afdeling 61 (dækkende Aabybro,

Biersted og Nr. Halne er der en aktiv 5 mands bestyrelse, der dækker alle de 3 by-er).

Der planlægges temaaktiviteter mellem administration og afdelingerne for at styrke nærdemokratiet – blandt andet med henblik på fornyelse af renoveringer/fornyelser af bygningerne

### **Udlejning**

Alt er pt. udlejet og det ser positiv ud. Pt. er der ingen problemer i Bredgade i Pandrup, som i regnskabsåret 2020 har haft lidt tomgang. I Aabybro afventes den etapevis udbygning af de almene boliger i midtbyområdet og det er vigtigt at udbud og efterspørgsel passer sammen. Boliger på Posttorvet har været fuldt udlejet fra starten af. Næste skridt bliver 29 familieboliger og 12 ungdomsboliger, der er klar til udlejning i februar 2022. Herefter går der ca. 1½ år inden der kommer 24 ældreboliger u/anvisningsret også i Aabybrocentret.

Der har gennem de sidste 3 måneder været 2 ledige ældreboliger på Nolsvej. Det vurderes dog ikke som et længerevarende problem.

### **De enkelte afdelinger**

Afd. 47 Saltum Plejecenter. Afd. kører som den skal. Samarbejdet med ALERIS er opsagt pr. 1.11.20 og kommunen overtager driften igen. Fremadrettet vil der i styringsmæssigt henseende således være tale om kommunal drift.

Der har været afholdt møde i forhold til de fælles ejerandel og driftsudgifter både på kort og lang sigt.

Der har været en udskiftning på ca. halvdelen af lejemålene, der primært skyldes dødsboer

Afd. 53 Klosterparken, Brogaarden, Torvegade, Stormgade, Springvandstorvet m.m. Afd. køre som den skal.

Afd. 61: De 26 boliger på Grønnegade (Bibliotekshaven) er blevet en del af afdelingen. 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.

### **Nybyggeri/renoveringssager.**

I forbindelse med fornyelse/renovering af Aabybrocenteret er der indenfor de sidste par år givet skema B tilsagn til:

- 29 familie- og 12 ungdomsboliger
- 24 ældreboliger uden anvisningsret for kommunen

Der forventes indsendt skema C på projektet på Posttorvet inden årsskiftet 2021/2022.

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



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

Der er opstartet en proces omkring en forventet etape II af fornyelsen af Aabybro-centret, som også forventes at blive en kombination af almene og private boliger. Forslag forventes skema A-behandlet inden årsskiftet 2021/2022

Der arbejdes med et projekt med 36 almene boliger og 8 private boliger i Hune i 4 punkthuse. Projektet er afhængig af, at der gennemføres et mageskifte mellem XL-Byg i Hune og Jammerbugt Kommune. Boligselskabet kan herefter erhverve arealet til projektet. Projektet forventes gennemført i 2 etaper.

I forbindelse med fornyelse af bymidte i Pandrup er det muligt at der søges et antal almene boliger. Projektet sker i samarbejde med Vækst- og Udviklingsforvaltningen.

### **Konklusioner/aftaler**

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