



JAMMERBUGT
KOMMUNE

26-09-2020
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-20

Referat fra styringsdialogmøde med Fjerritslev Boligforening d. 26-09-2020

Deltagere:

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

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 2019 for organisationen udviser et overskud på 54.476 kr., der henlægges til arbejdskapitalen. I regnskab 2018 var overskuddet på 60.358 kr.

Indeholdt i regnskabet er der ekstraordinære udgifter på cirka 1.150.000 kr., primært til tagudskiftning og energioptimering i afd. 1. Projektet med udskiftning til LED-belysning på sti- og fællesarealer, der også har været finansieret som ekstraordinære udgifter, er endvidere tilendebragt. Der er givet tilskud til lejeledighed på 155.000 kr. Sidste år var samme tilskud 148.000 kr. og i 2017 regnskabet 214.000 kr.

Administrationsudgifterne er på ca. 3.787 kr. pr. lejemål, hvilket er en stigning på 50 kr./lejemål, men fortsat ca. 200 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. 6.025 kr. pr. lejemål, hvilket er cirka 175 kr. mindre end sidste år. Nøgletallet er 1.000 kr. under benchmarksværdien, men ca. 300 kr. over grænsen for lovpligtig indbetaling. Arbejdskapital er igennem de sidste 3 år steget fra 1.000 kr. pr. lejemål i 2016 til cirka 1.900 kr. i 2019. 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



JAMMERBUGT
KOMMUNE

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, Posten til andre debitorer i regnskabet skyldes udlæg i forbindelse med helhedsplanen.

Afdelingsregnskabet for afd. 1 udviser et overskud på cirka 170.000 kr. som anvendes til afvikling af underfinansiering. Huslejeniveauet udgør gennemsnitlig ca. 739 kr./m²/årligt. Der er pt. afsat 100 kr./m² i henlæggelse til vedligeholdelse. Der er planlagt en jævn stigning, således der er afsat 125 kr./m² om 5-6 år. Benchmarkværdien er 137 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 i anden etape af Mølleparken (første etape blev udført i sidste regnskab) og er dermed ikke en del af den helhedsplan, der foreligger.

Afdelingsregnskabet for afd. 18 udviser et overskud på 16.000 kr., som er overført til opsamlede resultat. Huslejeniveauet udgør 767 kr./m²/årligt. Der er pt. afsat 85 kr./m² i henlæggelse til vedligeholdelse. Det skyldes at afdelingen kun er 10 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

Afdeling 18 udgør kun 12 boliger – og der er nogle udgiftsposter som f.eks. brug af ekstern snerydning, der gør effektiviteten, ikke er lige så god som i afdeling 1. Tallene er i store træk magen til vurderingen sidste 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 pt. eneste udbyder af almene boliger i Fjerritslev området (med undtagelse af Domeas ungdomsboliger ved gymnasiet).

Familieboliger: Der opleves ikke de store problemer. Der er pt. 2 i tomgang (2. sals lejemål på Søndergade – ovenpå Netto), De er dog først blevet ledige efter sommerferien 2020.

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. Det er dog muligt på sigt, at det kan påvirke udlejningssituationen.

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. Perspektivet hedder pt. 5-7 år.

Afdeling 18 består af 12 almene familieboliger (opført i 2010) og fungerer godt.

Nybyggeri/renoveringssager

Helhedsplanen, der omfatter 43 lejemål i afdeling 1, herunder at der skal ske en reduktion med 11 lejemål, er godkendt af Kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden. Afledt af møde med de berørte beboere og et temamøde i bestyrelsen bliver projektet først iværksat om 5-7 år.

På et tidspunkt var det overvejet at lade de 15 ungdomsboliger på Tennisvej indgå i helhedsprojektet. Det var dog ikke muligt indenfor helhedsprojektets rammer at konvertere de 15 boliger til et antal familieboliger. De kom derfor ikke til at indgå i helhedsprojektet.

Selvom der pt. ikke opleves væsentlig lejeledighed, kan boligorganisationen på sigt muligvis godt tænke sig at de 15 ungdomsboliger ombygges til familieboliger. Det vil dog skulle være et nybyggeriprojekt med grundkapital.

Der er ikke aktuelle ønsker om andet nybyggeri. Boligforeningen er dog i dialog med en privat udlejer, der har 11 lejemål, beliggende tæt på boligforeningens administrationsbygning. Der tages kontakt til kommunen, hvis det bliver aktuelt.

Konklusioner/aftaler

Intet særskilt under dette punkt.