



JAMMERBUGT
KOMMUNE

05-10-2020
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-20

Referat fra styringsdialogmøde med Nørresundby Boligselskab d. 05.10.2020

Deltagere:

Fra boligselskabet: Direktør Lars Emborg
Fra Kommunen: Nanna Andersen, 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 2,5 mio.kr., der er henlagt til arbejdskapitalen. Sidste år var overskuddet ca. 1,9 mio. og året før ca. 2,5 mio. kr. Overskuddene skyldes hovedsagelig byggesagsgebyr fra nye projekter. Overskuddene overføres til arbejdskapitalen og bruges blandt andet til nyanskaffelser.

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

Afd. 47 Saltum Plejecenter 10.682 kr., der er overført til opsamlet resultat. I 2018 var overskuddet 9.979 kr. Huslejen udgør 1.042 kr./m². Der er henlæggelser til vedligeholdelse på 651 kr./m²

Afd. 53 Klosterparken, Brogaarden, Torvegade, Stormgade, Springvandstorvet m.m. 26.244 kr., der er opført til opsamlet resultat. I 2018 var overskuddet 22.656. Huslejen udgør gennemsnitning 863 kr./m². Der er henlæggelser til vedligeholdelse på 589 kr./m²

Afd. 61 Borgergade, Gustav Zimmersvej og Aabybro Midtby. Endvidere indgår Skovparken nu i afdelingsregnskabet. Regnskabet udviser et overskud på 30.050 kr., der er overført til opsamlet resultat. I 2018 var overskuddet 22.680 kr. Det gennemsnitlige huslejeniveau udgør 854 kr./m². Der er henlæggelser til vedligeholdelse på 430 kr./m²

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

Fra næste år vil Bibliotekshaven indgå i regnskabet, som en del af afd. 61 og dermed komme med i styringsdialogen

Regnskabsnøgletallene i styringsrapporten på administrationsbidrag udgør 3.875 kr./lejemål, hvilket er ca. 300 kr. mere end sidste år, men fortsat ca. 200 kr. under benchmarkværdien. Nøgletallet for dispositionsfond udgør 8.000 kr.pr. lejemål. Det er ca. 1.000 kr. mere end sidste år. Det har betyder at dispositionsfonden gennem de sidste par år er blevet tilført ca. 1.800 kr./lejemål og nu er ca. 900 kr. over benchmarkværdien. Nøgletallet for arbejdskapital udgør nu 4.608 kr. pr. lejemål, hvilket er ca. 1.000 kr. mere end sidste år og tæt på dobbelt så stort som benchmarkværdien.

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		80	85,2	87,2	85,3
Jammerbugt	053	53, Klosterparken/Brogar den/Torvegade/No rdlyset/Springvandst orvet		100	85,2	87,2	85,3
Jammerbugt	061	61, Biersted/Aabybro		100	85,2	87,2	85,3

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. Som det fremgår af ovenstående, er de øvrige 2 afdelinger i Jammerbugt Kommune 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 ikke afdelingsbestyrelser på Saltum Plejecentre og i afd. 53. Der holdes dog afdelingsmøder på Saltum plejecenter, hvor der er lavet aftale med ældreområdet om et årligt afdelingsmøde. Det forholder sig dog således, at det kun er beboer (og ikke pårørende), der formelt kan deltage og det kan derfor være vanskelig at have den fornødne opbakning til afholdelse et decideret afdelingsmøde. 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.

Udlejning

Alt er pt. udlejet og det ser positiv ud. Ved lejeledighed i Bredgade, Pandrup kan der gå 1-2 måneder før der sker genudlejning. Der er ikke elevator ved boligerne, hvilket overvejes at etablere. I Aabybro afventes den etapevis udbygning af de almene boliger i midtbyområdet og det er vigtigt at udbud og efterspørgsel passer sammen.

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.

Afd. 53 Klosterparken, Brogaarden, Torvegade, Stormgade, Springvandstorvet m.m. Afd. køre som den skal – dog er der overvejelser om elevator ved boligerne i Bredgade, Pandrup.

Afd. 61: De 27 boliger på Skovparken er blevet en del af afdelingen. Boligerne i Bibliotekshaven forventes at blive en del af afdelingens regnskab næste år.

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
- 15 familieboliger på Posttorvet i Aabybro

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

Der er opstartet en proces omkring en forventet etape II af fornyelsen af Aabybrocenteret, som også forventes at blive en kombination af almene og private boliger.

Økonomiudvalget har i februar 2020 drøftet et ønske om etablering af et antal almene boliger i Hune. Økonomiudvalget imødeser konkret projekt/henvendelse inden endelig stillingtagen.

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.

Endvidere har boligselskabet fortsat interesse om at indgå i et evt. projekt på Mølleplads i Blokhus.

Konklusioner/aftaler

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