



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

07.11-2022  
Steen Lund Albrechtsen  
Direkte: 7257 7111  
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-22

## Referat fra styringsdialogmøde med Nørresundby Boligselskab d. 07.11.2022

### 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 2,7 mio.kr., der er henlagt til arbejdskapitalen. Sidste år var overskuddet ca. 1,8 mio. Overskuddene skyldes hovedsagelig byggesagsgebyr fra nye projekter. Overskuddene overføres til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør nu 18,9 mio.kr. Det bruges blandet andet til tilskud til imødegåelse af tomgangshusleje i nye projekter.

Der er overskud i alle afd. i Jammerbugt Kommune. Overskuddene udgør:  
Afd. 47 Saltum Plejecenter 15.172 kr., der er overført til opsamlet resultat. I 2020 var overskuddet 7.850 kr. Huslejen udgør 1.063 kr./m<sup>2</sup>. Der er henlæggelser til vedligeholdelse på 699 kr./m<sup>2</sup>

Af de hensatte vedligeholdelsesmidler er der sket maling af facaden, hvilket har været planlagt gennem de sidste par år.

Afd. 53 Klosterparken, Brogaarden, Torvegade, Stormgade, Springvandstorvet m.m. overskud 24.000 kr., der er opført til opsamlet resultat og afvikling af underfinansiering. I 2020 var overskuddet 100.000 kr. Huslejen udgør gennemsnitlig 872 kr./m<sup>2</sup>. Der er henlæggelser til vedligeholdelse på 667 kr./m<sup>2</sup>.

Afd. 61 Borgergade, Gustav Zimmersvej, Aabybro Midtby, herunder Skovparken, Bibliotekshaven og Postvænget. Sidstnævnte er med i afdelingsregnskabet for første gang. Der er en afvigelse i antallet af lejemaal idet der er 136 enheder i styringsrapport og der er 152 enheder i regnskabet, hvilket især skyldes de 15 boliger i Postvænget. Der er fortsat en afvigelse på 1 lejemaal, som skyldes at antallet af udstøttede boliger i Passagen er ændret fra 7 boliger til 8 boliger. Rent regnskabsmæssigt er de 15 nye boliger på Postvænget medtaget fra 1. april 2021. Regnska-



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

bet udviser et overskud på 14.465 kr., der er overført til opsamlet resultat. I 2020 var overskuddet 212.805 kr. Det opsamlede resultat er på ca. 225.000 kr., der afvikles indenfor 3 år. Det gennemsnitlige huslejeniveau udgør 878 kr./m<sup>2</sup>. Stigningen i gennemsnittet skyldes at de nyopførte boliger i Aabybro midtby er inddraget i afdelingen over de sidste år. Der er henlæggelser til vedligeholdelse på 451 kr./m<sup>2</sup>

Regnskabsnøgletallene i styringsrapporten på administrationsbidrag udgør ca. 4.041 kr./lejemål, hvilket er ca. 175 kr. mere end sidste år. Det er ca. 150 kr. under benchmarkværdien.

Nøgletallet for dispositionsfond udgør 7.950 kr.pr. lejemål. Det er ca. 250 kr. mindre end sidste år. Dispositionsfonden er gennem de sidste par år blevet tilført ca. 1.750 kr./lejemål og er ca. 300 kr. over benchmarkværdien. Beløbet er over grænsen for hvor der skal ske lovpligtige indbetalinger.

Nøgletallet for arbejdskapital udgør nu 5.875 kr. pr. lejemål, hvilket er ca. 825 kr. mere end sidste år og over dobbelt så meget som benchmarkværdien. Beløbet er væsentligt 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		76	83,1	84,6	84,6
Jammerbugt	061	61, Biersted/Aabybro		88	83,1	84,6	84,6
Jammerbugt	053	53, Klosterparken/Brogarden/Torvegade/Nordlyset/Springvandstorvet		92	83,1	84,6	84,6

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. Effektiviteten er da også uændret i forhold til sidste år. På de øvrige 2 afdelinger i Jammerbugt Kommune der for 2 år siden lå på 100, er der sket endnu et lille fald. Afdelingerne er dog fortsat drevet meget effektivt. Afdelingerne ligger 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. På Saltum Plejecenter holdes der dog et årligt møde med bruger-/pårørenderådet.

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 byer).

Der har været afholdt en inspirationstur for administrationen og afdelingerne hvor temaet blandet andet har være renoveringer/fornyelser af bygningerne

## **Udlejning**

Med undtagelse af udlejning af de nye 41 boliger (12 ungdomsboliger og 29 familieboliger ser alt positiv ud. Pt. er 2 ungdomsboliger og 10 familieboliger ledige i Aabybrocentret. I Aabybro afventes den etapevis udbygning af de almene boliger i midtbyområdet og det er vigtigt at udbud og efterspørgsel passer sammen. De næste nye almene boliger i Aabybro bliver 24 ældreboliger u/anvisningsret, der forventes klar til udlejning ultimo 2024.

## **De enkelte afdelinger**

Afd. 47 Saltum Plejecenter afd. kører som den skal.

Der har været afholdt møde i forhold til de fælles ejerandele og driftsudgifter både på kort og lang sigt. Man kan imødesee nogle geninvesteringer i ventilationsanlæg, som også kommer til at påvirke den kommunale ejerandel.

Afd. 53 Klosterparken, Brogaarden, Torvegade, Stormgade, Springvandstorvet m.m. afd. køre som den skal. På sigt vil de nye boliger i Hune bliver inddraget i denne afdeling.

Afd. 61: De 26 boliger på Grønnegade (Bibliotekshaven) blev en del af afdelingen sidste år og i dette regnskabsår er de 15 familieboliger på Postvænget kommet med i regnskabet. 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.**

Skema C på projektet med 29 familie- og 12 ungdomsboliger forventes behandlet i november 2022.

Det forventes at der i december 2022 skal ske genbehandling af skema B på projektet i Aabybro Centret med 24 ældreboliger uden anvisningsret.

I forbindelse med 2. etape af projektet i Aabybro Centret er der givet skema A tilsagn til 36 almene familieboliger.

Endvidere er der godkendt skema A på 18 almene familieboliger som etape I på Jonstrupvej i Hune. Samlet forventes opført 36 almene og 8 private boliger.

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



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

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.

Hvis der i forbindelse med den nye lokalplan nord for Øster Hovensvej er ønske om yderligere almene boliger, vil Nørresundby Boligselskab gerne inddrages i et projekt i stil med boligselskabets boliger i Skovparken

### **Konklusioner/aftaler**

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