



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

23-10-2018  
Steen Lund Albrechtsen  
Direkte: 7257 7111  
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-19

## **Referat af styringsdialogmøde med Boligselskabet Nordjylland den 23.10.2019**

### **Deltagere:**

Fra boligselskabet: Direktør Bendix Jensen, Regnskabschef Charlotte Lie Risager  
Fra Kommunen: Steen Albrechtsen (ref.)

### **Tilsynskommune med boligorganisationen: Hjørring Kommune**

### **Opfølgning på sidste styringsdialogmøde**

Intet under dette punkt, der ikke vil blive berørt senere.

### **Økonomi og drift:**

Samlet viser årsregnskabet for hele boligorganisationen et overskud på ca. 204.855 kr., der henlægges til arbejdskapitalen. Sidste års overskud var ca. 606.642 kr. Overskuddet skyldes primært interne byggesagshonorar fra byggeprojekter.

For afdelinger beliggende i Jammerbugt Kommune viser afdelingsregnskaberne følgende:

Afd. 60 i alt 273 lejemål (fordelt over hele JK) overskud på 340.471 kr., der overføres til opsamlet resultat. Sidste år var overskuddet 30.457 kr. Overskuddet skyldes blandt andet besparelser på vedligehold og renovation i forhold til budgettet.

Afd. 61 Vester Hjerimitslev plejecenter overskud 12.900 kr., der overføres til opsamlede resultat. Saldoen udgør herefter 27.751 kr.

Afd. 62 Fællesarealer V. Hjerimitslev Plejecenter overskud 166.163 kr. – der forventes overføres til Jammerbugt Kommune.

Afd. 63 Vadestedet, Brovst underskud på 2.109 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det samlede opsamlet underskud er dermed forøget til 7.547 kr.

Gennemsnitshuslejen i afd. 60 er 789 kr./m<sup>2</sup>/år. I afd. 61 er tallet 979,17 kr./m<sup>2</sup>/år og i afd. 63 er huslejen 837 kr./m<sup>2</sup>/år.

Til afd. 63 gives pt. 600 kr. pr. måned i huslejetilskud (tidligere 1.000 kr.) fra dispositionsfonden,

Nøgletallene fra styringsrapport viser at administrationsbidraget udgør 3.295 pr. lejemål hvilket er ca. 100 kr. mere end sidste år. Administrationsbidraget er ca. 800 kr. lavere end benchmarkværdien. Dispositionsfonden pr. lejemål er steget sidste år med ca. 1.000 kr og udgør nu 7.991 kr. pr. lejemål. Det er 1.100 kr. højere end



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

benchmarkværdien. Det er en bevist strategi om at konsolidere sig afført af faldende lejetab og stigning i antallet af udamortiseret lån.

Nøgletallet på arbejdskapitalen pr. lejemål er steget fra ca. 850 kr. til ca. 3.900 kr. Det er samme niveau, som for 2 år siden og er ca. 1.500 kr. over benchmarksværdien. Sidste års tal skyldes delvist en uenighed med landsbyggefonden om opgørelsesmetode. Samlet set er arbejdskapitalen uændret, men der er et stigende antal boliger.

## Effektivitetsfordeling

Som noget nyt fra 2018 indeholder styringsrapporten oplyser 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	060	60 (Jammerbugt)		96	84,5	79,1	82,9
Jammerbugt	061	61 (Jammerbugt)		87	84,5	79,1	82,9
Jammerbugt	063	63, Vadestedet, Brovst		78	84,5	79,1	82,9

Boligselskabet Nordjylland ligger ca. uændret i forhold til sidste år i de afdelinger, der er i Jammerbugt Kommune. Af de 3 afdelinger i Jammerbugt Kommune ligger 2 afdelinger i gul felt og den sidste afdeling, som har hovedparten af boligselskabets boliger er kategoriseret i grønt område, som en af de mest effektive i regionen.

## Ledelse og demokrati

Beboerdemokratiet fungerer godt. Der er afdelingsbestyrelse i afd. 60. I afdeling 63 er der ikke valgt en bestyrelsen, men man har en kontaktperson.

## Udlejning

Det ser mere træg ud end tidligere. I Tranum, Halvrimmen og Vester Hjermitsev har der været lidt større træghed end andre steder. Der er dog ikke lejeledighed pt. Der er dog specielle udlejningsvanskeligheder ved de familieboliger på Eranthiasvej, der er placeret ved Vester Hjermitsevej plejecenter. Derfor har Jammerbugt Kommune givet tilladelse til udlejning til andet end den primære målgruppe og boligselskabet vurderer løbende ifm. lejeledighed hvem lejemålene kan/skal udlejes til.

Udlejningssituationen afspejler sig også delvist i fraflytningsprocent på 16,34% i afdeling 60 og 20% i afd. 63, hvilket er en stigning i forhold til tidligere.

## De enkelte afdelinger

I afd. 60 er der ingen decideret helhedsplaner, men der sker en løbende vedligeholdelse af både tage og vinduer indenfor de eksisterende vedligeholdelsesbudgetter.

Afd. 61 + 62 Vester Hjermitslev Plejecenter. Der er indgået en midlertidig udlejningsaftale – foreløbig gældende for 2 år. Revurderes i foråret 2020.  
Afd. 63 Intet specielt at fremhæve.

### **Nybyggeri/renoveringssager**

Klitheden Nord skema B godkendt i januar 2019. Det har været nødvendigt at flytte projekt til en anden placering. Desværre har det vist sig at jordbundsforhold ikke er optimale på den nye placering. Projektet er dog låst af de eksisterende rammer fra det oprindelige projekt. Derfor har grundsælger delvist kompenseret for jordbundsforholdene. Boligselskabet har derfor fortsat et stort ønske om udvidelse af projektet med yderligere 6 boliger. I første omgang ønskes blot en tilkendegivelse, da tidspunktet for en anden etape fint kan udsættes 4- 5 år.

Der arbejdes videre med projekterne i Jernbanegade og Kirkegade i Brovst med et ønske om politisk beslutning først i 2020..

I Pandrup indgår boligselskabet i et forslag til projekt på Bredgade. Boligselskabet er dog også interesseret i alternative placeringer – f.eks. Cannerslundvej, hvor de har boliger på den anden side af vejen.

### **Konklusioner/aftaler**

Intet konkret.