



JAMMERBUGT
KOMMUNE

17-10-2024
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-243

Referat af styringsdialogmøde med Boligselskabet Nordjylland den 17.10.2024

Deltagere:

Fra boligselskabet: Direktør Torben Fisker,
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 for 2023 et underskud på 169.304 kr., der reducerer arbejdskapitalen. Sidste år var der et overskud på 804.839 kr. Underskuddet skyldes blandt andet rådgiverhonorar.

Saldoen på arbejdskapitalen udgør nu ca. 10,4 mio.kr. Nøgletallet for arbejdskapital i styringsdialogen er således faldet med ca. 100 kr. pr. lejemålsenhed og udgør ved regnskabsafslutningen 4.513 kr. Det er ca. 2.000 kr. over benchmark værdien. Nøgletallene fra styringsrapport viser at administrationsbidraget udgør 3.950 pr. lejemål hvilket er en lille stigning i forhold til sidste år. Administrationsbidraget er ca. 600 kr. lavere end benchmark værdien. Boligselskabet oplyser, at administrationsbidraget er uændret i det nuværende regnskabsår. Dispositionsfonden pr. lejemål er steget væsentligt for andet år i træk og udgør nu 15.352 kr. pr. lejemål. Det er 5.500 kr. højere end benchmark værdien. Det arbejdes med en løsning hvor der sker udlån fra dispositionsfonden til afdelingerne til forbedringer/renoveringer.

For afdelinger beliggende i Jammerbugt Kommune viser afdelingsregnskaberne følgende:

Afd. 60 i alt 273 lejemål (fordelt over hele JK) overskud på 568.944 kr., der overføres til opsamlet resultat. Sidste år var overskuddet 391.901 kr. Overskuddet skyldes primært renter og besparelser på de variable udgifter som el og vand i fællesområder. Det opsamlede resultat er ved regnskabsafslutningen på 1.050.000 kr. efter der er overført 400.000 kr. til driften.

Der er i alt hensat 484 kr./m² til vedligeholdelse. Det er et mindre fald på 20 kr./m² i forhold til sidste år og ca. 175 kr./m² under benchmark værdien.

Gennemsnitshuslejen i afd. 60 er 805 kr./m²/år, hvilket er en mindre stigning i forhold til sidste år.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Afd. 61 Vester Hjerimitslev plejecenter overskud 18.432 kr., der overføres til opsamlede resultat. Sidste år var overskuddet 212.492 kr. Saldoen udgør herefter 402.000 kr. efter der er overført 100.000 kr. til driften.

Der er i regnskabsåret henlagt ekstra midler til vedligeholdelse, således henlægningen pr. m² er steget fra 172 kr. i 2022 til 370 kr. i 2023. Beløbet er fortsat ca. 255 kr. under benchmark værdien.

Huslejeniveauet er på 979 kr./m²/år, hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Afd. 62 Fællesarealer V. Hjerimitslev Plejecenter underskud 284.329 kr. – der skyldes en overførsel til Jammerbugt Kommune vedr. tidligere år. Saldoen er fortsat ca. 270.000 kr.

Afd. 63 Vadestedet, Brovst overskud på 18.207 kr., der overføres til opsamlet resultat. Sidste år var der et overskud på 12.324 kr. Det samlede opsamlet overskud er herefter på ca. 58.000 kr.

I regnskabet 2023 udgør henlæggelser til vedligeholdelse 97 kr./m², hvilket er et mindre fald i forhold til året før og ca. 250 kr. under benchmark værdien.

Huslejen svarer i regnskabet til 912 kr./m²/årligt, hvilket er en mindre stigning i forhold til året før. Der gives mellem 600 kr. – 1.000 kr. pr. måned i huslejetilskud (fra dispositionsfonden. Årsagen er at lejemålene er forholdsvis store.)

Afd. 65 Klitheden Nord, Hune. Overskud på 34.473 kr. Sidste år var overskuddet 227.091 kr. Saldoen er herefter 384.000 kr. efter der er overført 124.000 til driften I regnskab 2023 udgør henlæggelserne til vedligeholdelse 217 kr./m². Det er ca. 350 kr. mindre end benchmark værdien.

Huslejeniveauet er på 963 kr./m²/årligt. Det er en stigning på 14 kr. i forhold til året før.

Generelt er der et ønske om at hæve hensættelserne til planlagt og periodiske vedligeholdelsesopgaver.

Effektivitetsfordeling

Styringsrapporten indeholder oplysninger 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	063	63, Vadestedet, Brovst		77	84,9	86,8	83,2
Jammerbugt	065	65 Klitheden Nord		92	84,9	86,8	83,2
Jammerbugt	060	60 (Jammerbugt)		97	84,9	86,8	83,2
Jammerbugt	061	61 (Jammerbugt)		100	84,9	86,8	83,2

Boligselskabet Nordjylland ligger stort set uændret i forhold til sidste år på 2 afdelinger i Jammerbugt Kommune, der har eksisteret gennem mange år. Afd. 65 i Hune er med for første gang. Afdeling 60 er den afdelingen med flest lejemaal. Her effektiviteten steget med 7 %-point. Boligorganisationen er dog i disse sammenligninger udfordret af, at deres boliger er meget geografisk spredt. I boligselskabets beretning er der stor fokus på området og der er angivet mulige besparelsemmer på vedligeholdelsen. I afdelingerne i Jammerbugt er det dog begrænset, hvad der er af yderligere potentialer, men der kigges på maskindrift og indkøb, som muligheder.

Der er sket en ændring i organiseringen af serviceledersfunktionerne, således der er sket en opdeling i indvendige og udvendige opgaver. I opstartsfasen har det krævet lidt tilvænning og fokus fra såvel beboere og som personale.

Ledelse og demokrati

Organisationsbestyrelsen blev sidste år udvidet fra 5 til 7 medlemmer. Udvidelsen er begrundet i et ønske om bredere geografisk repræsentation og en mindre sårbar bestyrelse.

Der er afdelingsbestyrelse i afd. 60, som understøttes af boligorganisationen. I afdeling 63 er der ikke valgt en bestyrelse. I afd. 65 er der valgt en afdelingsbestyrelse. Det er et fokusområde for organisationsbestyrelsen at afdelingsbestyrelserne involveres i sociale aktiviteter i afdelingerne

Udlejning

Boligorganisation fortæller, at der pt. er 3 ledige familieboliger og 3 ungdomsboliger (Østergade, Brovst) Familieboligerne er en i Brovst, en i Pandrup og en i Moseby.

Den nye afdeling på Bohrsvej, Brovst / Blomstermarken, Halvrømmen er taget i anvendelse 15. september 2024. Der er 3 boliger, der endnu ikke er udlejet. Det er 1 i Brovst og 2 i Halvrømmen.

Fraflytningsprocenter er i styringsrapportmaterialet er 14% i afdeling 60. Det er et fald på over 4 %-point i forhold til året før, men fortsat noget over benchmark værdien. Til trods for udflytning sker der som regel hurtigt genudlejning af boligerne. Genudlejning sker blandet ved ventelister og annoncering af ledige boliger.

De enkelte afdelinger

I afd. 60 er der stor fokus på vedligeholdelse på længere sigt. Der er ingen besludte helhedsplaner, men der sker en løbende vedligeholdelse af både tage og vinduer indenfor de eksisterende vedligeholdelsesbudgetter. Langtidsplanen viser dog at der ikke er nok hensættelser til udskiftning af tag og boligorganisationen har igangsat pilotprojekter, hvor der arbejdes med mulige løsninger på den problemstilling.

Afd. 61 + 62 Vester Hjermitslev Plejecenter. Der er tidligere indgået en midlertidig udlejningsaftale – gældende for 2 år. Lejeaftalen er fortsat gældende, da der pt. ikke er behov for plejehjemspladserne.

Afd. 63. Intet at bemærke.

Afd. 65. Afdelingen kører fint.

Nybyggeri/renoveringssager

Bohrsvej / Blomstermarken: Der var indflytning 15. september 2024 og stort set alt er udlejet. Skema C forventes fremsendt først i 2025.

Jernbanegade: Projektet følger den reviderede tidsplan og det er forventet aflevering af projektet i juli 2025.

Evt. projekt i Skolegade Kaas. Boligselskabet ejer en større garage, som ikke læn- gere er i drift. Man overvejer at sende en forespørgsel om et mindre familiebolig- projekt, der evt. også kan omfatte en mindre del af et kommunalt ejet vejareal (som er et beplantet areal.)

I forhold til et evt. projekt i Tranum (drøftet på seneste temamøde om almene boli- ger i Kommunalbestyrelsen i efteråret 2023) er det endnu ikke udmøntet i et kon- kret projekt. Boligselskabet er ikke bekendt med den aktuelle status for den private del af projektet.

Konklusioner/aftaler

Jammerbugt Kommune afventer skema C på Bohrsvej / Blomstermarken, der for- ventes fremsendt først på året i 2025.