



JAMMERBUGT
KOMMUNE

21.10-2024
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-24

Referat fra styringsdialogmøde med Nørresundby Boligselskab

d. 21.10.2024

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 913.000 kr., der er henlagt til arbejdskapitalen. Sidste år var overskuddet på 2,6 mio. Overskuddene skyldes hovedsagelig besparelser på personaleomkostninger og kontorholdsudgifter. Overskuddene overføres til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter 19,3 mio.kr.

Regnskabsnøgletallene i styringsrapporten på administrationsbidrag udgør ca. 3.954 kr./lejemål, hvilket er en mindre stigning i forhold til sidste år. Det er ca. 600 kr. under benchmark værdien.

Nøgletallet for dispositionsfond udgør 6.308 kr.pr. lejemål. Det er ca. 450 kr. mere end sidste år og ca. 1.200 kr. mindre end benchmark værdien. Da beløbet er under grænsen for hvornår der skal ske lovpligtige indbetalinger til Landsbyggefonden (6.600 kr. pr. lejemål), sker der lovpligtige indbetalinger.

Nøgletallet for arbejdskapital udgør nu 5.512 kr. pr. lejemål, hvilket er ca. 250 kr. mere end sidste år og over dobbelt så meget som benchmark værdien.

Der er overskud i alle afd. i Jammerbugt Kommune. Overskuddene udgør:
Afd. 47 Saltum Plejecenter omfatter 28 plejeboliger. Regnskabet viser et overskud 25.915 kr., der er overført til opsamlet resultat. I 2022 var overskuddet ca. 35.000 kr. Saldoen udgør 61.200 kr. Huslejen udgør 1.105 kr./m², hvilket er en stigning på 30 kr. i forhold til sidste år. Der er henlæggelser til vedligeholdelse på 700 kr./m², hvilket er 100 kr. mere end benchmark.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Afd. 53 Klosterparken, Brogaarden, Torvegade, Stormgade, Springvandstorvet m.m. har et overskud på 140.000 kr., heraf er 120.000 kr. anvendt til afdrag på udstøttede lån til boliger på Stormgade. Saldoen udgør ca. 65.000 kr. I 2022 var overskuddet ca. 65.000 kr.

Afdelingen omfatter 119 familieboliger.

Huslejen udgør gennemsnitlig 899 kr./m², hvilket er en mindre stigning i forhold til sidste år. Henlæggelser til vedligeholdelse er steget med 30 kr. og er nu på 708 kr./m². Det er ca. 100 kr. mere end benchmark

Afd. 61 Borgergade, Gustav Zimmersvej, Aabybro Midtby, herunder Skovparken, Bibliotekshaven, Postvænget og etape 1 af Aabybrocentret. Sidstnævnte er med i afdelingsregnskabet for første gang for et helt regnskabsår. Der er en afvigelse i antallet af lejemål idet der er 192 enheder i styringsrapport og der er 193 enheder i regnskabet, hvilket skyldes at antallet af udstøttede boliger i Passagen er ændret fra 7 boliger til 8 boliger. Der har været rettet henvendelse til LBF, men problemstillingen er endnu ikke løst. Regnskabet udviser et overskud på 42.500 kr., der er overført til opsamlet resultat. I 2022 var overskuddet 9.000 kr. Det opsamlede resultat er på ca. 51.000 kr. efter der er overført 156.000 kr. til driften.

Det gennemsnitlige huslejeniveau udgør 911 kr./m² og er en stigning på 15 kr. i forhold til sidste år. Stigningen i gennemsnittet i løbet af de sidste par år skyldes at de nyopførte boliger i Aabybro midtby er inddraget i afdelingen over de sidste år. Henlæggelser til vedligeholdelse er stort set uændrede og udgør 418 kr./m², hvilket er 50 kr. mere end benchmark

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		87	83,5	86,3	83,7
Jammerbugt	053	53, Klosterparken/Brogaarden/Torvegade/Nordlyset/Springvandstorvet		92	83,5	86,3	83,7
Jammerbugt	061	61, Biersted/Aabybro		100	83,5	86,3	83,7

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 dog steget med yderligere 7% i forhold til sidste år og dermed 13 % point i løbet af de sidste 2 år. På de 2 øvrige afdelinger er der også stigninger i forhold til 2022.

Afdeling 53 er steget fra en opgjort effektivitet på 88 til 92 og afd. 61 er steget fra 85 til 100. Hele boligorganisationens effektivitet er steget med 3,5%-point til 83,5.

Ledelse og demokrati

Der er ikke afdelingsbestyrelser på Saltum Plejecentre På Saltum Plejecenter holdes der dog et årligt møde med bruger-/pårørenderådet.

I afdeling 53 er der en 3 mandsbestyrelsen, hovedsagelig fra boligerne i Blokhus. I afdeling 61 (dækkende Aabybro, Biersted og Nr. Halne er der en aktiv 5 mands bestyrelse, der dækker alle 3 byer).

Der har igen i året været afholdt fællesarrangement for organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen med besigtigelse af boligorganisations boliger i de forskellige kommuner

Udlejning

Den aktuelle lejesituation ser rigtig godt ud, da der med udgangen af september 2024 ikke er registreret ledige lejemaal i Landsbyggefondens tomgangsstatistik. Omkring årsskiftet 2025/2026 forventes næste etape i Aabybro at være klar til indflytning. Det er 30 ældreboliger uden anvisningsret for kommunen.

De enkelte afdelinger

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

Boligselskabet ejer plejeboligdelen og Jammerbugt Kommune ejer servicecenterdelen. Man kan imødesee nogle større geninvesteringer i udskiftning af ventilationsanlæg, elevator og vandinstallation. Der har været afholdt møde mellem parterne i forhold til de fælles ejerandele og der har også være drøftet driftsudgifter både på kort og lang sigt. Boligselskabet har i deres hensættelser afsat midler til geninvesteringerne og vil gerne sikre, at den kommunale andel også kommer på plads.

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: Afdelingen består således af boligselskabets boliger i Nørhalne, Biersted og Aabybro. Afsnittet med de 29 familie- og 12 ungdomsboliger i Aabybrocentret er medtaget i regnskabet for første gang i fuld drift. De kommende etaper i Aabybrocentret forventes også at blive en del af denne afdeling

Nybyggeri/reoveringssager.

Etape II i Aabybrocentret har netop fået fornyet sin skema A godkendelse. Det bliver 30 almene familieboliger og et antal private m² til bolig og erhverv. Skema B forventes fremsendt først i 2026 (når de 30 ældreboliger u/anvisningsret er færdigopført).



JAMMERBUGT
KOMMUNE

I Hune projektet er såvel etape I som II skema B godkendt i august 2024. Samlet er der tale om 37 almene familieboliger og 6 større privatfinansierede boliger. Etape I omfattende 22 familieboliger forventes påbegyndt sidst i 2024 og med forventet indflytning medio 2026. Der forventes et overlap på ca. 9 måneder mellem etape I og igangsætningen af etape II.

Kommunalbestyrelsen har truffet en principbeslutning for Pandrup midtby. I planen forudsættes ca. 40 tæt/lav almene familieboliger. Der skal inden skema A fremsendelsen være godkendt et ændret plangrundlag.

Som tidligere tilkendegivet ønsker boligselskabet en kvote på et antal almene boliger i et projekt der skal ske i samarbejde med private aktører ved Hune grusgrav.

Nørresundby Boligselskab er endvidere interesseret, såfremt der ønskes gennemført et projekt med almene boliger på det kommunalejet areal til tæt/lav på Elbæksmindevej. Boligselskabet har jo boliger i området og der vil således være mulighed for yderligere at optimere driften.

Konklusioner/aftaler

Der vil være en løbende dialog ifm. de projekter, der pt. kører. Det gælder i sæde- lighed vedr. Aabybrocentret, hvor der har været nedsat en styregruppe siden projektet startede op.