



JAMMERBUGT
KOMMUNE

23-10-2023
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-24

Referat fra styringsdialogmøde med Fjerritslev Boligforening

d. 23-10-2024

Deltagere:

Fra boligforeningen: Forretningsfører Jørgen Albrechtsen, regnskabschef Jørgen Jensen
Fra Kommunen: Steen Albrechtsen (ref.)

Tilsynskommune med boligorganisationen: Jammerbugt 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.

Regnskab 2023 for organisationen udviser et overskud på 23.458 kr., der henlægges til arbejdskapitalen. I regnskab 2022 var der et underskud på 83.382 kr. Overskuddet skyldes hovedsagelig renteindtægter. Arbejdskapitalen er afledt af overskuddet steget til 689.469 kr.

Indeholdt i regnskabet er der ekstraordinære udgifter på cirka 1.350.000 kr. Heraf er anvendt ca. 415.000 kr. til tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning 400.000 kr. til afskrivning af tilgodehavende vedr. helhedsplanen for afd. 1, og ca. 525.000 kr. i tilskud til vinduer m.v. på Spurevej.

Administrationsudgifterne er på 3.948 kr. pr. lejemål, hvilket er uændret i forhold til 2022 og ca. 400 kr. under benchmarkværdien. Der er et samarbejde med Løgstør Boligforening. Regnskabschefen fra Løgstør Boligselskab er deltidsansat til at varetage regnskabsfunktionerne.

Nøgletallene for dispositionsfonden er 7.631 kr. pr. lejemål, hvilket er uændret i forhold til sidste år. Nøgletallet er 600 kr. højere end benchmarkværdien. Værdien ligger over grænsen for, at der skal ske lovpligtige indbetalinger. Nøgletallet for arbejdskapital er 2.126 kr. i 2023. Det er en stigning på 150 kr. i forhold til 2022 og svarer nu til benchmarkværdien.

De automatiske indbetalinger til dispositionsfonden er forøget væsentlig som følge af lån, der er betalt ud. Bidraget til dispositionsfonden stiger derfor automatisk. Der



JAMMERBUGT
KOMMUNE

sker således en automatisk indbetaling til dispositionsfonden på over 1,2 mio.kr. årligt.

Der sker ikke frivillig indbetaling til arbejdskapitalen da man ønskede at begrænse huslejestigningerne. Arbejdskaptialen stiger dog som følge af renteindtægter af kapitalen.

Afdelingsregnskabet for afd. 1 udviser et overskud på 236.894 kr., som overføres til henlæggelser/underfinansiering. Sidste år var underskuddet 27.309 kr. Saldoen nulstilles, idet det resterende underskud er afviklet i regnskabet. Huslejeniveauet udgør gennemsnitlig 798 kr./m²/årligt, hvilket er en mindre stigning på 22 kr. Der er pt. afsat 150 kr./m² i henlæggelse til vedligeholdelse, hvilket er en lille nedgang i forhold til sidste år. Der er planlagt en jævn stigning, således man nærmer sig benchmark i løbet af en periode. Benchmarkværdien er 621 kr./m². Boligorganisationen er dog opmærksom på at det ikke må medføre for store huslejestigninger. Dette har dog sammenhæng med at man fra dispositionsfonden giver midler til ekstraordinær vedligeholdelse.

Der er truffet beslutning om at helhedsplanen godkendt i 2016 ikke umiddelbart gennemføres og er udsat på ubestemt tid. Der sker afskrivninger over de kommende år på de udgifter, der har været til helhedsprojektet

Der henstår fortsat ca. 800.000 kr. fra helhedsplanen, som forventes afviklet over de næste 2 år.

Afdelingsregnskabet for afd. 18 udviser et overskud på 38.871 kr., som er overført til opsamlede resultat. Sidste år var overskuddet 10.541 kr. Saldoen udgør 31.419 kr. Huslejeniveauet udgør 817 kr./m²/årligt, hvilket er en stigning på ca. 25 kr. i forhold til sidste år. Der er pt. opsamlet 449 kr./m² i henlæggelse til vedligeholdelse. Benchmark er 571 kr. Den årlige hensættelse udgør 81 kr., hvor benchmark er 151 kr. Det skyldes at afdelingen kun er 14 år gammel. Der er dog planlagt en løbende stigning således der på sigt afsættes til 120 kr./m².

Effektivitetsfordeling

Styringsrapporten indeholder oplysninger om effektivitetsfordeling. Det er forhold vedr. 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	059	18, Vadestedet Brovst		79	87,3	86,8	83,2
Jammerbugt	001	1		96	87,3	86,8	83,2

Der er en mindre stigning i begge afdelinger i forhold til sidste år. Effektivitetstallet for den store afdeling med de fleste boliger, er væsentlig over kommunegennemsnittet i Jammerbugt Kommune

Der er fokus på arbejdsprocesserne specielt ved fraflytninger.

Ledelse og demokrati

Uændret - der er afdelingsbestyrelser både i afdeling 1 og afdeling 18 med henholdsvis 5 medlemmer og 3 medlemmer i hver bestyrelse. Disse fungerer godt. Bestyrelsessammensætningen afspejler meget godt beboersammensætningen. Der er pt ingen overvejelser om at sammenlægge de 2 afdelinger.

Boligorganisationen orienterede om, at man arbejder med at ændre lidt i det strukturelle samarbejdet med Løgstør Boligselskab, således videndelingen forbedres mellem de 2 boligorganisationers ansatte (som for alles vedkommende er ansat i begge boligorganisationer)

Udlejning

Boligforeningen er eneste udbyder af almene boliger i Fjerritslev området (med undtagelse af Domeas ungdomsboliger ved gymnasiet).

Afdeling 1 har en fraflytningsprocent på 17,32%, hvilket er en stigning i forhold til sidste år og nu ca. 7 %-point over benchmark.

Til trods for at fraflytningen er steget er tomgangslejen blevet mindre og i 2024 forventes et gennemsnit med et ledigt lejemål gennem hele året. Det er ikke meget ud af 306 lejemål.

Der har faktisk også været en større udskiftning på ungdomsboligerne, men ikke altid til primært målgruppe. Enkelte er f.eks. pt. beboet af ukrainere.

De enkelte afdelinger

Afdeling 1 består af 17 afsnit, der er sammenlagt gennem årene. I alt er der 294 lejemål. Der blev i kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden i 2016 godkendt et helhedsprojekt, der omfatter lejemål i de 3 ældste afsnit. Helhedsprojektet udskydes af flere årsager. Den nødvendige vedligeholdelse sker fortsat og en evt. helhedsplan vil blandt andet betyde at huslejen vil stige i et vist omfang, hvilket ikke vil være positivt for udlejningssituationen.

Boligorganisationen skifter klimaskærmen på de boliger, der trænger, og det omfatter også boliger, der ikke er omfattet helhedsplanen. Arbejdet udføres i 2024 og 2025. Arbejdet finansieres ved tilskud fra dispositionsfonden og ved ustøttede lån. I den forbindelse har Kommunalbestyrelsen i april 2024 godkendt optagelse af ustøttede lån.

Afdeling 18 består af 12 almene familieboliger (opført i 2010) og fungerer godt.

Nybyggeri/renoveringssager



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Fjerritslev Boligforening indgår de planer, der er for Fjerritslev midtby, hvor der er igangsat udarbejdelse af et lokalplansforslag for området ved den tidligere kro. Der indgår et antal almene familieboliger i det påtænkte projekt.

Boligorganisationen er ikke umiddelbart interesseret i det areal, som Jammerbugt Kommune har udbudt i Jernbanegade.

Konklusioner/aftaler

Lokalplanen for midtbyområdet forventes godkendt i løbet af 2025. Herefter kan der tages officielt beslutning til skema A – pt. planlagt til 18 almene boliger.

Boligforeningen oplyser, at nuværende forretningsfører, Jørgen Albrektsen, går på pension 1. maj 2025. Processen omkring ansættelse af ny forretningsfører er indledt.