



JAMMERBUGT
KOMMUNE

16-10-2023
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-24

Referat fra styringsdialogmøde med Domea Aabybro d. 22.10.2025

Deltagere:

Fra boligorganisationen: Formand Mette Holme, Næstformand John Olsson, Områdedirektør Ane Lyngø og Driftsleder Søren Møller Abildgaard
Fra Jammerbugt Kommunen: Jette Linnemann og Steen Albrechtsen (ref.)

Tilsynskommune med boligorganisationen: Jammerbugt Kommune

Opfølgning på sidste styringsdialogmøde

Man blev enige om at tage opfølgningen under de enkelte afsnit.

Økonomi og drift:

Boligorganisationens økonomi og drift blev drøftet med udgangspunkt i regnskaberne for 2023/2024 og de styringsrapporter, der er indsendt.

Fokus er fortsat at have attraktive boliger, der er tilpasset kravene til en moderne boligorganisation.

Der er et underskud på den samlede boligorganisation for perioden 01.10.2023-30.09.2024 på 101.750 kr., der afgangsføres på arbejdskapitalen I sidste regnskabsår var der overskud på 200.746 kr.

Årsagen er blandt andet udgifter til revisorhonorar.

Administrationsbidraget pr. lejemål er i Landsbyggefondens database angivet til 4.279 kr., hvilket er ca. 350 kr. mindre end sidste år. Bidraget er ca. 125 kr. lavere end benchmark værdien.

Nøgletallet for dispositionsfonden udgør i Landsbyggefondens database 1.126 kr. pr. lejemål, og er et fald fra sidste års nøgletal på 400 kr. Da benchmark værdien er over 7.000 kr., er nøgletallet fortsat ca. 5.900 kr. under benchmark.

Der skal ske lovpligtige indbetaling til dispositionsfonden, da grænsen for indbetaling er over 6.600 kr. pr. lejemålsenhed. En del af indbetalinger vil komme fra udamortiseret lån.

Arbejdskapitalen udgør 1.038 kr. pr. lejemål. Det er på samme niveau som sidste år. Beløbet pr. 30.09.2024 er dog ca. 1.100 kr. under benchmark værdien.

Den samlede afd. 58/51 med 365 almene boliger udviser et regnskabsunderskud på 731.506 kr. Underskuddet skyldes blandt andet, at boligorganisationen har anvendt den dispensation for dispositionsfondsdekning af lejetab, som Kommunalbestyrelsen godkendte i efteråret 2024.

Driftsregnskabet for afd. indeholder således udgifter på over 300.000 kr. til tab ved lejeledighed og over 200.000 kr. til henlæggelser vedr. tab ved fraflytninger.

I de 2 senest regnskabsår har underskuddene været på 1.149.737 kr. i regnskab 2023 og på 393.752 kr. i regnskab 2022.

Samlet har afd. pr. 30.09.24 en negativ saldo på ca. 1.950.000 kr. Afdelingens saldo er således forværret med ca. 5.600.000 kr. gennem de seneste 7 år., hvor de 2.275.000 kr. er sket i løbet af de seneste 3 regnskabsår. Afviklingen skal i henhold til lovgivningen afvikles indenfor 3-10 år.

Der er i regnskabsåret henlagt beløb til pålagt og periodiske vedligeholdelser på ca. 9,6 mio.kr. Beløbet svarer til 395 kr./m², hvilket er en stigning på 25 kr. men ca. 225 kr. under benchmark. Domea skønner, at hensættelserne ikke har en tilstrækkelig størrelse til de kommende udfordringer. Dette skal også ses i lyset af, at den helhedsplansplan, der er igangsat, og hvor en del jo vil være udstøttet arbejder.

Da det er en sammenlagt afdeling, sker der indeksering og udligning af huslejerne over en 10-årige, således der på sigt er ens husleje. Dette har været år 8 af denne proces.

Huslejen i afdelingen udgør 960 kr./m²/årligt, hvilket er en stigning på 39 kr. i forhold til sidste år. Huslejen må siges at være relativ høj. Det bør være et opmærksomhedspunkt ifm. den forestående helhedsplan.

Afd. 58/25 Plejecentrene (84 plejeboliger på 3 plejecentre) udviser et overskud på 314.373 kr. (sidste år var der et overskud på 429.100 kr.) Overskuddet skyldes blandt andet renholdelse. Det opsamlede resultat er pr. 30.09.24 ca. 750.000 kr. efter, at der i regnskabsåret er overført 33.000 kr. i indtægt fra tidligere regnskabsår.

Der er generelle fokus på henlæggelse til drift og vedligeholdelse, som har en saldo på ca. 2,2 mio.kr. Det svarer til 362 kr./m²., hvilket er en mindre stigning i forhold til sidste år, men ca. 275 kr. under benchmark. Huslejeniveauet er på 1.074 kr./m²/årligt, hvilket er stigning i forhold til sidste år på ca. 40 kr. Afledt af lånet optaget til nyt tag, vil der ske en stigning i huslejen i regnskabsår 2024/2025.

Afviklingen af overskuddene vil dog medvirke til at huslejestigningen bliver mindre end, hvis der ikke var en positiv saldo.

I revisionsrapporten angiver boligorganisations revisor, at der efter deres overbevisning ikke forefindes dokumentation for de udgifter, som der afsættes midler til en i den 30-årige planlagte periodisk vedligeholdelsesplan. Dette er Domea uforstående overfor, da de mener at vedligeholdelsesplanen indeholder de vedligeholdelsesarbejder, som der hensættes til.

Afd. 58/26 Servicearealer til plejeboligerne. Der er et overskud på 156.000 kr. Saldoen udgør 174.000 kr.

Boligorganisationens revisor gør i deres revisionsrapport opmærksom på, at der under almindeligt vedligehold kun er registreret 1.000 kr. i udgift og at øvrige faktur-

raer er bogført under planlagt og periodisk vedligehold. Revisor beskriver, at det er indgået aftale med Domea om retningslinjer for fremtidige konteringer.

Afd. 58/28 - 8 boliger på Gjøl. Regnskabet udviser et underskud på 23.942 kr. Balancen i regnskabet skyldes blandt andet at dispositionsfonden har dækket ca. 250.000 kr. til tab ved lejeledighed og fraflytninger. Sidste år var der et overskud på 102.071 kr. Saldoen pr. 30.09.24 er ca. 25.000 kr. Saldoen til vedligeholdelse er i forhold til sidste år fordoblet til ca. 100.000 kr., svarende til 117 kr./m². Benchmark er ca. 400 kr./m². Huslejeniveauet udgør 970 kr./m²/årligt, hvilket er en stigning på 22 kr. i forhold til sidste år.

Afd. 58/30 – 40 ungdomsboliger ved Fjerritslev gymnasium. Regnskabet viser et overskud på 15.501 kr. Der har ikke været gjort anvendelse af den delvise dispensation for dispositionsfondsdækning, som Jammerbugt Kommune har afgivet. Tab ved lejeledighed på 214.000 kr. er finansieret af dispositionsfonden. De sidste 2 år var der et underskud på 223.994 kr. i 2022 og 261.465 i 2023. Saldoen er herefter negativ på 304.000 kr. Saldoen til vedligeholdelse er reduceret til ca. 25.000 kr., hvilket svarer til 18 kr./m². Det er en halvering i forhold til sidste år. Benchmark er 901 kr./m².

Boligorganisationens revisor har i deres beretning gjort opmærksom på at efter deres overbevisning skal der ske en reduktion af lejetab, hvis afdelingen skal forblive i drift. Endvidere er der gjort opmærksom på at hensættelserne til planlagte og periodiske vedligeholdelse ikke har en tilstrækkelig størrelse.

Huslejen udgør 972 kr./m²/årligt, hvilket er en stigning i forhold til sidste år på ca. 50 kr./m².

Afd. 58/31 – 8 familieboliger på Nordvangsvej i Skovsgård. Regnskabsår 2024 er andet år, hvor afdelingen har været i fuld drift. Regnskabet udviser et underskud på 63.623 kr., der primært skyldes at nettokapitaludgifterne ikke har været budgettet til helårsdrift. Domea var opmærksom på problemstillingen, som er rettet i efterfølgende budgetter. Regnskabs for 2023 udviste et underskud på 40.196 kr. Afdelingens saldo er nu på 32.000 kr. Saldoen til vedligeholdelse er forøget og udgør nu 164.000 kr. Det svarer til 245 kr./m², hvilket er ca. 100 kr. mere end sidste år, men 300 kr./m² under benchmark.

Huslejeniveauet udgør 965 kr./m²/årligt, hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Afd. 58/32 – 36 ungdomsboliger ved Fjerritslev gymnasium. Afdelingen gik i drift 1. september 2022, så det er andet regnskabsår. Regnskabet viser et underskud på 474.786 kr., der hovedsagelig skyldes tab ved fraflytninger, større nettokapitaludgifter og vedligeholdelse. Sidste års regnskabet var et underskud på 313.534 kr., der blandt andet skyldes at boligorganisationen havde udgiftsført 317.000 kr. i tab ved lejeledighed. Der er en negativ saldo i afdelingen på ca. 790.000 kr. Henlæggelser til vedligehold udgør 30.000 kr., svarende til 24 kr./m².

Huslejen udgør 1.010 kr./m² og er en stigning på 85 kr. i forhold til første driftsår. Det var intentionen ved opførelsen, at huslejen skulle være harmoniseret med afd. 58/30.

Landsbyggefonden er involveret i en sag pga. udlejningsvanskeligheder, hvilket er yderligere beskrevet nedenfor. Afledt af dette har boligorganisationens revisor også stillet tvivl ved afdelingens fortsatte drift under nuværende forhold.

Afd. 58/12 i Brønderslev med 60 familie- og 36 ungdomsboliger er reelt set omfattet af styringsdialog med Brønderslev Kommune. Da afdelingens drift har vist sig og fortsat har stor indflydelse på Domea Aabybros hovedorganisation og øvrige afdelinger er den medtaget i denne styringsdialog.

Afdelingen har et overskud på 889.777 kr. Dette til trods for at der er udgiftsført ca. 1.400.000 kr. i driftsregnskab i tab ved lejeledighed. Overskuddet skyldes primært at afdelingen har modtaget 1.800.000 kr. i driftsstøtte fra Landsbyggefonden og dispositionsfonden samt stor besparelse på ejendomsskat. Domea er bekendt med at udgiften til ejendomsskat ikke er korrekt, og derfor budgetteres der fortsat med et beløb, som antages at være korrekt.

Afdelingen havde sidste år et regnskabsunderskud på 471.167 kr. Der blev i regnskabsår 2023 udgiftsført ca. 1.700.000 kr. på driften vedr. lejetab. Saldoen er positiv på ca. 425.000 kr. Henlæggelser til vedligehold udgør ca. 580.000 kr., svarende til 75 kr./m², hvilket er et fald på 6 kr./m² i forhold til sidste år. Huslejen udgør 1.003 kr./m²/årligt, hvilket er en stigning på 40 kr. i forhold til sidste regnskabsår.

Sammen med Landsbyggefonden er der lavet en plan for afdelingen, hvor Landsbyggefonden yder en årlige driftsstøttelån på 800.000 kr. i yderligere 5 år og hvor Domeas dispositionsfond skal bidrage med 400.000 kr.

Generelt har afdelingerne et relativt højt huslejeniveau i familieboligerne, når man sammenligner med øvrige boligorganisationer, der har lejemål i kommunen. Domea er i modsætning til tidligere begyndt at opleve lejeledighed, hvilket kan skyldes huslejeniveauet i forhold til øvrige (og nyere) lejemål i Aabybro. Boligorganisationen er opmærksom på huslejeniveau, der skal afpasses med hensynet til vedligeholdelseshensættelser og evt. konsekvenser af helhedsplanen. Huslejeniveauet skal også afpasses med nye boliger blandt andet i Aabybrocentret og at der i løbet af de sidste par år er kommet et større antal nye privatejet udlejningsboliger.

Domea Aabybro angiver i styringsrapporterne at et ønskværdigt niveau for hensættelser til vedligehold vil være Landsbyggefondens anbefalinger på 40.000 kr. pr. bolig. Det skal dog ske løbende og afpasses de faktiske forhold som f.eks. boligernes nuværende vedligeholdelsestilstand.

Effektiviseringsfordeling

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.
Brønderslev	212	5812, Rhododendronplads en		i/t	92,4	0,0	0,0
Jammerbugt	031	5831, Nordvangsvej		i/t	92,4	0,0	0,0
Jammerbugt	032	5832, Fjerritslev College, Etape II		i/t	92,4	0,0	0,0
Jammerbugt	030	5830, Kollegie- Fjerritslev Gymnasium		83	92,4	87,7	83,3
Jammerbugt	025	5825		86	92,4	87,7	83,3
Jammerbugt	001	5851		100	92,4	87,7	83,3
Jammerbugt	028	5828, Vinkelen, Gjør		100	92,4	87,7	83,3

Afdelingernes effektivitetstal er steget væsentligt i forhold til sidste år. Nøgletallet for afd. 5825 er steget fra 72 til 86. Afd. 5828 på Gjør er steget fra 62 til 100, hvilket er imponerende for en afdeling på 8 boliger.

Etape 1 af Fjerritslev College er med for første gang har et nøgletal på 83. Den store afdeling 5851 har rykket sig fra 96 til 100.

Nordvangsvej, 2. etape af Fjerritslev College og Brunder Hus i Brønderslev har været i drift så længe, at de også burde være omfattet af nøgletallene.

Det er fortsat uafklaret hvorfor det tager så forholdsvis lang tid inden nyopførte afdelinger kommer med i effektivitetsvurdering. Problemstillingen blev også drøftet ved styringsdialogmødet i 2024. Domea har efterfølgende fået afklaret at der skal 2 hele driftsår til for at der kan ske beregning af nøgletal.

Der er indgået et samarbejde Domea Hirtshals og Hjørring og Skagen Ældrebolig selskab om et forpligtende indkøbssamarbejde, hvor halvdelen af indkøbene skal ske via fællesindkøb og den anden halvdel via lokale indkøb.

Ledelse og demokrati

Jf. styringsrapporterne er der afdelingsbestyrelser i Brønderslev. Der er ikke afdelingsbestyrelser i Skovsgård og Gjør, da arbejdes med en sammenlægning med den store afdeling. Der har været en afdelingsbestyrelse i den store afdeling men de stoppede igen på grund af interne uoverensstemmelse.

Jammerbugt Kommune opfordrer til, at der gøres en udvidet indsats for der kan vælges afdelingsbestyrelser.

En forudsætning fra Landsbyggefonden for at indgå i en økonomiske genopretning for afdelingen i Brønderslev, er at Domea Aabybro arbejder videre med fusionsplaner med andre boligorganisationer. Det er Domea Hjørring, Domea Hirtshals og Skagen Boligselskab, der indgår i fusionsplanerne med Domea Aabybro. Status er at der fortsat arbejdes med planerne, men der foreligger endnu en dato for en forventelig fusion. Det vil dog tidligst blive i 2027 og Domea Aabybros økonomiske si-

tuation gennem de seneste par år appellerer ikke for de øvrige boligorganisationer til en sammenlægning.

Udlejning

Styringsrapporten angiver at der er kritiske nøgletal vedr. lejeledighed og fraflytning i nogle afdelinger.

Nøgletallene er kritiske for de 2 afdelinger på Fjerritslev College i forhold til udlejningen. Der harmonerer med Domeas oplysninger. Fraflytningsprocenten på de 2 afdelinger er i styringsrapporten angivet til 50% for etape I og 36% for etape II. Der er ifølge Domea pr. 1. september 2025 44 ledige lejemål i de 2 etaper. Heraf er de 35 i etape II. Der arbejdes med forskellige løsninger for at forbedre udlejningen i de 2 afdelinger/etaper, hvor det er sandsynligt at etape II i en periode skal/kan udlejes til andre end gymnasiets elever. Flere aktører er involveret i mulige løsningsforslag, blandt andet nogle private aktører, Fjerritslev Gymnasium og Jammerbugt Kommune.

Med baggrund i Landsbyggefondens statistik om ledige lejemål på Fjerritslev College er det konstateret, at der er nogle uoverensstemmelser i forhold til Domeas egne tal. Domea er i dialog med Landsbyggefonden om årsagen og sikring af, at tallene i Landbyggefondens statistik kan anvendes.

Der er pt. 3 ledige boliger på Gjøl. Der blev drøftet forskellige muligheder for at forbedre situationen, som f.eks. annoncering i et større geografisk område end tidligere har været tilfældet.

Domea oplyser at alt er udlejet i afdelingen i Brønderslev, hvor der i opstartsfasen var store udlejningsvanskeligheder. En del af genopretningsplanen var at Brønderslev Kommune havde lejet et mindre antal boliger. Denne ordning udfases efter aftalen i foråret 2025. Styringsrapporten viser at der i Brønderslev har været en udflytningsprocent på 31,25% i boligerne. Ungdomsboliger er årsagen. Domea oplysninger, at aktuelt opfattes antallet af udflytninger ikke som en udfordring.

Den store afdeling i Aabybro har haft en stor fraflytningsprocent på ca. 14%, hvilket er forbedring på 6 procentpoint. Der er fortsat en del af afdelingens ældreboliger, der er udlejet til andre end den primære målgruppe, og hvor lejemålene typisk er af kortere varighed. Endvidere har der gennem de seneste par år været udlejning af et større antal nye private lejemål i Aabybro, hvilket kan have indflydelse på at fraflytningen ligger over benchmark.

Den midlertidige udlejning af ældreboliger til andre målgrupper sker i et samarbejde mellem Domea og Jammerbugt Kommune. Dette samarbejde skal fortsættes, da Jammerbugt Kommune pt. ikke har behov for boligerne til visiterede borgere

De enkelte afdelinger

Boligorganisationens revisor anfører i deres beretning, at der mangler opdateret planer for planlagt og periodiske vedligeholdelsesarbejder. Det undrer Domea, der mener at alle planer er opdateret. Domea har efterfølgende afklaret forholdene med deres central økonomienhed og revisor.

Der arbejdes med 2 sager ift. LBF. En sag i forhold til afdelingen i Brønderslev og en anden i forhold til helhedsplanen i afdelingen 58/51. Disse beskrives nærmere under de enkelte afdelinger.

Vedr. afd. 5812, Brunder Tårnhuse i Brønderslev blev der i 2024 sammen med Landsbyggefonden udarbejdet en plan, der er gældende i 7 år. Der er fortsat 5 år tilbage af planen og det positive er at der er fuld udlejning i afdelingen..

Det kan bemærkes, at Domea Aabybro for regnskabsår 2024/2025 har søgt dispensation for dispositionsfondsdekning af lejetab, istandsættelse og manglende indbetaling af husleje for alle afdelinger

Ansøgningen blev behandlet i oktober 2025, hvor der blev givet dispensation til alle afdelinger med undtagelse af 5828, Gjør og 5831, Fjerritslev College etape I.

Afd. 58/51:

Helhedsplanen forventes fremsendt til Kommunalbestyrelsens behandling inden udgangen af 2025.

Helhedsplanen kommer til at omfatte ca. 250 af afdelingens ca. 375 boliger. Planen fremsendes som en samlet sag, men gennemførslen forventes at strække sig over 5 år. Det skal inden iværksættelsen afklares nogle praktiske forhold bl.a. opnåelse af byggetilladelser, når forløbet forventes at blive over 5 år.

Afd. 58/25 Plejecentre. På grund af midlertidige udlejningsvanskeligheder er hovedparten af Biersted Plejecenter pt. udlejet til andet formål. De resterende boliger på Biersted Plejecenter står tomme og pt. overvejes det om disse boliger også kan udlejes til andet formål.

I øjeblikket vurderes der ikke at være behov for plejehjemmet som plejehjemspladser.

Afd. 58/28 Gjør. Afdelingen som kun omfatter 8 boliger har tidligere været og er fortsat omfattet af lejeledighed, hvilket fortsat påvirker afdelingens saldo/økonomi. Det er besluttet at arbejde mod en sammenlægning med afdeling 5851. En yderligere motivation for en sammenlægning er, at Domea DK arbejder på en omlægning af deres administrationsomkostninger, hvor der indføres et "opstartsbeløb" i alle afdelinger, hvilket vil gøre det dyrere i de mindre afdelinger.

Afd. 58/30 og 58/32 Fjerritslev Gymnasium. Som angivet under udlejningsafsnittet, så er der store udlejningsvanskeligheder i de 2 afdelinger/etaper.

Det forventes at etape 1 (afd. 58/30) på kortere sigt kan løses i form af beboer, der er under uddannelse på Fjerritslev Gymnasium. Der arbejdes med forskellige sce-

narier etape II og en alternativ anvendelse af de 36 boliger i den afdeling. Der kan dog komme til at gå lidt tid inden der foreligger en endelig plan. Landsbyggefonden er inddraget i problemstillingerne og forventes at indgå i en løsning.

Afd. 58/31, Skovsgård Tingene fungerer fint. Det er besluttet at arbejde med en sammenlægning med afdeling 5851. En yderligere motivation for en sammenlægning er, at Domea DK arbejder på en omlægning af deres administrationsomkostninger, hvor der indføres et "opstartsbeløb" i alle afdelinger, hvilket vil gøre det dyrere i de mindre afdelinger

Afd. 58/12 Brønderslev. Afdelingen var fra starten omfattet af udlejningsvanskeligheder. Der er sammen med Landsbyggefonden udarbejdet en plan, hvor afd. får driftsstøttelån fra Landsbyggefonden i yderligere 5 år med 800.000 kr. årligt. En forudsætning er at boligorganisationen selv bidrager med 400.000 kr., der kommer fra boligorganisationens dispositionsfonden. Driftslåne som Landsbyggefonden har givet, er som udgangspunkt givet til afd. 5812, og det er derfor tvivlsomt om de kan tilbageføres/overføres til hovedorganisationens dispositionsfond, hvor der de seneste år har været et stort træk, som følge af lejeledighed i afdelingen. Domea oplever ingen udlejningsproblemer ved at en anden boligorganisation har taget et større antal boliger i drift i foråret 2025, der nært beliggende til Domeas boliger.

Nybyggeri/renoveringssager

Arbejdet med helhedsplanen for afd. 58/51 prioriteres højt. Derfor har Domea Aabybro ikke på nuværende tidspunkt noget ønske om at indgå i nye projekter.

Helhedsplanen forventes forelagt kommunalbestyrelsen inden udgangen af 2025.

Konklusioner/aftaler

Domea Aabybro fremsender materialet til politisk behandling af helhedsplanen for afd. 58/51, således den kan behandles inden udgangen af 2025.

Af hensyn til den kommunale sagsbehandling ønsker Jammerbugt Kommune det fremsendte materiale ifm. ansøgninger m.m. fra Domea er mere gennemarbejdet inden fremsendelse således der f.eks. er overensstemmelse mellem oplysninger i ansøgning og bilag.

På mødet kunne det blandet andet konstateres, at ved opdateringer af prognoser for udviklingen af dispositionsfonden og arbejdskapitalen er der ikke sket datoopdatering siden november 2024. Det er således været umuligt for tilsynet (og Domea) at fastlægge hvornår og med hvilke forudsætninger, som prognosen er udarbejdet på baggrund af.