



JAMMERBUGT
KOMMUNE

03-11-2017
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-17

Referat fra styringsdialogmøde med Domea Aabybro d. 03.11.2017

Deltagere:

Fra boligselskabet: Formand Jesper Hasemann , Næstformand Anni Thomsen,
Kundechef Mikki S. Frandsen
Fra Kommunen: Steen Albrechtsen (ref.)

Opfølgning på sidste styringsdialogmøde

Intet som ikke vil blive berørt senere.

Økonomi og drift:

Boligorganisationens økonomi og drift blev drøftet med udgangspunkt i regnskab og styringsrapporten.

Der er overskud på den samlede boligorganisation for perioden 01.10.2015-30.09.2016 på 2.081 kr. (12.393 kr. i sidste regnskabsår).

Administrationsbidraget pr. lejemål er ca. 3.200 kr., hvilket er 1.100 kr. mindre end sidste år. Bidraget er nu ca. 800 kr. mindre end benchmarkværdien. Det har været en bevist strategi fra boligorganisationen, som nu er slået fuldt igennem.

Nøgletallet for dispositionsfonden udgør ca. 3.400 kr. pr. lejemål og er forøget med ca. 800 kr. fra sidste år. Benchmarkværdien er 5.667 kr.

Arbejdskapitalen udgør 1.813 kr. pr. lejemål. Det er ca. 1.000 kr. mindre end sidste år. Beløbet er nu 400 kr. under benchmarkværdien.

Der er blandt andet anvendt 500.000 kr. af arbejdskapitalen til arkitektudgifter ifm. en kommende helhedsplan.

De 4 tidligere afdelinger 58/01, 58/02, 58/08 og 58/11 er slået sammen til en afd. Det betyder at afdelingen nu består af 190 familieboliger, 125 ældreboliger og 50 ungdomsboliger.

I forbindelse med sammenlægningen har man afviklet de opsamlede underskud i afdelingerne. Målsætningen gennem de sidste 3 år har været en "nul-stigning" i huslejen, hvilket er lykkedes – dog set lejemålene under et.

Den samlede afd. 58/51 udviser et regnskabsoverskud på 1.755.537 kr. Heraf er 46.214 anvendt til afvikling af tidligere ydet tilskud til antenne til Bindeleddet i Birkeelse. Resten er overført til opsamlede resultat.

Det samlede resultat udgør herefter 3.330.102 kr. Der er i regnskabsåret henlagt beløb til pålagt og periodiske vedligeholdelser med 9.321.797 kr., svarende til 25.539 kr. pr. lejemål. Da det nu er en sammenlagt afdeling sker der indeksering



JAMMERBUGT
KOMMUNE

og udligning af huslejerne over en 10-årige, således der på sigt er ens husleje. Det gennemsnitlige huslejeniveau i den samlede afd. er beregnet til ca. 980 kr./m²/årligt.

Afd. 58/25 Biersted Plejecenter udviser et overskud på 422.055 kr. Det opsamlede resultat er herefter 833.251 kr. Der er fortsat stor fokus på henlæggelse til drift og vedligeholdelse. Huslejeniveauet er på ca. 930 kr./m²/årligt.

Boligorganisationen undersøger hvorfor servicearealerne 58/23, Biersted Plejecenter og 58/26 Anlægsvej 2 ikke uploades til styringsportalen. Boligorganisationen oplyser at der er nul-stigninger i begge afd.

Generelt har afdelingerne et relativt højt huslejeniveau, når man sammenligner med øvrige boligorganisationer, der har lejemål i kommunen og faktisk er huslejeniveauet over traditionelt nybyggeri. Domea oplever dog ikke lejeledighed afledt af huslejeniveauet.

Ledelse og demokrati

Beboerdemokratiet fungerer godt – og det er ikke mindst bestyrelsens skyld. Bestyrelsesrepræsentanterne er meget glade for at have kommunale repræsentanter med i bestyrelsen.

Udlejning

Alt er udlejet og der er venteliste de fleste steder. Ventelisten er steget med 17% hen over regnskabsåret.

Boligorganisationen har enkelte oplevelser, hvor henviste borger fra integrationsafdelingen ikke er bekendte med basale funktioner ved at bo i en lejlighed for dem selv. Boligorganisationen har et ønsket om at integrationsafdelingen i større omfang "følger" og viser nye borger til rette i forhold til at blive introduceret og deltager gerne i denne proces.

De enkelte afdelinger

Afd. 58/01, 58/02, 58/08 og 58/11 er som nævnt sammenlagt pr. 1.10.2015 til afd. 58/51. Generelt er der ingen problemer og tingene fungerer. Der er udarbejdet en foreløbig helhedsplan for dele af afd. 58/51. Der arbejdes hen mod et endelig udkast til en helhedsplan, der forventes at ligge i 2018. Landsbyggefonden bliver inddraget i starten af 2018.

Status på Biersted Plejecenter blev kort drøftet.

Nybyggeri/reoveringssager

Vedr. projektet på Vinkelen på Gjøøl forventes skema B fremsendt til politisk behandling i starten 2018.

Boligorganisationen har haft udarbejdet et skitseforslag for et muligt projekt på Gjøøl havn, hvor det er muligt at etablere et antal boliger (både almene og private) Der



JAMMERBUGT
KOMMUNE

har været holdt borgermøde vedr. projektet. Boligorganisationen ser frem til den videre dialog om et muligt projekt.

Boligorganisationen arbejder med et ungdomsboligprojekt beliggende centralt i kommunen. Der forventes fremsendt en officielt henvendelse i starten af 2018.

Konklusioner/aftaler

Der holdes løbende kontakt mellem parterne i forhold til de kommende projekter, der er vedtaget eller arbejder med.

Medio 2018 ønsker boligorganisationen et ekstra møde i forhold til en 2020-handlingsplan, der pt. arbejdes på.

Boligorganisationen afsluttede med at sige at de var glade for samarbejde med kommunen.