



JAMMERBUGT
KOMMUNE

15-10-2019
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-19

Referat fra styringsdialogmøde med Domea Aabybro d. 15.10.2019

Deltagere:

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

Tilsynskommune med boligorganisationen: Jammerbugt Kommune

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.

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

Der er underskud på den samlede boligorganisation for perioden 01.10.2017-30.09.2018 på 72.479 kr. (overskud i sidste regnskabsår på 53.166 kr.). Der er i regnskabsåret investeret ca. 125.000 kr. til opstart af helhedsplanen af afd. 58/51. Administrationsbidraget pr. lejemål er ca. 3.400 kr., hvilket er ca. 100 kr. mere end sidste år. Bidraget er ca. 700 kr. mindre end benchmarkværdien.

Nøgletallet for dispositionsfonden udgør ca. 6.000 kr. pr. lejemål og er forøget med ca. 1.500 kr. fra sidste år. Benchmarkværdien er 6.900 kr. Da beløbet nu overstiger maksimumbeløbet, ophører afdelingernes hensættelser. Der kommer dog indbetalinger fra ud amortiseret lån, således der fortsat sker en årlig indbetaling.

Arbejdskapitalen udgør ca. 400 kr. pr. lejemål. Det er ca. 400 kr. mindre end sidste år. Beløbet er nu ca. 2.000 kr. under benchmarkværdien.

Der er fra arbejdskapitalen, at de 125.000 kr. til helhedsplanen er taget.

I forbindelse med sammenlægningen af afdelinger afviklede man sidste år 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 854.608 kr. (783.314 kr. i sidste regnskabsår). Resultatet er overført til opsamlede resultat.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Det samlede resultat udgør herefter 3.361.000 kr. efter der er overført ca. 1,0 mio.kr. i indtægt fra tidligere regnskabsår- Der er i regnskabsåret henlagt beløb til pålagt og periodiske vedligeholdelser på ca. 10,8 mio.kr. Henlæggelsen er i året forøget med ca. 4,2 mio.kr. Årsagen er den foreløbige helhedsplan. Da det nu 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 3 af denne proces. Det gennemsnitlige huslejeniveau i den samlede afd. er beregnet til ca. 940 kr./m²/årligt, hvilket er 30 kr. mindre end sidste år.

Boligorganisationen oplyser, at der er et udestående på ca. 750.000 kr. ved fraflytning. Det skyldes formentlig en fraflytningsprocent på 22%, hvor 10% er benchmarksværdien. Den øgede udgift skyldes blandt andet at der har været omkostninger på ca. 10 specifikke fraflytninger. Boligorganisationen ser problemstillingen generelt og kan ikke på nuværende tidspunkt peger på bestemte boliger/områder. Der er opmærksomhed på området og Domea vil følge det tæt. Jammerbugt Kommune kan muligvis bistå med analyser, hvis boligorganisationen ønsker det. Ved styringsdialogen sidste år var det udestående tilgodehavende i samme størrelse og fraflytningsprocenten var 16,3%

Afd. 58/25 Plejecentrene udviser et underskud på 21.514 kr. (sidste år var det et overskud på 151.120 kr.) Det opsamlede resultat er herefter ca. 454.000 kr. efter at der i regnskabsåret er overført ca. 319.000 kr. i indtægt fra tidligere regnskabsår. Der var planlagt arbejde for 717.000. Det er udført arbejder for 854.000 kr. Der er blandt andet investeret i teleslyngesystem på Aabybro Plejecenter og nye opvaskemaskiner på Birkelse Plejecenter. Der er fortsat stor fokus på henlæggelse til drift og vedligeholdelse, som har opnået en saldo på ca. 2,25 mio.kr. Huslejeniveauet er på 1.015 kr./m²/årligt.

Fra næste år vil de 8 nye boliger på Gjøl komme med i regnskabet. r

Generelt har afdelingerne et relativt højt huslejeniveau i familieboligerne, når man sammenligner med øvrige boligorganisationer, der har lejemaal i kommunen og faktisk er huslejeniveauet på niveau med traditionelt nybyggeri. Domea oplever dog ikke lejeledighed afledt af huslejeniveauet. Boligorganisationen vil revurdere huslejeniveau, når helhedsplanen er gennemført, men ønsker ikke at foretage huslejereduktioner på nuværende tidspunkt.

Effektiviseringsfordeling

Som noget nyt fra styringsdialogmøderne i 2018 indeholder styringsrapporten oplyser om effektivitetsfordeling. Det vedr. forhold om effektivitet ved en række driftskonti beregnet på baggrund af "bedste praksis"



IV. Bilag 1: Effektivitetstal

Effektivitet for boligorganisationens afdelinger

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Jammerbugt	028	5828, Vinkelen, Gjøl		i/t	94,9	0,0	0,0
Jammerbugt	025	58/25		93	94,9	79,8	83,1
Jammerbugt	001	58/51		97	94,9	79,8	83,1

Effektivitetstal senest opdateret 01-02-2019

NB: Der redegøres i boligorganisationens årsberetning nærmere for arbejdet med effektivisering på organisations- og afdelingsniveau, herunder effektivitetstal, øvrige analyser og 4-årige mål for hver afdelings driftsudgifter. Farvemarkeringen er ikke, som i styringsrapporten i øvrigt udtryk for en særlig redegørelsesforpligtelse.

Afdelingerne ligger meget flot i effektivitetstallet.

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

Generelt er udlejning rigtig god og der er venteliste alle steder. Dog står der pt. 3 ledige lejeboliger i den nye afdeling på Gjøl. Der er 20 på ventelisten, hovedsagelig fra Gjøl området. Problemstilling er blandt andet at det endnu ikke er lykkedes at sælge deres bolig på Gjøl og at man ikke ønsker at stå med 2 boliger. Endvidere har boligorganisationen stor fokus på, at fraflytningsprocenten på 22%, hvilket ligger over benchmarkværdien på familieboliger. Et forhold som boligorganisationen vil følge tæt.

En statistisk fra Almen styringsdialogs database viser at niveauet fraflytningsprocenten i familieboliger i perioden fra 2015 til 2019 har haft følgende udvikling og at fraflytningsprocenten pt. har ca. samme niveau, som i 2015.

Fraflytningsprocent								
Org	Afd	Navn	Kommune	2019	2018	2017	2016	2015
0311		Familieboliger	Jammerbugt Kommune					
0311		Boligselskabet Domea Aabybro	Jammerbugt Kommune					
0311	001	58/51	Jammerbugt Kommune	22,11	16,32	11,05	15,15	27,27
0311	002	58/02	Jammerbugt Kommune				23,08	19,23
0311	008	58/08	Jammerbugt Kommune				15,00	21,25
0311	011	58/11	Jammerbugt Kommune				16,67	22,22
0311	025	58/25	Jammerbugt Kommune					
0311	028	5828, Vinkelen, Gjøl	Jammerbugt Kommune	0,00	0,00			

Årstallet angiver det år, hvor styringsdialogmødet er afholdt.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Der opleves ikke samme problemer med ungdoms- eller ældreboliger, hvor fraflytningen er under benchmarking.

I forbindelse med det fællesmøde, der blev holdt i maj 2019, blev det konstateret, at Domea havde ca. 25 ældreboliger, som stod ledige og som Jammerbugt Kommune betalte tomgangshusleje til.

Afledt af dette blev der i august 2019 holdt et møde mellem Domea og kommunen for at undersøge om nogle af de ledige ældreboliger kan udlejes til andre end den primære målgruppe. Det har pt. givet ikke det ønsket resultat, men arbejdet med at undersøge muligheder for at finde alternative løsninger fortsat. Pr. 1.10.2019 havde Domea fortsat ca. 25 ledige ældreboliger. Der er dog sket udskiftning i den mellemliggende periode. Det blev aftalt at holde et statusmøde i foråret 2020.

De enkelte afdelinger

Afd. 58/01, 58/02, 58/08 og 58/11 blev sammenlagt pr. 1.10.2015 til afd. 58/51. Generelt fungerer ting godt. Dog opleves der fortsat problemer med parkeringsforholdene ved Torvestrædet, hvor kommunens ældreområde også har base og hvor det opleves en del ansatte optager de p-pladser, der er i området med deres privatbiler. Det kan bemærkes, at P-arealerne i området ejers af Jammerbugt Kommune, og at boligselskabet derfor ikke har mulighed for at opsætte skilte med at nogle p-pladser er forholdt afdelingens beboer. Der har været taget kontakt til Social- Sundheds- og Beskæftigelsesforvaltning og Vækst- og Udviklingsforvaltningen og boligorganisationen ønsker gerne at indgå i en fælles løsning. Det kunne efter boligorganisationens opfattelse evt. være inddragelse af det areal, der er beliggende på den østlige side af Torvealle.

Som drøftet på strategimødet i august 2018 og ved styringsdialog 2018 ønsker boligorganisationen, at der etableres mulighed for molokker. Molokløsninger indgår ikke pt. i Jammerbugt Kommunes renovationsudbud. Der er dialog i gang mellem boligselskabet og kommunens renovationsafdeling, men det er fortsat en relativ dyr løsning afledt af de samlede antal molokker, der skal tømmes. Der er dog opført nyere bygninger i området, hvor man har valgt den dyre molokløsning. Det vil forbedre rentabiliteten til at indfører en samlet løsning for Aabybro centrum. Vækst- og udviklingsforvaltningen har meddelt at molokløsninger i større eller mindre omfang sandsynligvis medtages i et kommende udbud på området.

Der er udarbejdet en foreløbig helhedsplan for dele af afd. 58/51. Der er sker en registrering af den eksisterende boligmasse og dens tilstand, som er fremsendt til landsbyggefonden. Man afventer tilbagemelding fra Landsbyggefonden med henblik på en besigtigelse.

Status på Biersted Plejecenter blev drøftet. Boligorganisationen ser positivt på evt. tiltag, der kan tages for at sikre afdelingen. I øjeblikket vurderes der ikke at være behov for plejehjemmet som plejehjemspladser.

”Det digitale flyttesyn” blevet implementeret for ca. 1 år siden og har bevirket netobesparelse på ca. 25% i forhold til tidligere udgifter.

Nybyggeri/reoveringssager

Projektet med 40 ungdomsboliger som kollegie ved Fjerritslev kører som det skal. Første etape på 16 boliger er klar 1.2.2020 og anden etape til skolestart 2020. Der er stor efterspørgsel.

Boligselskabet arbejder med en ny afdeling i Brønderslev med 96 nye familie- og ungdomsboliger. Der er godkendt skema B. Der bliver holdt styringsdialogmøde med Brønderslev Kommune på den afdeling, når det bliver aktuelt.

Muligt projekt i Skovsgaard. På sidste temamøde i Kommunalbestyrelsen blev der præsenteret status på det nuværende stadie. Der arbejdes videre med projektet.

Domea er ikke pt. interesseret i det tidligere fremlagte projekt vedr. Gjørl havn.

Boligorganisationen er ellers positiv overfor nye tiltag og stiller sig gerne til rådighed for projekter i hele kommunen.

Konklusioner/aftaler

Der holdes statusmøde vedr. udlejning af ældreboliger i foråret 2020. Boligselskabet vil have særskilt fokus på fraflytninger i familieboliger i afd. 58/51 og de evt. afledte udgifter til disse.