



JAMMERBUGT
KOMMUNE

24-10-2023
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-23

Referat fra styringsdialogmøde med Domea Aabybro d. 24.10.2023

Deltagere:

Fra boligselskabet: Formand Mette Holme, Regionsdirektør Rune Udi Jørgensen,
Fra Kommunen: Mariann Skall og Steen Albrechtsen (ref.)

Tilsynskommune med boligorganisationen: Jammerbugt Kommune

Opfølgning på sidste styringsdialogmøde

Indledningsvis blev Domea Aabybros aktuelle situation drøftet. Boligorganisationen orienterede Jammerbugt Kommune 22. september 2023 om, at 3 af Domeas afdelingerne havde svært ved at betale deres terminsydelser, og at der i den forbindelse var taget kontakt til Landsbyggefonden. Afledt af dette blev det oplyst, at arbejdet med en genopretningsplan var igangsat.

Jammerbugt Kommune tilkendegav, at man som tilsynskommune gerne havde set sig inddraget på et tidligere tidspunkt.

Domea Aabybros aktuelle økonomiske udfordringer kan ikke umiddelbart aflæses af denne styringsdialog, der dækker perioden frem til 30.9.22. Domea Aabybro orienterede endvidere om, at man havde valgt at afslutte samarbejdet med den tidligere kundechef. Der er i den sammenhæng igangsat en proces, hvor der skal ske afklaring af kompetencer og evt. strukturændringer, og der forventes at ske genbesættelse i februar 2024.

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 01.10.2021-30.09.2022 på 163.249 kr. I sidste regnskabsår var der overskud på 156.912 kr. Årsager til underskud er øget udgifter til revision, ekstraordinært tilskud til medarbejderordning og engangsudgift på leasingydelser af biler.

Jammerbugt Kommune bemærkede, at man i regnskabet fortsat ikke følger reglerne om afdelingernes egen dækning af lejetab inden der sker dækning fra dispositionsfonden jf. regnskabs gennemgang af tidligere regnskab af Landsbyggefonden i maj.2022



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Administrationsbidraget pr. lejemål er i Landsbyggefondens database angivet til 4.081 kr., hvilket er ca. 425 kr. mere end sidste år. Bidraget er dog ca. 600 kr. mindre end benchmarkværdien.

Nøgletallet for dispositionsfonden udgør i Landsbyggefondens database 704 kr. pr. lejemål, og er reduceret med over med 6.000 kr. fra sidste år. Da benchmarkværdien er 8.161 kr. er nøgletallet næsten 7.500 kr. under benchmark. Reduktionen i dispositionsfonden skyldes store overførsler til tomgangsleje i afdelingerne, hovedsagelig afdelingen i Brønderslev.

Der skal nu igen ske lovpligtige indbetaling til dispositionsfonden, da grænsen for indbetaling er over 6.000 kr. pr. lejemålsenhed. En del af indbetalinger vil komme fra udamortiseret lån.

Arbejdskapitalen udgør 554 kr. pr. lejemål. Det er ca. 150 kr. mindre end sidste år og en reduktion i forhold til forrige år på ca. 450 kr. Beløbet er pr. 30.09.2022 ca. 2.000 kr. under benchmarkværdien.

Den samlede afd. 58/51 udviser et regnskabsunderskud på 393.752 kr.

Underskuddet skyldes hovedsagelig ubudgetteret udgifter til løn ifm. renholdelse. I sidste regnskabsår var der et overskud på 130.153 kr.

Det samlede resultat udgør herefter en negativ saldo på 117.000 kr. efter, at der er overført ca. 1,25 mio.kr. i indtægt fra tidligere regnskabsår.

Der er i regnskabsåret henlagt beløb til pålagt og periodiske vedligeholdelser på ca. 9,5 mio.kr. Beløbet svarer til 391 kr./m². Der er i regnskabet for 2022 sket en forøgelse i henlæggelserne fra året før fra 2,9 mio. til 3,6 mio. Domea skønner dog, at hensættelserne fortsat 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 ikke vil være støttet arbejde.

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 6 af denne proces.

Huslejen i afdelingen udgør 900 kr./m²/årligt, hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Afd. 58/25 Plejecentrene udviser et underskud på 97.441 kr. (sidste år var der et overskud på 15.681 kr.) Der er el, vand og varme, der er årsagen til underskuddet. Det opsamlede resultat er pr. 30.09.22 ca. 275.000 kr. efter, at der i regnskabsåret er overført 230.000 kr. i indtægt fra tidligere regnskabsår.

Der er generelle fokus på henlæggelse til drift og vedligeholdelse, som har en saldo på ca. 2,0 mio.kr. Det svarer til 320 kr./m². Huslejeniveauet er på 1.015 kr./m²/årligt, hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Afd. 58/28 - 8 boliger på Gjøl. Regnskabet udviser et overskud på 102.071 kr.

Overskuddet skyldes primært et tilskud fra hovedorganisationen på 150.000 kr.

Sidste år var der et underskud på 114.002 kr. Saldoen er herefter på 71.772 kr.

Saldoen til vedligeholdelse er 62.000 kr. svarende til 71 kr./m². Huslejeniveauet udgør 929 kr./m²/årligt, hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Afd. 58/30 – 40 ungdomsboliger ved Fjerritslev gymnasium. Regnskabet viser et underskud på 223.994 kr. Underskuddet skyldes hovedsagelig større udgifter til renholdelse og administrationsbidrag end budgettet. Sidste år var der et overskud på 157.636 kr. Saldoen er herefter negativ på 66.358 kr. Saldoen til vedligeholdelse udgør 116.297 kr., hvilket svarer til 83 kr./m². Huslejen udgør 899 kr./m²/årligt, hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Afd. 58/31 – 8 familieboliger på Nordvangsvej i Skovsgård. Der var skæringsdato på projektet 1. november 2021. Det er dermed første regnskabsår. Det viser et overskud på 204.119 kr., der primært skyldes færre udgifter til nettokapitaludgifter end budgettet. Afdelingens saldo er lig overskuddet. Saldoen til vedligeholdelse udgør 45.000 kr. svarende til 67 kr./m². Huslejeniveauet udgør 965 kr./m²/årligt.

Afd. 58/32 – 36 ungdomsboliger ved Fjerritslev gymnasium. Afdelingen er gået i drift 1. september 2022. Derfor foreligger der endnu ikke regnskab for afdelingen.

Afdelingen i Brønderslev med 60 familie- og 36 ungdomsboliger er omfattet af styringsdialog med Brønderslev Kommune. Derfor er regnskabstallene ikke medtaget. Afdelingen vil dog blive inddraget i dialogen efterfølgende, da specielt tomgangsleje i opstartsperioden har påvirket Domea Aabybros økonomi i væsentlig grad.

Generelt har afdelingerne et relativt højt huslejeniveau i familieboligerne, når man sammenligner med øvrige boligorganisationer, der har lejemål i kommunen. Domea oplever dog ikke lejeledighed afledt af huslejeniveauet. Boligorganisationen vil revurdere huslejeniveau. Det kan være af hensyn til vedligeholdelseshensættelser og evt. konsekvenser af helhedsplanen.

Effektiviseringsfordeling

Styringsrapporten indeholder oplysninger om effektivitetsfordeling. Det vedr. forhold om effektivitet ved en række driftskonti beregnet på baggrund af ”bedste praksis”



JAMMERBUGT
KOMMUNE

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	87,3	0,0	0,0
Jammerbugt	028	5828, Vinkelen, Gjøøl		i/t	87,3	0,0	0,0
Jammerbugt	030	5830, Kollegie- Fjerritslev Gymnasium		i/t	87,3	0,0	0,0
Jammerbugt	031	5831, Nordvangsvej		i/t	87,3	0,0	0,0
Jammerbugt	032	5832, Fjerritslev College, Etape II		i/t	87,3	0,0	0,0
Jammerbugt	025	5825		75	87,3	85,0	83,6
Jammerbugt	001	5851		100	87,3	85,0	83,6

Afdelingernes effektivitetstal er steget for afd. 5851 i forhold til sidste år. Nøgletallet for afd. 5825 er uændret. Der foreligger fortsat ikke tal for 5828, som er afdelingen på Gjøøl. Da afdelingen efterhånden har været i drift i flere år, burde de indgå. Endvidere bør 1. etape af Fjerritslev Kollegie også fremgå af statistikken. Domea blev sidste år bedt om at sikre, at de kunne fremgå af denne styringsdialog. Det forventes at alle ovennævnte afd. er med i næste års tal. Endvidere er der siden kommet afdelinger i Skovsgård, 2. etape af Fjerritslev College og boliger i Brønderslev, som fremadrettet vil indgå i opgørelsen. Der arbejdes med løsninger, hvor man vil optimere processerne omkring indkøb og anvendelsen af hele serviceområdet, herunder at kigge på hvor opgaverne løses bedst og billigst.

Ledelse og demokrati

Der er afdelingsbestyrelser i den store afdeling i Aabybro og på Fjerritslev college. Der er således ikke på plejecentrene, på Gjøøl og i Skovsgård.

Udlejning

Vedr. udlejningen er der kritisk nøgletal i styringsdialog for 3 af afdelingerne (2. etape af Fjerritslev College, Gjøøl og Brønderslev)

Da Fjerritslev College var klar til indflytning i september/oktober 2022, var der 14-15 boliger ledige. Det er så faldet gennem skoleåret og efter sommerferien er der kun de 2 handicapvenlige boliger, der står ledige. De har endnu ikke været udlejet. Domea vil forsøge at udleje dem ved alternative tiltag i forhold til den traditionelle anvisning.

Ifølge Landsbyggfondens udlejningsstatistik har afdelingen på Gjøøl haft ledige lejemaal siden februar 2023. Det har været 1-2 boliger det meste af tiden, men i juli og august 2023 har der været 3 ledige boliger.

Landsbyggefondens udlejningsstatistik beskriver at ½ af de 96 boliger stod tomme, da boligerne i Brønderslev var klar til indflytning i december 2021. Ifølge statistikken har der i det meste af regnskabsåret 2022/2023 været 20-23 boliger ledige, dog har antallet af ledige boliger været nede på 17-19 boliger i foråret og sommeren 2023. I oktober 2023 står 21 boliger ledige.

Domea oplyser, at der er igangsat ekstraordinære initiativer i forhold til udlejningen og det allerede har en positiv effekt.

Der er indgået et samarbejde mellem Domea Aabybro og Jammerbugt Kommune, hvor der sker midlertidig udlejning af ældreboliger til andre målgrupper. Dette samarbejde skal fortsættes, da Jammerbugt Kommune pt. ikke har behov for boligerne til visiterede borgere.

De enkelte afdelinger

Der arbejdes med 2 sager ift. LBF. En sag i forhold til de afdelinger, der vurderes nødlidende og en anden i forhold til helhedsplanen i afdelingen 58/51. Som det ser ud i øjeblikket har dispositionsfonden dog en størrelse, hvor boligorganisationen kun minimalt kan bidrage med økonomiske midler til en genopretningsplan.

Det kan endvidere bemærkes, at Domea Aabybro har søgt dispensation for dispositionsfondsdækning af lejetab for alle afdelinger med undtagelse af afdelingen med plejecentre, hvor Jammerbugt Kommune lovgivningsmæssigt er forpligtiget til at dække lejetab.

På tidspunktet for mødeafholdelsen har Kommunalbestyrelsen givet dispensation til alle de ønskede afdelinger med undtagelse af Gjøøl. Her har det været Kommunalbestyrelsens holdning, at såfremt afdelingen selv skal dække lejetabet, vil det påvirke afdelingens økonomi i meget negativ grad. Domea vil dog genfremsende ansøgningen for afdelingen på Gjøøl, da evt. tilsagn til støtte fra Landsbyggefonden er afhængig af de berørte afdelingers økonomiske udfordringer isoleres i afdelingerne.

Afd. 58/51: Der er oprettet en sag i LBF i forhold til et helhedsplanen, således det arbejde kan videreføres.

Et antal ældreboliger udlejes udenfor den primære målgruppe, da der er udlejningsvanskeligheder i forhold til udlejning til visiterede borgere.

Afd. 58/25 Plejecentre. På grund af midlertidige udlejningsvanskeligheder er Biersted Plejecenter pt. udlejet til andet formål.

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

Afd. 58/28 Gjøøl. De aktuelle økonomiske vanskeligheder gør, at Domea pt. overvejer forskellige løsningsmodeller på afdelingens udfordringer. Det sker i samarbejde med Landsbyggefonden.

Afd. 58/30 og 58/32 Fjerritslev Gymnasium. Udlejningen sker i et tæt samarbejde med gymnasiet. Til trods for udfordringer for den seneste etape (afd. 58/32) er afdelingen pt. ikke en del af sagen med Landsbyggefonden. Udlejningssituationen ser bedre ud. De 2 afdelinger tænkes fortsat sammenlagt.

Afd. 58/31, Skovsgård Tingene fungere fint.

Afd. 58/12 Brønderslev. Afledt af tomgangen i afdelingen er LBF inddraget. Der arbejdes med flere forskellige modeller sammen med Landsbyggefonden. Domea har endvidere inddraget Brønderslev Kommune, hvor boligerne er beliggende

Nybyggeri/renoveringssager

Der er gennem de sidste par år ikke arbejdet meget med den igangsatte helhedsplan i afd. 58/51. Alle boliger er blevet gennemgået – og der skal der foretages prioritering af hvilke boliger og opgaver, der skal indgå i helhedsplanen. Drift- og vedligeholdelsesplaner har indgået i arbejdet således der sker koordinering mellem helhedsplan og vedligeholdelsesplanerne, Endvidere er der foretaget miljøscreening. Helhedsplanen for afd. 58/51 er dog nu taget op igen i forhold til Landsbyggefonden og kører sideløbende med genopretningsplanen for de afdelinger, der er berørt af den. Det er endnu uafklaret, hvornår der kan ske forelæggelse af helhedsplanen for kommunalbestyrelsen. Pt. ønsker Domea Aabybro ikke at indgå i nye projekter.

Konklusioner/aftaler

Domea Aabybro har lovet at være meget transparent i forhold til den kommende proces med genopretningsplan m.v., og at holde Jammerbugt Kommune løbende orienteret.

Domea Aabybro fremsender genfremsender en ansøgning om fritagelse for dispositionsfundsdekning for afdelingen på Gjøl, da det er forudsætning ifm. genopretningsplanen.