



JAMMERBUGT
KOMMUNE

15-10-2020
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-20

Referat fra styringsdialogmøde med Domea Aabybro d. 15.10.2020

Deltagere:

Fra boligselskabet: Formand Jesper Hasemann, Næstformand Ib Nellemann, Kundechef Mikki S. Frandsen, Driftsleder Henrik Larsen og Driftsleder Lars Færch
Fra Kommunen: Nanna Andersen, Steen Albrechtsen (ref.)

Tilsynskommune med boligorganisationen: Jammerbugt Kommune

Opfølgning på sidste styringsdialogmøde

Afledt af en høj fraflytningsprocent i sidste års styringsdialogmøde i afdeling 58/51 (ca. 375 lejemål) ville Domea have ekstra fokus på området. Fraflytningsprocenten er faldet igen fra 22,11% sidste år til 14,74% i dette års styringsrapport.

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 01.10.2018-30.09.2019 på 150.785 kr. (underskud i sidste regnskabsår på 72.479 kr.). Der er i regnskabsåret investeret ca. 125.000 kr. til opstart af helhedsplanen af afd. 58/51.

Ved styringsdialogmødet kunne det konstateres, at der ikke helt var overensstemmelse mellem oplysningerne på nøgletal i Domeas regnskab og revisionsrapport og oplysninger, som kan trækkes i styringsdialogens database. Det antages, at det skyldes Domea angiver primo tal, hvor Landsbyggefondens tal i styringsdialogen er ultimo tal. Det har dog ikke været en problemstilling, der har været observeret tidligere. Begge parter vil lige undersøge nærmere hvad årsagen og en løsning kan være.

Administrationsbidraget pr. lejemål er i Landsbyggefondens database angivet til 2.725 kr., hvilket er ca. 700 kr. mindre end sidste år. Bidraget er ca. 1.350 kr. mindre end benchmarkværdien. Iflg. Domeas regnskab er administrationsbidraget ca. 3.200 kr. Inkluderet i administrationsbidrag er tillige en betaling til domea.dk.

Nøgletallet for dispositionsfonden udgør i Landsbyggefondens database ca. 5.000 kr. pr. lejemål og er faldet med ca. 1.000 kr. fra sidste år. Benchmarkværdien er



JAMMERBUGT
KOMMUNE

ca. 7.075 kr. Iflg. Domeas regnskab/årsberetning udgør dispositionsfonden ca. 6.400 kr. pr. lejemål

Efter LBFs tal skal der fortsat ske lovpligtige indbetaling til dispositionsfonden, hvor der efter Domeas regnskabstal er mulighed for at stoppe de lovpligtige indbetalinger. Der kommer dog indbetalinger fra ud amortiseret lån, således der fortsat sker en årlig indbetaling.

Arbejdskapitalen udgør efter Landbyggefondens tal 153 kr. pr. lejemål. Det er ca. 250 kr. mindre end sidste år og ca. 600 kr. mindre end for 2 år siden. Beløbet er nu ca. 2.200 kr. under benchmarkværdien. Iflg. Domeas eget regnskab udgør tallet 196 kr. pr. lejemål. Det er en bevist strategi, hvor boligorganisationen har investering markant i fase 0 til helhedsplanen, hvor, man har haft udlæg og investering i digital syn overgang til helt digital. Det har dog vist, at der er nogle udfordringer med mobildækning, hvor der ikke er dækning fra alle boligorganisationers boliger. Der er endvidere sket investering i markedsføring i et samarbejde med øvrige Domea boligorganisationer. Et forhold som dog samlet har givet besparelser, da de enkelte organisationer så ikke markedsfører sig alene.

Den samlede afd. 58/51 udviser et regnskabsoverskud på 685.504 kr. (854.608 kr. i sidste regnskabsår). Resultatet er overført til opsamlede resultat. I løbet af de sidste 3 år er der opnået overskud på lige over 2,3 mio.kr.

Det samlede resultat udgør herefter 2.937.000 kr. efter der er overført ca. 1,1 mio.kr. i indtægt fra tidligere regnskabsår. Der er i regnskabsåret henlagt beløb til pålagt og periodiske vedligeholdelser på ca. 10,7 mio.kr. Årsagen til det relative høje beløb, er arbejdet med helhedsplansplanen, der er igangsat. 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 4 af denne proces. Det gennemsnitlige huslejeniveau i den samlede afd. er også omfattet af de uoverensstemmelser, der er mellem Domeas tal og Landsbyggefondens regnskabsdatabase. Domeas beregning viser at den gennemsnitlige husleje ved udgangen af 2019/2020 regnskabet er faldet med 6,71% i forhold til huslejeniveauet i de gamle afdelinger i 2014/2015 regnskaberne. Beregning vedlægges som bilag.

Boligorganisationen oplyser, at der er et udestående på ca. 1,0 mio.kr. kr. ved fraflytning, hvilket er ca. 250.000 kr. mere end i regnskabet fra sidste år. Det er en række enkeltstående fraflytninger, der har været bekostelig. Der er stor opmærksomhed på området og Domea vil følge det tæt. Det er planen at ansætte en bolig-social vicevært som man håber, vil kunne optimere forholdene for beboerne og minimere udgifterne til fraflytning.

Afd. 58/25 Plejecentrene udviser et overskud på 314.984 kr. (sidste år var det et underskud på 151.120 kr.) Det opsamlede resultat er herefter ca. 535.000 kr. efter at der i regnskabsåret er overført ca. 235.000 kr. i indtægt fra tidligere regnskabsår.

Der er fortsat stor fokus på henlæggelse til drift og vedligeholdelse, som har opnået en saldo på ca. 2,5 mio.kr. Huslejeniveauet er på 1.015 kr./m²/årligt.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Afd. 58/28 Det er første år, hvor de 8 boliger på Gjøl indgår i styringsdialogmaterialet. Regnskabet udviser et overskud på 119.891 kr., der er overført til opsamlet resultat. Huslejeniveauet udgør 929 kr./m²/årligt.

Generelt har afdelingerne et relativt højt huslejeniveau i familieboligerne, når man sammenligner med øvrige boligorganisationer, der har lejemaal i kommunen og faktisk er huslejeniveauet tæt 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

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.
Jammerbugt	028	5828, Vinkelen, Gjøl		i/t	91,1	0,0	0,0
Jammerbugt	025	5825		89	91,1	86,9	85,4
Jammerbugt	001	5851		93	91,1	86,9	85,4

Afdelingernes effektivitetstal er faldet lidt i forhold til sidste år, men ligger fortsat meget flot. Afdelingen på Gjøl indgår endnu ikke i opgørelsen, da den ikke har været i drift i 1 år. Der er indgået et driftsfællesskab med Domea Hjørring og Hirtshals med en række områder, hvilket forventes at give en yderligere effektivitet, således der kan spares 1.250 kr. pr. lejemaal om året.

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.

Der er etableret en bestyrelsen i den nye afdeling på Gjøl.

Udlejning

Generelt er udlejning rigtig god og der er venteliste alle steder. Selv på Gjøl, hvor der i opstartsfasen var lidt udlejningsvanskeligheder er der venteliste. Ventelisten indeholder dog personer, der først skal have solgt deres hus på Gjøl inden de er interesseret i et lejemaal i de almene boliger. Som angivet indledningsvis er fraflytningsprocenten faldet fra ca. 22% sidste år til 14,74% i årets styringsdialogmaterialet. Det er fortsat lidt over benchmarksværdien.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Afløst af ca. 25 ledige ældreboliger ved sidste års styringsdialog har der været arbejdet med et fælles projekt, hvor en del af ældreboliger forsøges midlertidigt udlejet til nedsat husleje til andre målgrupper end seniorer og handicappet. Domea oplyse at de 11 boliger, som de pt. må udleje til andre, er 5 lejet ud – og 3 lejemaal er i udbud. Domea annoncerer ordningen på deres Facebook, men har svært ved at få det på deres hjemmeside, da man anvender et fælles edb-system med øvrige Domea organisationer, hvor boligtype og huslejeniveauer trækkes direkte fra LBF databaser.

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 tidligere 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. Der er i 2020 sket en ændret lovgivning på området, således der skal ske en ændret sortering, som formentlig vil betyde molokløsning mange steder. I foråret 2021 forventes der foreligge en plan for ændringen. Boligorganisationen deltager gerne i udmøntningen eller forsøgsordninger, hvis Vækst- og Udviklingsforvaltningen ønsker det.

Der er udarbejdet en fase 0 for den forventet helhedsplan for dele af afd. 58/51.

Afd. 58/25 Plejecentre. Der har været et fælles projekt mellem boligorganisationen og Jammerbugt Kommune vedr. Biersted Plejecenter, der pt. gennemgår en mindre bygningsmæssige justering med henblik til midlertidig udlejning til andet formål. I øjeblikket vurderes der ikke at være behov for plejehjemmet som plejehjemspladser.

Afd. 58/28 Gjøl. Alt er udlejet og beboerdemokratiet fungerer fint i den nye afdeling.

Nybyggeri/reoveringssager

Helhedsplanen har stået lidt i stampe i 1 år. Fase 0 var den indledende opgave, hvor alle boliger blev gennemgået – og nu 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, da det er en



JAMMERBUGT
KOMMUNE

forudsætning for fremrykning ved Landsbyggefonden. Det er pt. vurderingen at der kan ske forelæggelse af helhedsplanen for kommunalbestyrelsen om ca. 1 år.

Projektet med 40 ungdomsboliger som kollegie ved Fjerritslev er afsluttet og skema C behandling er under vejs. Der pågår pt. fælles drøftelser om en mulig etape II med et antal yderligere ungdomsboliger.

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. Det forventes indflytning 2021.

Vedr. projekt på Nordvangsvej i Skovsgaard blev skema B vedtaget i juni 2020. Byggeriet er påbegyndt.

Boligorganisationen er meget interesseret i nye projekter i bymidten i Aabybro og er ellers positiv overfor nye tiltag og stiller sig gerne til rådighed for projekter i hele kommunen – det kunne f.eks. være på Elbæksmindevej i Biersted, hvor Domea har boliger lige nord for det ene af de arealer, der er udlagt til tæt/lav på Elbæksmindevej. Jammerbugt Kommune har stor forståelse for ønsket i Aabybro, men pt. har ombygning/renovering af Aabybrocentret stor prioritering, og her er der etableret samarbejde med et andet boligselskab.

Konklusioner/aftaler

Der vil løbende være dialog mellem parterne i forhold til de projekter, der er igangsat og evt. nye.

