



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

10-11-2022  
Steen Lund Albrechtsen  
Direkte: 7257 7111  
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-22

## **Referat fra styringsdialogmøde med Domea Aabybro d. 10.11.2022**

### **Deltagere:**

Fra boligselskabet: Formand Mette Holme, Næstformand Ib Nellemann, Kundechef Mikki S. Frandsen,  
Fra Kommunen: Steen Albrechtsen (ref.)

**Tilsynskommune med boligorganisationen:** Jammerbugt Kommune

### **Opfølgning på sidste styringsdialogmøde**

Afledt af at fraflytningsprocent i styringsrapport for 3 år var 22,11% i afdeling 58/51 (ca. 375 lejemål) har Domea haft ekstra fokus på området. Fraflytningsprocenten har siden være faldende og er i sidste styringsrapport på 11,58%. Det er nu kun ca. 1% point fra benchmark.

### **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 overskud på den samlede boligorganisation for perioden 01.10.2020-30.09.2021 på 156.912 kr. I sidste regnskabsår var der overskud på 51.751 kr. Årsager til overskud skyldes at besparelser på markedsføringsudgifter.

Administrationsbidraget pr. lejemål er i Landsbyggefondens database angivet til 3.655 kr., hvilket er ca. 200 kr. mindre end sidste år. Bidraget er 525 kr. mindre end benchmarkværdien.

Nøgletallet for dispositionsfonden udgør i Landsbyggefondens database ca. 6.900 kr. pr. lejemål og er steget med ca. 1.400 kr. fra sidste år. Benchmarkværdien er ca. 7.650 kr.

Der skal ikke ske lovpligtige indbetaling til dispositionsfonden, da grænsen for indbetaling er 5.826 kr. Der kommer dog indbetalinger fra udamortiseret lån, således der fortsat sker en årlig indbetaling.

Arbejdskapitalen udgør 704 kr. pr. lejemål. Det er ca. 300 kr. mere end sidste år. Beløbet er pr. 30.09.2021 ca. 1.900 kr. under benchmarkværdien.

Helt overordnede er boligorganisationen meget tilfreds med regnskabet.



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

Den samlede afd. 58/51 udviser et regnskabsoverskud på 130.153 kr. (938.060 kr. i sidste regnskabsår).

Det samlede resultat udgør herefter 1.539.000 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. Beløbet svarer til 443 kr./m<sup>2</sup>. 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-årig, således der på sigt er ens husleje. Dette har været år 5 af denne proces.

Huslejen i afdelingen udgør 900 kr./m<sup>2</sup>/årligt.

Afd. 58/25 Plejecentrene udviser et overskud på 15.681 kr. (sidste år var der et overskud på 376.422 kr.) Det opsamlede resultat er pr. 30.09.21 ca. 600.000 kr. efter at der i regnskabsåret er overført 156.000 kr. i indtægt fra tidligere regnskabsår.

Der er fortsat stor fokus på henlæggelse til drift og vedligeholdelse, som har opnået en saldo på ca. 2,2 mio.kr. Det svarer til 365 kr./m<sup>2</sup>. Huslejeniveauet er på 1.015 kr./m<sup>2</sup>/årligt.

Afd. 58/28 - 8 boliger på Gjøl. Regnskabet udviser et underskud på 114.002 kr. Sidste år, der var der underskud på 36.187 kr. Saldoen er herefter negativ på 30.299 kr. Saldoen til vedligeholdelse er 60.000 kr. svarende til 71 kr./m<sup>2</sup>. Huslejeniveauet udgør 929 kr./m<sup>2</sup>/årligt.

Afd. 58/30 – 40 ungdomsboliger ved Fjerritslev gymnasium. Det er første driftsår. Regnskabsperioden går derfor fra driftsopstart i 2020 til 30.09.2021. Regnskabet viser et overskud på 157.636 kr., som dermed er saldoen. Huslejen udgør 899 kr./m<sup>2</sup>/årligt.

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

Boligorganisationen kan fra ca. 2. kv. i 2021 at priserne er steget på mange arbejder i såvel de daglige driftsopgaver, som arbejder i drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

### **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	87,5	0,0	0,0
Jammerbugt	030	5830, Kollegie- Fjerritslev Gymnasium		i/t	87,5	0,0	0,0
Jammerbugt	031	5831, Nordvangsvej		i/t	87,5	0,0	0,0
Jammerbugt	032	5832, Fjerritslev College, Etape II		i/t	87,5	0,0	0,0
Jammerbugt	025	5825		75	87,5	81,6	83,8
Jammerbugt	001	5851		97	87,5	81,6	83,8

Afdelingernes effektivitetstal er faldet lidt for både afd. 5825 og 5851 i forhold til sidste år. Faldet er dog også gældende på kommune- og regional plan. Der foreligger fortsat ikke tal for 5828, som er afdelingen på Gjøl. 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 undersøger og sikre at de er med næste år. Det forventes at alle ovennævnte afd. er med i næste års tal. Der er indgået et driftsfællesskab med Domea Hjørring og Hirtshals med en række områder, hvor der fortsat forventes at kunne opnås yderligere besparelser. Der er endvidere indgået forpligtende indkøbsaftaler med 61 andre boligselskaber.

## Ledelse og demokrati

Beboerdemokratiet fungerer godt – og det er ikke mindst bestyrelsens skyld. Domea har fået ny formand, da hun har en del års erfaring fra bestyrelsen, er skiftet gået rigtig godt.

Der er pt. ikke afdelingsbestyrelser i alle afdelinger. Det er dog arbejdsgrupper i alle opgaver, der i mere eller mindre grad fungerer som afdelingsbestyrelser. Der arbejdes med at få decideret afdelingsbestyrelser igen.

## Udlejning

Generelt er udlejning rigtig god og der er venteliste stort set alle steder. Som angivet indledningsvis er fraflytningsprocenten nu faldet til ca. 11,5% (fra 22% for 3 år siden). Det er fortsat lidt over benchmarksværdien.

Der er dog 11 ledige af de 36 ungdomsboliger i etape 2 af Fjerritslev College, som var klar til indflytning 1.9.22

Der er indgået er samarbejde mellem Domea Aabybro og Jammerbugt Kommune, hvor der sker midlertidig udlejning af ældreboliger til andre målgrupper. Der afholdes møde om forlængelse af dette samarbejde.

Endvidere er der pt. 18 ledige familieboliger i den nye afd. i Brønderslev.

## De enkelte afdelinger

Domea har taget et fælles tiltag gældende for alle afdelingerne. Det gælder ansættelse af 2 socialrådgiver, som kan støtte og vejlede beboerne. Der er 2 ordninger – ”Hjælp til huslejen” og ”Bekymret for en beboer”. Ordningerne annonceres relevante steder i organisationen, således beboerne er bekendte med mulighederne.

Der er sket udskiftning af bilparken, således alle køretøjer nu er el-biler.

Afd. 58/51: Tingene fungerer godt.

Afd. 58/25 Plejecentre. Der har været et fælles projekt mellem boligorganisationen og Jammerbugt Kommune vedr. Biersted Plejecenter, der har gennemgået en mindre bygningsmæssige justering afledt af 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 der er venteliste. Der er dog personer på ventelisten, der først ønsker deres ejerbolig solgt inden de er aktive søgende.

Afd. 58/30 Fjerritslev Gymnasium. Udlejningen sker i et samarbejde med gymnasiet, da ventelisten pt. udelukkende består af elever, der går på gymnasiet.

## Nybyggeri/renoveringssager

Helhedsplanen har stået lidt i stampe i 1 år. 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, da det er en forudsætning for fremrykning ved Landsbyggefonden. Det er endnu uafklaret, hvornår der kan ske forelæggelse af helhedsplanen for kommunalbestyrelsen.

Projektet med 36 ungdomsboliger som etape II som kollegie ved Fjerritslev Gymnasium. Boligerne var klar til indflytning ved skolestart 2022. Skema C forventes indsendt i starten af 2023.

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

Skema C på 8 familieboliger på Nordvangsvej i Skovsgård blev godkendt i april 2022. Afdelingen vil blive medtaget i næste styringsdialog.

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. Jammerbugt Kommune har stor forståelse for ønsket i Aabybro, men



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

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.