



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

10-09-2020  
Steen Lund Albrechtsen  
Direkte: 7257 7111  
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-21

## **Referat fra styringsdialogmøde med Domea Aabybro d. 10.09.2021**

### **Deltagere:**

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

**Tilsynskommune med boligorganisationen:** Jammerbugt Kommune

### **Opfølgning på sidste styringsdialogmøde**

Afledt af en høj fraflytningsprocent i forrige års styringsdialogmøde i afdeling 58/51 (ca. 375 lejemål) har Domea gennem de sidste par år haft ekstra fokus på området. Fraflytningsprocenten er gennem de sidste år faldet fra 22,11% forrige år til 14,74% i sidste års styringsrapport. Det er faldet yderligere til 13,68%, som dog fortsat er ca. 3% højere end benchmark. Det er dog fortsat et fokusområde og udelukkende gældende på familieboliger.

### **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 01.10.2019-30.09.2020 på 51.751 kr. I sidste regnskabsår var der underskud på 150.785 kr. Årsager til overskud skyldes at der pga. Corona ikke er blevet sendt regninger ifm. de reklamer, der laves sammen med Domea Hirtshals og Domea Hjørring.

Administrationsbidraget pr. lejemål er i Landsbyggefondens database angivet til 3.864 kr., hvilket er ca. 1.100 kr. mere end sidste år (hvor tallet var et fald på ca. 700 kr.). Bidraget er ca. 250 kr. mindre end benchmarkværdien.

Nøgletallet for dispositionsfonden udgør i Landsbyggefondens database ca. 5.500 kr. pr. lejemål og er steget med ca. 500 kr. fra sidste år. Benchmarkværdien er ca. 7.650 kr.

Der skal fortsat ske lovpligtige indbetaling til dispositionsfonden, da grænsen for indbetaling er 5.763 kr. Der kommer indbetalinger fra ud amortiseret lån, således der fortsat sker en årlig indbetaling.

Arbejdskapitalen udgør 415 kr. pr. lejemål. Det er ca. 260 kr. mere end sidste år. Beløbet er pr. 30.09.2020 ca. 2.100 kr. under benchmarkværdien. Helt overordnede er boligorganisationen meget tilfreds med regnskabet.

Den samlede afd. 58/51 udviser et regnskabsoverskud på 938.060 kr. (685.504 kr. i sidste regnskabsår). Resultatet er overført til opsamlede resultat. I løbet af de sidste 3 år er der opnået overskud på lige over 3,2 mio.kr.

Det samlede resultat udgør herefter 2.455.000 kr. efter der er overført ca. 1,4 mio.kr. i indtægt fra tidligere regnskabsår. Der er i regnskabsåret henlagt beløb til pålagt og periodiske vedligeholdelser på ca. 11,0 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 5 af denne proces. Huslejen i afdelingen udgør 900 kr./m<sup>2</sup>/årligt.

Afd. 58/25 Plejecentrene udviser et overskud på 376.422 kr. (sidste år var der et overskud på 314.984 kr.) Det opsamlede resultat er herefter ca. 740.000 kr. efter at der i regnskabsåret er overført 169.000 kr. i indtægt fra tidligere regnskabsår. Der er fortsat stor fokus på henlæggelse til drift og vedligeholdelse, som har opnået en saldo på ca. 2,3 mio.kr. Huslejeniveauet er på 1.015 kr./m<sup>2</sup>/årligt.

Afd. 58/28 - 8 boliger på Gjøl. Regnskabet udviser et underskud på 36.187 kr. Sidste år, der var første driftsår, var der overskud på 119.891 kr. Saldoen er herefter på 83.704 kr. Huslejeniveauet udgør 929 kr./m<sup>2</sup>/årligt.

Generelt har afdelingerne et relativt højt huslejeniveau i familieboligerne, når man sammenligner med øvrige boligorganisationer, der har lejemål 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"



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

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	90,5	0,0	0,0
Jammerbugt	030	5830, Kollegie- Fjerritslev Gymnasium		i/t	90,5	0,0	0,0
Jammerbugt	031	5831, Nordvangsvej		i/t	90,5	0,0	0,0
Jammerbugt	025	5825		81	90,5	84,8	85,0
Jammerbugt	001	5851		100	90,5	84,8	85,0

Afdelingernes effektivitetstal er steget for afd. 5851 og faldet lidt for afd. 5825 i forhold til sidste år. Der foreligger endnu ikke tal for 5828, som er afdelingen på Gjøl. Domea undersøger og sikre at de er med næste år.

Der er indgået et driftsfællesskab med Domea Hjørring og Hirtshals med en række områder, hvor der fortsat forventes at kunne opnås yderligere besparelser,

## 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 ikke pt. en bestyrelse i den nye afdeling på Gjøl. Det har der været tidligere og man arbejder på at få den igen. Indtil videre er der en samarbejdesgruppe, så der er beboerdemokrati i afdelingen

## Udlejning

Generelt er udlejning rigtig god og der er venteliste alle steder. Som angivet indledningsvis er fraflytningsprocenten nu faldet til under 14% (fra 22% for 2 år siden). Det er fortsat lidt over benchmarksværdien.

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

## 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.

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 afdelingen ikke selv ejer p-pladser, men beboerne



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

skal gøre brug af de offentlige p-pladser i området. Boligorganisationen havde gerne set, at der var sket kommunalt opkøb af arealerne/ejendommene på Jens Møllersvej, som kunne have indgået i en større løsning med yderligere almene boliger i området. Med beslutningen om almene boliger ifm. reovering af Aabybrocentret vurderes dette dog ikke længere relevant.

Boligorganisationen har ved flere lejligheder gjort opmærksom på, at de gerne vil have, at der etableres mulighed for molokker. Der blev givet en kort status fra kommunens side om ændret lovgrundlag og forventet tidsplan for implementeringen af en ændre renovationsordning. Boligorganisationen deltager gerne i udmøntningen eller forsøgsordninger, hvis Vækst- og Udviklingsforvaltningen ønsker det.

Afd. 58/25 Plejecentre. Der har været et fælles projekt mellem boligorganisationen og Jammerbugt Kommune vedr. Biersted Plejecentre, 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 Gjør. Alt er udlejet og der er venteliste. Der er dog personer på ventelisten, der først ønsker deres ejerbolig solgt inden de er aktive søgende.

### **Nybyggeri/reoveringssager**

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 forelægning af helhedsplanen for kommunalbestyrelsen.

Projektet med 36 ungdomsboliger som etape II som kollegie ved Fjerritslev Gymnasium er påbegyndt. Boligerne forventes klar til indflytning ved skolestart 2022.

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.

8 familieboliger på Nordvangsvej i Skovsgård forventes klar til indflytning ca. 1. november 2021. Søgningen er allerede så stor, at boligorganisationen gerne ser en etape II, hvis kommunen er indstillet på det.

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 pt. har ombygning/reovering af Aabybrocentret stor prioritering, og her er der etableret samarbejde med et andet boligselskab.



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

### **Konklusioner/aftaler**

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