



JAMMERBUGT
KOMMUNE

08-10-2018
Steen Lund Albrechtsen
Direkte: 7257 7111
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-18

Referat fra styringsdialogmøde med Domea Aabybro d. 08.10.2018

Deltagere:

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

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.

Der er overskud på den samlede boligorganisation for perioden 01.10.2016-30.09.2017 på 53.166 kr. (ca. 2.000 kr. i sidste regnskabsår). Administrationsbidraget pr. lejemål er ca. 3.300 kr., hvilket er 100 kr. mere end sidste år. Bidraget er ca. 775 kr. mindre end benchmarkværdien. Det har været en bevist strategi fra boligorganisationen, som slog igennem fra sidste år af.

Nøgletallet for dispositionsfonden udgør ca. 4.500 kr. pr. lejemål og er forøget med ca. 1.000 kr. fra sidste år. Benchmarkværdien er 6.254 kr.

Arbejdskapitalen udgør ca. 800 kr. pr. lejemål. Det er ca. 1.000 kr. mindre end sidste år. Beløbet er nu ca. 1.450 kr. under benchmarkværdien.

Der er blandt andet anvendt ca. 530.000 kr., der er betalt af arbejdskapitalen ifm. den foreløbige helhedsplan.

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 783.314 kr. (1.755.537 kr. i sidste regnskabsår). Resultatet er overført til opsamlede resultat.

Det samlede resultat udgør herefter 3.616.416 kr. Der er i regnskabsåret henlagt beløb til pålagt og periodiske vedligeholdelser med på ca. 11,2 mio.kr. Henlæggesen er i året forøget med ca. 1,9 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 2 af



denne proces. Det gennemsnitlige huslejeniveau i den samlede afd. er beregnet til ca. 970 kr./m²/årligt, hvilket er 10 kr. mindre end sidste år.

Afd. 58/25 Plejecentrene udviser et overskud på 151.120 kr. (sidste år 422.055 kr.) Det opsamlede resultat er herefter ca. 795.000 kr. Der er fortsat stor fokus på henlæggelse til drift og vedligeholdelse, som har opnået en saldo på ca. 2,1 mio.kr. Huslejeniveauet er på ca. 1.020 kr./m²/årligt.

Boligorganisationen oplyser at der er nul-stigninger i begge afd.

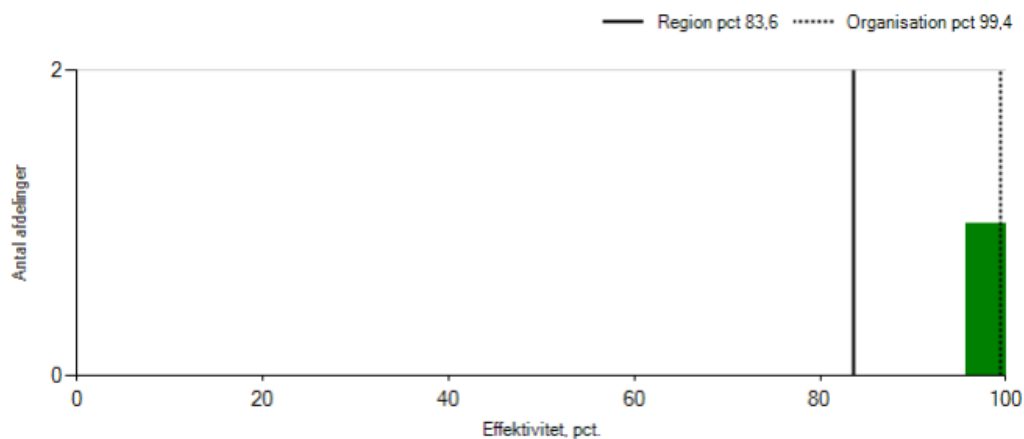
Generelt har afdelingerne et relativt højt huslejeniveau, når man sammenligner med øvrige boligorganisationer, der har lejemaal i kommunen og faktisk er huslejeniveauet over traditionelt nybyggeri. Domea oplever dog ikke lejeledighed afledt af huslejeniveauet. Boligorganisationen vil revurdere huslejeniveau,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

Effektiviseringsfordeling

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

Effektivitetsfordeling

Opgørelsestidspunkt 2016



	Tallene indikerer, at afdelingen har stort effektiviseringspotentiale
	Tallene indikerer, at afdelingen har effektiviseringspotentiale
	Tallene indikerer, at afdelingens drift er blandt regionens mest effektive

Ovenstående tal vedr. udelukkende afd. 58/51, som drives som "Bedste praksis" og dermed meget effektiv i forhold til den nye opgørelsesmetode.

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

Alt er udlejet og der er venteliste de alle steder. Det bevirker blandt andet at over 92% af ledige lejemaal genudlejes via ventelisten. Det kan konstateres, at fraflytningsprocenten ligger over benchmarkværdien på familieboliger og ungdomsboliger. Et forhold som boligorganisationen vil følge tæt.

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 problemer med parkeringsforholdene ved Torvestrædet, hvor kommunen også har base og hvor det opleves en del ansatte optager de p-pladser, der er i området med deres privatbiler. Der har været taget kontakt til Vækst- og Udviklingsforvaltningen og boligorganisationen ønsker at indgå i en fælles løsning.

Som drøftet på strategimødet i august 2018 ønsker boligorganisationen, at der etableres mulighed for molokker.

Der er udarbejdet en foreløbig helhedsplan for dele af afd. 58/51. Man ligger i fase 0, hvor der sker en registrering af den eksisterende boligmasse og dens tilstand. Der pågår dialog med Landsbyggefonden og det forventes der i foråret 2019 ligger en foreløbig udkast til prioritering.

Status på Biersted Plejecenter blev kort drøftet. Boligorganisationen ser positivt på evt. tiltag, der kan tages for at sikre afdelingen.

Der har været afholdt et udbud, hvor man sammen med andre boligorganisation pr. 1.9.2018 har indført ”det digitale flyttesyn”. Det har vist sig yderst effektiv og vil medvirke til at boligorganisationen fortsat forventer at ligge højt i effektiviseringsnøgletallene.

Nybyggeri/renoveringssager

Vinkelen på Gjøl er indflytningsklar 1.5.2019. Der er en venteliste på ca. 30 til de 8 boliger til trods for at der slet ikke har været iværksat markedsføring af de kommende boliger. Det vil ske i november/december. Det kan oplyses, at 9 af de interesserede er mellem 70 og 80 år.

Boligorganisationen efterspørger at der afholdes et lovet opfølgingsmøde vedr. ”havneprojekt” på Gjøl.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Boligselskabet arbejder med en ny afdeling i Brønderslev med 96 nye familie- og ungdomsboliger, hvor skema A forventes godkendt i Kommunalbestyrelsen i Brønderslev i oktober 2018.

Der har været indledende drøftelser med Fjerritslev Gymnasium vedr. et antal ungdomsboliger i tilknytning til uddannelsesinstitutionen.

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

Konklusioner/aftaler

Intet konkret på dette punkt.