



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

16-10-2023  
Steen Lund Albrechtsen  
Direkte: 7257 7111  
Mail: sla@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-24

## Referat fra styringsdialogmøde med Domea Aabybro

d. 16.10.2024

### Deltagere:

Fra boligorganisationen: Formand Mette Holme, Næstformand Ib Nellemann,  
Driftsservicechef Lars Færch og Driftsleder Søren Møller Abildgaard  
Fra Jammerbugt Kommunen: Steen Albrechtsen (ref.)

**Tilsynskommune med boligorganisationen:** Jammerbugt Kommune

### Opfølgning på sidste styringsdialogmøde

Man blev enige om at tage opfølgningen under de enkelte afsnit.

Domea Aabybro har den 20. september 2024 fremsendt en ansøgning gældende for alle afdelinger om fritagelse for dispositionsfondsdækning for regnskab 2023/2024 af udgifter som følge af lejeledighed, tab ifm. istandsættelser og manglende indbetaling af husleje. Ansøgningen vedr. det regnskabsår, som netop er afsluttet og ikke det regnskabsår, som er omfattet denne styringsdialog. Ansøgningen forventes politisk behandlet i november 2024.

### Økonomi og drift:

Boligorganisationens økonomi og drift blev drøftet med udgangspunkt i regnskaberne for 2022/2023 og de styringsrapporter, der er indsendt.

Fokus er fortsat at have attraktive boliger, der er tilpasset kravene til en moderne boligorganisation.

Der er et overskud på den samlede boligorganisation for perioden 01.10.2022-30.09.2023 på 200.746 kr., der henlægges til arbejdskapitalen I sidste regnskabsår var der underskud på 163.249 kr.

Årsager til overskud er blandt andet forøget administrationsbidrag (som følge af stigning i antal boliger), renteindtægter og mindre kontorholdsudgift.

Administrationsbidraget pr. lejemål er i Landsbyggefondens database angivet til 4.618 kr., hvilket er ca. 525 kr. mere end sidste år. Bidraget er dermed steget med ca. 950 kr. (svarende til 25%) i løbet af de seneste 2 år. Bidraget er nu 50 kr. større end benchmark værdien og er som den eneste boligorganisation med boliger i Jammerbugt Kommune større end benchmark.



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

Boligorganisationen gør opmærksom på at deres bidrag er inkl. moms (da Domea er en administrationsorganisation), hvilket hovedparten af øvrige boligorganisationers administrationsbidrag ikke er.

Nøgletallet for dispositionsfonden udgør i Landsbyggefondens database 1.539 kr. pr. lejemål, og er over en fordobling fra sidste års nøgletal på 704 kr. Da benchmark værdien er ca. 7.500 kr. er nøgletallet fortsat ca. 6.000 kr. under benchmark. Der skal ske lovpligtige indbetaling til dispositionsfonden, da grænsen for indbetaling er over 6.600 kr. pr. lejemålsenhed. En del af indbetalinger vil komme fra ud amortiseret lån.

Arbejdskapitalen udgør 1.019 kr. pr. lejemål. Det er ca. 450 kr. mere end sidste år og nu på niveau med arbejdskapitalen for 3 år siden. Beløbet er pr. 30.09.2023 er dog ca. 1.400 kr. under benchmark værdien.

Den samlede afd. 58/51 med 365 almene boliger udviser et regnskabsunderskud på 1.149.737 kr. Underskuddet skyldes hovedsageligt, at boligorganisationen har anvendt den dispensation for dispositionsfondsdækning, som Kommunalbestyrelsen godkendte i efteråret 2023.

Driftsregnskabet for afd. indeholder således udgifter på over 700.000 kr. til tab ved lejeledighed og 525.000 kr. til henlæggelser vedr. tab ved fraflytninger. I sidste regnskabsår var der et underskud på 393.752 kr.

Samlet har afd. pr. 30.09.23 en negativ saldo på ca. 1.275.000 kr. Boligorganisationens saldo er således forværret med ca. 1.500.000 kr. de sidste 2 år. Afviklingen sker med ca. 200.000 kr. i det nuværende og det kommende regnskabsår og vil som lovgivningen foreskriver være afviklet indenfor 3- 10 år.

Der er i regnskabsåret henlagt beløb til pålagt og periodiske vedligeholdelser på ca. 9,0 mio.kr. Beløbet svarer til 370 kr./m<sup>2</sup>, hvilket er en del under benchmark på ca. 650 kr./m<sup>2</sup>. Der er da også i regnskabet for 2023 sket en reduktion i henlæggelserne til 1,8 mio.kr. fra 3,6 mio.kr. året før. Det harmoniserer ikke umiddelbart med boligorganisationens strategi om at forøge henlæggelserne. 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 7 af denne proces.

Huslejen i afdelingen udgør 921 kr./m<sup>2</sup>/årligt, hvilket er en stigning på 21 kr. i forhold til sidste år.

Afd. 58/25 Plejecentrene (84 plejeboliger på 3 plejecentre) udviser et overskud på 429.100 kr. (sidste år var der et underskud på 97.441 kr.) Der er blandt andet renholdelse som der er en besparelse på i forhold til det afsatte budget. Det opsamlede resultat er pr. 30.09.23 ca. 475.000 kr. efter, at der i regnskabsåret er overført 236.000 kr. i indtægt fra tidligere regnskabsår.

Der er generelle fokus på henlæggelse til drift og vedligeholdelse, som har en saldo på ca. 2,1 mio.kr. Det svarer til 346 kr./m<sup>2</sup>., hvilket er ca. 300 kr. under benchmark. Det har vist sig nødvendigt at påbegynde en udskiftningen af taget på Aa-



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

bybro Plejecenter. Dette behandles under afsnittet "De enkelte afdelinger" nedenfor. Huslejeniveauet er på 1.035 kr./m<sup>2</sup>/årligt, hvilket er mindre stigning i forhold til sidste år.

Afd. 58/28 - 8 boliger på Gjøl. Regnskabet udviser et underskud på 2.294 kr. Balancen i regnskabet skyldes blandt andet at man har ladet dispositionsfonden dække ca. 250.000 kr. til tab ved lejeledighed og fraflytninger. Sidste år var der et overskud på 102.071 kr. Saldoen pr. 30.09.23 er 69.478 kr. Saldoen til vedligeholdelse er reduceret til ca. 47.500 kr., svarende til 56 kr./m<sup>2</sup>. Benchmark er ca. 400 kr./m<sup>2</sup>. Huslejeniveauet udgør 948 kr./m<sup>2</sup>/årligt, hvilket er en stigning på 19 kr. i forhold til sidste år.

Afd. 58/30 – 40 ungdomsboliger ved Fjerritslev gymnasium. Regnskabet viser et underskud på 261.465 kr. Underskuddet skyldes blandt andet 120.000 kr. i merforbrug til renholdelse i forhold til budgettet, betaling af vedligeholdelse af grønne områder i tidligere år ca. 40.000 kr. og at afdelingen har afholdt udgifter på 42.000 til tab ved lejeledighed. Sidste år var der et underskud på 223.994 kr. Saldoen er herefter negativ på 327.823 kr. Saldoen til vedligeholdelse er reduceret til ca. 55.000 kr., hvilket svarer til 39 kr./m<sup>2</sup>. Det er 900 kr./m<sup>2</sup> under benchmark. Huslejen udgør 915 kr./m<sup>2</sup>/årligt, hvilket er en lille stigning i forhold til sidste år.

Afd. 58/31 – 8 familieboliger på Nordvangsvej i Skovsgård. Der var skæringsdato på projektet 1. november 2021, så det er andet regnskabsår. Regnskabet udviser et underskud på 40.196 kr., der primært skyldes at udgifterne til renholdelse har været dobbelt så store som budgettet. Første regnskabsår var et overskud på 204.119 kr. Afdelingens saldo er derfor positiv på 164.000 kr. Saldoen til vedligeholdelse er fordoblet og udgør nu 90.000 kr. Det svarer til 137 kr./m<sup>2</sup>, hvilket dog er ca. 400 kr./m<sup>2</sup> under benchmark. Huslejeniveauet udgør 965 kr./m<sup>2</sup>/årligt.

Afd. 58/32 – 36 ungdomsboliger ved Fjerritslev gymnasium. Afdelingen gik i drift 1. september 2022, så det er første regnskabsår. Regnskabet viser et underskud på 313.534 kr., der blandt andet skyldes at boligorganisationen har anvendt dispensation for dispositionsfondsdækning, således der er udgiftsført 317.000 kr. i tab ved lejeledighed. Endvidere har der ikke været budgetteret med administrationsbidrag samt at udgifter til renholdelse har været underbudgetteret. Saldoen svarer til årets underskud. Henlæggelser til vedligehold udgør 30.000 kr., svarende til 24 kr./m<sup>2</sup>.

Huslejen udgør 926 kr./m<sup>2</sup> og er harmoniseret med afd. 58/30.

Afd. 58/12 i Brønderslev med 60 familie- og 36 ungdomsboliger er reelt set omfattet af styringsdialog med Brønderslev Kommune. Da afdelingens drift har vist sig og fortsat har stor indflydelse på boligorganisationens hovedorganisation og øvrige afdelinger er den medtaget i denne styringsdialog.

Afd. har haft en regnskabsunderskud på 471.167 kr. I afd. har der været tab ved lejeledighed på over 2,1 mio. kr., hvoraf 1,7 mio.kr er udgiftsført i regnskabet. Afd. har endvidere haft større udgifter til renholdelse, end der har været afsat i budget-



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

tet. Merudgifter opsvares delvist af indtægtskorrektioner fra tidligere år på 1,0 mio.kr., hvoraf hovedparten skyldes kursreguleringer ifm. byggeriet. Saldoen er lig underskuddet, da regnskabsår 2022/2023 var første regnskabsår. Henlæggelser til vedligehold udgør ca. 620.000 kr., svarende til 81 kr./m<sup>2</sup>. Huslejen udgør 962 kr./m<sup>2</sup>

Generelt har afdelingerne et relativt højt huslejeniveau i familieboligerne, når man sammenligner med øvrige boligorganisationer, der har lejemaal i kommunen. Domea oplever dog ikke umiddelbart lejeledighed afledt af huslejeniveauet. Boligorganisationen er dog opmærksom på huslejeniveau, der skal afpasses med hensynet til vedligeholdelseshensættelser og evt. konsekvenser af helhedsplanen. Huslejeniveauet skal også afpasses med nye boliger blandt andet i Aabybrocentret og at der i løbet af de sidste par år er kommet et større antal nye privatejet udlejningsboliger.

Domea Aabybro angiver i styringsrapporterne at et ønskværdigt niveau for hensættelser til vedligehold vil være Landsbyggefondens anbefalinger på 40.000 kr. pr. bolig. Det skal dog ske løbende og afpasses de faktiske forhold som f.eks. boligernes nuværende vedligeholdelsestilstand.

## 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.
Brønderslev	212	5812, Rhododendronplads en		i/t	76,8	0,0	0,0
Jammerbugt	030	5830, Kollegie-Fjerritslev Gymnasium		i/t	76,8	0,0	0,0
Jammerbugt	031	5831, Nordvangsvej		i/t	76,8	0,0	0,0
Jammerbugt	032	5832, Fjerritslev College, Etape II		i/t	76,8	0,0	0,0
Jammerbugt	028	5828, Vinkelen, Gjøl		62	76,8	83,2	83,4
Jammerbugt	025	5825		72	76,8	83,2	83,4
Jammerbugt	001	5851		96	76,8	83,2	83,4

Afdelingernes effektivitetstal er faldet marginalt for afd. 5851 i forhold til sidste år. Nøgletallet for afd. 5825 er stort set uændret. Afd. 5828 på Gjøl er for første gang med i opgørelsen og har et effektivitetstal på 62, hvilke er lavt i forhold til øvrige afdelinger og gennemsnittet for øvrige boligorganisationer.

Afd. 1 af Fjerritslev College og Nordvangsvej har været i drift så længe, at de også burde være omfattet af nøgletallene.

Som opfølgning på sidste års dialogmøde har Domea afklaret, at indberetnings-tidspunkt på året for de nyere afdelinger har betydning for, hvornår de kommer med i ovenstående effektivitetsfordeling. Domea er opmærksom på problemstillingen og vil indberette regnskabstallene således alle afdelinger vil være med i opgørelsen næste år.

Der er indgået et samarbejde Domea Hirtshals og Hjørring og Skagen Ældrebolig selskab om et forpligtende indkøbssamarbejde, hvor halvdelen af indkøbene skal ske via fællesindkøb og den anden halvdel via lokale indkøb.

## Ledelse og demokrati

Iflg. styringsrapporterne er der afdelingsbestyrelser i den store afdeling i Aabybro, i den ene afd. på Fjerritslev college og i afd. i Brønderslev. Boligorganisationen kunne dog oplyse, at på senest afdelingsmøde var det ikke muligt at få valgt repræsentanter til den store afd. i Aabybro.

Der er ikke afdelingsbestyrelser på plejecentrene, på Gjøl i Skovsgård og den anden afd. på Fjerritslev College.

En forudsætning fra Landsbyggefonden for at indgå i en økonomiske genopretning for afdelingen i Brønderslev, er at Domea Aabybro arbejder videre med fusionsplaner med andre boligorganisationer. Det er Domea Hjørring, Domea Hirtshals og Skagen Boligselskab, der indgår i fusionsplanerne med Domea Aabybro. Status er at der fortsat arbejdes med planerne, men der foreligger endnu en dato for en forventelig fusion.

## Udlejning

Styringsrapporten angiver at der er kritiske nøgletal vedr. lejeledighed og fraflytning i nogle afdelinger.

Nøgletallene er kritiske for afdelingen på Gjøl og i Brønderslev. Tallene er dog ikke aktuelle og siden marts 2024 har alle boliger på Gjøl været udlejet. Afdelingen i Brønderslev havde på tidspunktet for indberetning ca. 20 ledige boliger. Domea oplyser, at aktuelt står 2 boliger ledige. En del af genopretningsplanen har været at Brønderslev Kommune har lejet et mindre antal boliger. Denne ordning udfases efter aftalen i foråret 2025. Styringsrapporten viser at der i det første år i Brønderslev også har været en forholdsvis stor udflytningsprocent i boligerne. Domea oplyser, at aktuelt opfattes antallet af udflytninger ikke som en udfordring.

Den store afdeling i Aabybro har haft en stor fraflytningsprocent på over 20% (ca. dobbelt af benchmark), hvilket blandt andet skyldes at en del af afdelingens ældreboliger er udlejet til andre end den primære målgruppe, og hvor lejemaalene typisk er af kortere varighed. Endvidere har der på tidspunktet for frigivelsen af tallene i styringsrapporten også været startet udlejning af et større antal private lejemaal i Aabybro, hvilket kan have indflydelse på det forholdsvis høje tal.

Den midlertidige udlejning af ældreboliger til andre målgrupper sker i et samarbejde mellem Domea og Jammerbugt Kommune. Dette samarbejde skal fortsættes, da Jammerbugt Kommune pt. ikke har behov for boligerne til visiterede borgere

De 2 afdelinger på Fjerritslev College er i styringsrapporten angivet som delvis kritisk. Faktum er dog, at der siden sommerferien 2024 har været ca. 20 ledige boliger opgjort i begge afdelinger. Der blev i august 2024 holdt et møde mellem Domea og Jammerbugt Kommune om sagen. Domea vil forsøge at samle eleverne fra Fjerritslev Gymnasium i etape I, således det overskydende antal boliger kan udlejes til andre. I øjeblikket overflyttes nuværende 1. og 2. års studerende, der har haft bolig i etape II til etape I og 3. års studerende i etape II forbliver i deres bolig til forventet udflytning i sommeren 2025. Sideløbende arbejder Domea med at få udlejet de ledige boliger.

### **De enkelte afdelinger**

Der arbejdes med 2 sager ift. LBF. En sag i forhold til afdelingen i Brønderslev og en anden i forhold til helhedsplanen i afdelingen 58/51. Disse beskrives nærmere under de enkelte afdelinger.

Vedr. afd. 5812, Brunder Tårnhuse i Brønderslev er der sammen med Landsbyggefonden udarbejdet en plan, der er gældende i 7 år. 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 dispositionsfundsdekning af lejetab, istandsættelse og manglende indbetaling af husleje for alle afdelinger med undtagelse af afdelingen med plejecentre, hvor Jammerbugt Kommune lovgivningsmæssigt er forpligtiget til at dække lejetab. Ansøgningen behandles i november 2024. Domea opfordres til i forhold til anvendelse af en evt. disposition at vurdere afdelingernes økonomiske muligheder for selv at dække udgifterne.

#### Afd. 58/51:

Helhedsplanen forventes at komme til at omfatte en del af afdelingens boliger.

Efter drøftelser med Landsbyggefonden forventer Domea, at helhedsplanen opdeles i et antal mindre sager. Da Domea gennem de sidste år har gjort et stort forarbejde til helhedsplanen og dermed har et godt grundlag ønsker Jammerbugt Kommune at der sammen med behandlingen af den første sag foreligger et estimat af omfanget og økonomien i hele helhedsplanen.

Fokus i den første del af projektet er de byggetekniske forhold, der blandt omfatter et antal ældreboliger. Nogle af ældreboligerne er enten eller forsøges udlejet udenfor den primære målgruppe, da der er udlejningsvanskeligheder i forhold til udlejning til visiterede borgere. I den forbindelse har der været undersøgt om nogle



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

ældreboliger med udlejningsvanskeligheder burde nedlægges som et alternativ til at indgå i helhedsplanen. Det vurderes dog ikke umiddelbart som en realistisk mulighed.

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.

Det har vist sig nødvendigt at foretage en tagrenovering på Aabybro Plejecenter. Udover udskiftning af tag vil der ske renovering af ventilationsanlæg og asbestsænering. Afledt af leveringsvanskeligheder forventes arbejdet først at ske sidst på foråret i 2025. Det forventes at arbejdet vil koste ca. 9 mio.kr. og Domea ønsker udgiften finansieret via lån med en større huslejestigning som afledt konsekvens. Man afventer indhentning af tilbud inden konkret forslag forelægges på et afdelingsmøde.

Jammerbugt Kommune appellerer til at evt. låntagning udelukkende optages i Aabybro Plejecenter, således restgælden ikke forøges på de 2 øvrige plejecentre.

Afd. 58/28 Gjørl. Afdelingen som kun omfatter 8 boliger har tidligere været omfattet af lejeledighed, hvilket fortsat påvirker afdelingens saldo/økonomi.

Afd. 58/30 og 58/32 Fjerritslev Gymnasium. Udlejningen sker fortsat i et tæt samarbejde med gymnasiet, men desværre har boligefterspørgslen efter sommerferien 2024 ikke være tilstrækkelig.

Med tiltagene nævnt under udlejningsafsnittet vil etape 1 (afd. 58/30) kunne bære sig selv. Der arbejdes fortsat med en plan for etape II og en alternativ anvendelse af boligerne. Der kan komme til at gå op til 1 år inden der foreligger en endelig plan. Det bliver formentlig nødvendigt inddrage Landsbyggefonden og kreditinstituttet i en løsning, da afd. på et tidspunkt ikke selv kan afholde terminsydelser m.m.

Afd. 58/31, Skovsgård Tingene fungerer fint.

Afd. 58/12 Brønderslev. Afdelingen var fra starten omfattet af udlejningsvanskeligheder. Der er sammen med Landsbyggefonden udarbejdet en plan, hvor afd. får driftsstøtte i 7 år med ca. 1,2 mio.kr. årligt. Disse finansieres med 0,8 mio.kr. fra Landsbyggefonden og de resterende 0,4 mio.kr. skal komme fra boligorganisationens dispositionsfond. Der er indgået aftaler med ejendomsmæglere for at forøge udlejningen og Brønderslev kommune har som en del af løsningen lejet et antal boliger. Sidstnævnte aftale udfases i foråret 2025.

Brønderslev Kommune har givet tilsagn til et nyt større alment boligprojekt som nabo til Domeas boliger. Det vides ikke hvordan det evt. kan påvirke udlejningen af Domeas boliger. Domea har dog en formodning om at udbuddet af almene boliger på Banegårdspladsen overstiger efterspørgslen.

## **Nybyggeri/renoveringssager**



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

Konsolidering af boligorganisationen og dens økonomi prioriteres højt. Derfor har Domea Aabybro ikke på nuværende tidspunkt noget ønske om at indgå i nye projekter.

Arbejdet med helhedsplanen for afd. 58/51 er fortsætter. Det er endnu uafklaret, hvornår første fase kan forelægges kommunalbestyrelsen.

### **Konklusioner/aftaler**

Domea Aabybro holder løbende tilsynet i Jammerbugt Kommune orienteret om status på helhedsplanen for afd. 58/51 og tagrenoveringsprojektet på Aabybro Plejecenter.

Endvidere sikrer Domea sig, at alle afdelinger næste år indgår i nøgletallene for effektivitetsfordeling.