



STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2014 – Domea Hjørring (Boligselskabet af 1964)

Overskrift:	Aftaledokument i forlængelse af styringsdialogmøde med Domea Hjørring (Boligselskabet af 1964).
Mødedeltagere/boligorganisationen:	Formand Allan Mose Baltersen; Næstformand Mikkel Smidstrup og Kundechef Mikki Frandsen
Mødedeltagere/kommunen:	Keld Jensen; Økonomi - Børge Bech & Lars Nielsen; Boliggruppen.
Administrativ enhed:	Fritids- og Boligkontoret
Mødedato:	25. november 2015
Dato for referat og referent:	4. januar 2016 Lars Nielsen
Journal nr.:	03.10.24-K08-1-15

Dagsorden

1. Opfølgning på aftalepunkter fra styringsdialogmøde 2014 på baggrund af 2013 regnskab (Bilag).
 - a. *Gennemgang af formål og politisk anvendelse af boligorganisationens notat vedr. opfølgning på boligorganisationens indkomne svar til aftalepunkterne.*
2. Boligorganisationen orienterer.
 - a. *Boligorganisationen uddybende nøglepunkter og grundlaget for regnskab 2014, fremtidsperspektiver mv. Pkt. 2 har sammenhæng med pkt. 3. hvorfor orienteringen sammenskrives herunder.*
3. Gennemgang af dokumentationspakken for regnskabsåret 2014 punkt A – H; jf. skema.

(Dokumentationspakken tager udgangspunkt i boligforeningernes regnskaber for 2014, og den beskriver bl.a. de udfordringer, som boligforeningerne har omkring udlejning, administration, vedligeholdelse, beboerdemokrati mv.



STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2014 – Domea Hjørring (Bolligselskabet af 1964)

Tema	Referat og aftalepunkter
A) Økonomi/drift	
Regnskab 2014	Årets resultat = underskud 22.418 kr. Tilsynet bemærker, at regnskabsmaterialet er let tilgængeligt og overskueligt med gode specifikationer og forklaringer.
Økonomiske udfordringer – kort og langt sigt	Samtlige organisationens afdelinger havde negativt resultat, hvilket afstedkom problemer med at henlægge de fornødne ressourcer til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Manglende vedligeholdelse kan føre til udlejningsvanskeligheder. Forbedringen af de økonomiske udfordringer er betinget af, at de iværksatte økonomiske initiativer, jf. punktet "status for optimering" udmønter sig i de budgetterede besparelspotentialer. Revisorforbehold for fortsat drift af afd. 1901.
Dispositionsfond og arbejdskapital ¹	Dispositionsfondens disponible del er forøget og udgør nu 3/5 af det maksimale henlæggelsesniveau. Arbejdskapitalen udgør omfrent 10 % af det maksimale henlæggelsesniveau.
Administrationsbidrag	Drøftet i relation til Landsbyggefondens benchmarkværdi. Som led i Domeas flerårige interne optimeringsstrategi, nedsættes administrationsbidraget pr. 1. januar 2016 gennemsnitligt med 42 % fordelt mellem selskabets afdelinger.
Status for optimering	Frasalg af hovedparten af ejendommene under afd. 1925 er gennemført henover 2014 og 2015 med et samlet syvcifret provenu i udbytte. Afdelingssammenlægning med reduktion fra 11 til 5 afdelinger effektueres pr. 1. januar 2016.

¹ Dispositionsfond: minimum henlæggelse 2014; 554 kr. pr. lejermålsenhed (2015 - 558 kr.).
Dispositionsfond: samlet grænseværdi 2014; 5.530 kr. pr. lejermålsenhed (2015 - 5.572 kr.).
Arbejdskapital: maks. bidrag 2014; 156 kr. pr. lejermålsenhed (2015 - 158 kr.).
Arbejdskapital: samlet grænseværdi 2014; 3.026 kr. pr. lejermålsenhed (2015 - 3.048).
Fritagelse for lejetabsdækning § 20 (1-årig godkendelse pr. afdeling).



STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2014 – Domea Hjørring (Bolligselskabet af 1964)

Sideaktiviteter	
LBF's regnskabs gennemgang	
Dokumentationspakken	Revisionsprotokollatet, der er revisionens meddelelse til ledelsen, er en del af dokumentationspakken til kommunen i Almenstyringsdialog.dk.
Opsamling	De samlede besparelser der bl.a. opnås via afdelingssammenlægninger, det tilpassede administrationsbidrag samt provenuet fra frasalg af afd. 1925, vil blive anvendt til henlæggelser og styrkelse af dispositionsfonden. Huslejen påvirkes ikke som følge af besparelserne.
<ul style="list-style-type: none">• Aftaler	<p>Ledelsen forholder sig til indholdet i revisionsprotokollatet, herunder de nævnte henstillinger, bemærkninger og forbehold m.v. Ledelsens behandling og beslutning skal fremgå af mødeprotokollat.</p> <ul style="list-style-type: none">• Redegørelse til tilsynet for fortsat drift af afdeling 1901 fremsendes senest 1. marts 2016.• Der skal fortsat være fokus på styrkelse af dispositionsfonden og i særdeleshed genopretning af arbejdskapitalen.• Der HOLDES skarpt fokus på at de beregnede besparelspotentialer bliver eksekveret, som forudsætning for at den iværksatte økonomiske genopretningsplan kan gennemføres.• Redegørelse på status for besparelser og økonomisk genopretningsplan fremsendes til tilsynet 1. marts 2016.• Nøgletalsværdierne i revisionsprotokollat og LBF' styringsrapport skal være ens, opgjort på lejemelehed.
B) Ledelse og beboerdemokrati	
Redegørelse for ledelse og generelle ledelsesmæssige tiltag	Der henvises til gennemgang under pkt. A.
Beboerdemokratiske udfordringer – rekruttering og kompetencer	Udfordringen med rekruttering af beboerdemokrater forventes reduceret som følge af afdelingssammenlægninger.
Status og strategi for evt. sammenlægning af	Afdelingssammenlægninger med virkning fra 2016 er vedtaget jf. ovenstående.



STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2014 – Domea Hjørring (Boligselskabet af 1964)

afdelinger	
Gennemgang af evt. klagesager og henvendelser til kommunen	
Åbenhed om organisationens virke og offentliggørelse af referater	Det er en central del af organisationens kommunikationspolitik, at relevante informationer er tilgængelige for beboerne, uanset den enkelte IT-niveau.
<ul style="list-style-type: none">Aftaler	<ul style="list-style-type: none">Afdelingssammenlægninger skal ikke godkendes af kommunen, men tilsynet underrettes for videre orientering til byrådet.
C) Udlejning, boligsociale tiltag og integration	
Lejetab, tomgang, dækning og hensættelser.	Årets resultat er en direkte konsekvens af et for stort antal tomme boliger. Der ses tendenser til, at enkelte boligafsnit, der tidligere var eftertragtet, har begyndende udlejningsproblemer og i stigende omfang benyttes som overgangsboliger. Sammenhængen mellem tomgang og fraflytning kan iflg. organisationen i stor udstrækning lokaliseres til specifikke boligafsnit. Årsagerne kan forklares med beboersegmentet; beboernes alder, boligernes stand sammenholdt med huslejeniveauet; nogle områders (negative) omdømme samt at nogle boliger ikke imødekommer forventningerne til "nutidens bolig" hvad angår indretning, tilgængelighed, indretning etc. Jf. organisationens hjemmeside er der aktuelt 11 ledige boliger pr. december 2015, hvilket vurderes som acceptabelt. Beboerne i den nye afd. 1932 – Bispetorv – er fortrinsvis et segment, der ikke tidligere har været tilknyttet den almene boligsektor. Afdelingen ses således ikke som en direkte konkurrent til selskabets øvrige afdelinger. Samtlige boliger er pr. den 1.6.2016 energimærket med forventning om at tiltaget vil bidrage til øget efterspørgsel. Tomgang pr. 1. jan. 2016 har selskabet opgjort til 26 boliger. Halvdelen forventes udlejet inden for 1. kvartal 2016.
Status på boligsociale udfordringer, integrationsudfordringerne, integrationsrådet	Organisationen medvirker gerne til Hjørring Kommunes opgave med integration af flygtninge.



STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2014 – Domea Hjørring (Bolligselskabet af 1964)

	Tilsynet er opmærksom på de interne strømninger mht. kommunens forpligtelser med boligplacering af flygtninge og i hvilken udstrækning boligorganisationen kan bidrage til løsningen heraf.
<ul style="list-style-type: none"> • Aftaler 	<ul style="list-style-type: none"> • Minimering af lejetab har højeste prioritet, da forudsætningen for succesfuld gennemførelse af den iværksatte økonomiske genopretningsplan er en høj belægningsgrad.
D) Fremtidssikring – byggeri og renoveringer	
igangværende og planlagte helhedsplaner projektemner	Flere perspektiver blev præsenteret og drøftet på overordnet niveau
Status på Hjørring Kommunes boligplan	Boligplan er ikke færdigudarbejdet. Kommuneplanarbejde pågår.
<ul style="list-style-type: none"> • Aftaler 	<ul style="list-style-type: none"> • Boligorganisationen opfordres til at kontakte den politiske ledelse med henblik på en forventningsafstemning af de drøftede projektmuligheder, før yderligere konkretisering af projekterne
E) Procedure for regnskabsgodkendelse, aftaleindgåelse og offentliggørelse	
Politisk behandling – 1. kvartal 2016	
Opfølgning på aftalepunkter	Se aftaler pkt. E
Offentliggørelse på hjemmeside og håndtering af fortrolige oplysninger	Drøftelse af revisionsprotokollens funktion, indhold og offentlighedens adgang/interesse i materialet.
<ul style="list-style-type: none"> • Aftaler 	<ul style="list-style-type: none"> • Deadline for opfølgning på aftalepunkter = 1. marts 2016. • Organisationen gør revisor opmærksom på, at personfølsomme oplysninger udelades af revisionsprotokollen. • Aftaledokumentet forelægges organisationsbestyrelse til behandling og behandlingen bør fremgå af beslutningsprotokollen mv.
F) Diverse	



STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2014 – Domea Hjørring (Boligselskabet af 1964)

<p>Samarbejdet med tilsynet Øvrigt fra boligorganisationen</p>	<p>Organisationen ser flere perspektiver i et udvidet samarbejde med de øvrige boligorganisationer i Hjørring Kommune, og vil tage initiativ hertil.</p>
<ul style="list-style-type: none">• Aftaler	<ul style="list-style-type: none">• Regnskabsmateriale der skal være tilgængeligt for tilsynet senest 15. august 2016:<ul style="list-style-type: none">○ <i>Bestyrelsens årsberetning.</i>○ <i>Ledelsens regnskabsberetning.</i>○ <i>Revisionsprotokol.</i>○ <i>Regnskab for hovedorganisationen og afdelinger.</i>○ <i>Spørgeskema.</i>• <i>Tilsynet meddeler ultimo juni d.å. hvor regnskabsmaterialet skal være tilgængeligt.</i>



C. Afdelinger med væsentlige problemer og/eller kritiske nøgletal

Afdelinger med væsentlige problemer eller kritiske nøgletal på parametrene lejeledighed, fraflytning, henlæggelser, overskud eller underskud

Afd. nr.	Afd. Navn	Væsentlige problemer	Kritiske nøgletal				
			Ledige boliger	Fraflytning	Henlæggelser vedligeholdelse	Opsamlet underskud	Flerårige overskud
001	19/01 Kollegierne		X	X		-806,51	
003	19/26 Kollegieparken	X	X			-82,99	
005	19/05 Klosterparken	X	X	X	3.741,94	-113,16	
011	19/30 Christianshave		X	X		-44,88	
013	19/13 Buen		X	X		-65,69	
022	19/31 Brænderigården		X	X		-148,10	
024	19/24 St. Kirkestræde		X			-57,16	
025	19/25 Byhusene		X			-1.384,86	
027	19/27 Nørrehus m.fl.					-133,67	
032	19/32 Bispøtorv				0,00		

