



Aftaledokument Adm. Styringsdialogmøde 2018 Domea Hjørring

	Aftaledokument styringsdialogmøde 2018, regnskabsår 2017 – Domea Hjørring
Mødedeltagere - Boligorganisationen:	Allan M. Baltersen (Formand), Mikkel Smidstrup (Næstformand), Mikki S. Frandsen (Kundechef) og Lars Færch (Driftschef).
Mødedeltagere Hjørring Kommune (HJK):	Hans Paludan, Liselotte Jensen, Allan Kaup, Lars Nielsen
Administrativ enhed:	Teknik og Miljø
Mødedato:	30. oktober 2018
Dato for referat og referent:	3. dec. 2018; Lars Nielsen
Journalnr.:	03.10.24-K08-3-18

Dagsorden

1. Styringsdialogmødets organisering og politiske behandling
2. Opfølgning på aftalepunkter fra styringsdialogmøde 2017
3. Domea Hjørring orienterer
4. Gennemgang af dokumentationspakken for regnskabsåret 2017 punkt A – F; jf. skema
5. Opfølgning på ansøgning om fritagelse for dispositionsfondsdækning af pligtmæssige udgifter 2018
6. Eventuelt

Ad 1)



Aftaledokument Adm. Styringsdialogmøde 2018 Domea Hjørring

Allan Kaup indledte med en orientering om den fremadrettede organisering af styringsdialogmødet i hhv. en administrativ og en politisk del. Begge møder afholdes enkeltvis for de fire boligselskaber i kommunen. Den politiske del er planlagt til 8. januar 2019.

Den administrative del er primært bagudrettet med særligt fokus på regnskab og drift for det foregående regnskabsår.

Det politiske styringsdialogmøde (Pol. Sdm.) sigter fremad med fokus på visioner, strategier og samarbejdsflader mellem boligselskabet og Hjørring kommune. Domea Hjørring skal som minimum stille med repræsentation fra bestyrelse og daglig administration. Hjørring kommune deltager med politisk og administrativ ledelse.

Politisk behandling af styringsdialogmøderne, regnskab mv. vil modsat tidligere praksis ske pr. boligselskab.

Aftale: Tilsynet koordinerer den videre planlægning af mødet 8. januar 2018. Mødet afholdes parallelt med Domea Hirtshals

Ad 2)

Aftalerne blev gennemgået og svarene drøftet (bilag A).

Ad 3)

- a) Regnskab: Årets resultater vurderes som tilfredsstillende. Overskud for hovedorganisation og de fire afdelinger. Foregående års frasalg af hovedparten af byhusene samt økonomiske effekter af afdelingssammenlægninger, ses som hovedårsagerne.
- b) Udvikling i husleje 2019: Der budgetteres med huslejereduktioner på hhv. 9,44%; 3,91 %; 0,34 %; 5,17 %. Største reduktion i kroner; afd. 1952; ca. 800.000 kr.
- c) Social vicevært: I fællesskab med Domea Hirtshals og i samarbejde med Hjørring kommune, ønsker selskabet etablering af en social vicevært. Funktionen skal bygge videre på de positive erfaringer og de effekter den tidligere sociale vicevært, i tilknytning til helhedsplanen for Hjørring Vestby (sundt samspil), bidrog til. Ordningen vil forudsætte en kommunal medfinansiering på anslået 1/5.
- d) Driftsoptimering: Sammen med Domea Hirtshals og Domea selskaber fra nabokommuner, er der gennemført samlet udbud på driftsopgaver, knyttet til fraflytning; gulvarbejde, maling og rengøring. Udbudskontrakten er 3-årig og opstartet 1. oktober 2018. Forventet besparelse 20 procent. Der forventes yderligere driftsøkonomiske effekter af afdelingssammenlægningerne de kommende år.



Aftaledokument Adm. Styringsdialogmøde 2018 Domea Hjørring

- e) Afdelingssammenlægninger: Det overvejes at indlemme afd. 1925 i afd. 1952, da en afdeling med 13 boliger ikke er optimal fra en økonomisk vinkel. På sigt kan sammenlægning af afd. 1932 komme på tale, men ingen aktuelle planer.

Ad 4)

A) Økonomi	
Regnskab 2017	<ul style="list-style-type: none">Afd. 1925, 1932, 1951: Jf. afdelingsrapport er de årlige henlæggelser til vedligeholdelse lavere end anbefalet benchmark. Særlige bestemmelser om henlæggelsesniveau for nybyggeri de første fem år, er iflg. Domea årsagen til det lave henlæggelsesniveau for afd. 1932.
LBF' regnskabs gennemgang	<ul style="list-style-type: none">Selskabet har ikke modtaget regnskabs gennemgang fra LBF. Skyldes sandsynligvis et kommunikationssvigt mellem Domeas hovedkontor og Domea Hjørrings lokale administration.LBF's gennemgang drøftet. De tre forhold LBF ønsker tilbagemelding på, er mere eller mindre imødekommet af selskabet.
Dispositionsfond og arbejdskapital	<ul style="list-style-type: none">Årlige bidrag fra afdelinger til AK pr. LME 157 kr. Vejledende bidragssats 2017; 158 kr. pr. LME.Opsamlede likvide midler AK pr. LME 569 kr. Grænseværdi 2017; 3.058 kr. pr. LME.Årligt bidrag fra afdelinger til DF pr. LME 554 kr. Vejledende bidragssats 2017; 559 kr. pr. LME.Opsamlede likvide midler i DF pr. LME 1.489 kr. Grænseværdi 2017; 5.588 kr. pr. LME.Der er givet fritagelse for dispositionsfondsdækning af omkostninger til lejetab, manglende huslejedækning ved fraflytning og manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtigheden ved fraflytning. Fritagelse er gældende fra 2017-2021.



Aftaledokument Adm. Styringsdialogmøde 2018 Domea Hjørring

Administrationsbidrag	<ul style="list-style-type: none">• <i>Bidrag pr. LME udgør 3.524 kr. (Benchmark 4.031 kr.) hvilket er en lille stigning i forhold 2016, der skyldes ekstraordinære engangsomkostninge, i forhold til renovering af Kollegieparken.</i>
Økonomiske udfordringer	<ul style="list-style-type: none">• <i>Afd. 1951: Den økonomiske situation er kritisk. Opsamlet underskud 2,000 mio. kr. Største byrde er den tomme bygning på Nordbovej, der fortsat afventer nedrivningstilladelse. Som følge af flygtningesituationen i 2015, blev igangværende nedrivningssag på kommunens initiativ sat på stand-by, da bygningen blev udpeget som indkvarteringsmulighed. Ny nedrivningssag er startet ved ministeriet. Selskabet forventer kort sagsbehandlingstid.</i>• <i>Udgifterne til lejetab som følge af fraflytning er særdeles høje for to afdelinger, hvoraf en markant andel vurderes som risikobehæftede.</i><ul style="list-style-type: none">○ <i>Afd. 1951: 1,700 mio. kr. samlet</i>○ <i>Afd. 1952: 0,788 mio. kr. samlet</i>
Initiativer ift. Økonomiske udfordringer	<ul style="list-style-type: none">• <i>Afd. 1951: Ved nedrivning af Nordbovej 9 forventes der udbetaling af deponerede midler, bl.a. fra Landbyggefonden, hvormed det forventes, at afdelingen kommer på mere stabil økonomisk kurs.</i>• <i>Afd. 1951 og 1952: Der er fokus på lejetab ved fraflytning. Der indgås en del afdragsordninger og flere af restancerne kommer ind drypvis, men processen er lang. Der er iværksat oplysningskampagner, fx muligheden for gældsrådgivning, idet en del af tabene, blandt nogle beboergrupper, skyldes kulturelle forskelle og forståelse af reglerne.</i>
<ul style="list-style-type: none">• Aftaler:	<ol style="list-style-type: none">1. Selskabet sikrer, at information fra LBF kommer til den rette modtager og efterlever LBF's regnskabsgennemgang.2. Den 10-årig budgetplan for dispositionsfonden efterleves og styrkelse af arbejdskapitalen fastholdes. Selskabet fremsender opdateret budgetplan iht. byrådets beslutning af 28. feb. 2018.



Aftaledokument Adm. Styringsdialogmøde 2018 Domea Hjørring

	<ol style="list-style-type: none">3. <i>Selskabet følger udviklingen i administrationsbidraget. Yderligere stigninger bør begrænses.</i>4. <i>Udgifterne til tab på fraflytningerne skal reduceres markant. Der udarbejdes en handlingsplan og opstilles målsætninger for kommende år.</i>5. <i>Afd. 1932: Der henlægges maksimalt til vedligeholdelse iht. gældende bestemmelser for nybyggeri og revisors anbefaling, så der er midler til gennemførelse af drifts- og vedligeholdelsesplaner.</i>6. <i>Afd. 1925 og 1951: Der henlægges til vedligeholdelse i det omfang, afdelingernes trængte økonomier gør det muligt.</i>7. <i>Afd. 1951: Selskabet kontakter Hjørring kommune i det omfang, kommunen kan bidrage til fremme af nedrivningssag.</i>
B) Drift	
Udlejning	<ul style="list-style-type: none">• <i>IAB</i>
Lejeledighed	<ul style="list-style-type: none">• <i>Afd. 1952: Lejeledigheden er aftagende omkring St. Kirkestræde. Se pkt. E – Integration og udfordringer.</i>
Optimering af drift og udlejning	<ul style="list-style-type: none">• <i>IAB</i>
Sideaktiviteter	<ul style="list-style-type: none">• <i>IAB</i>



Aftaledokument Adm. Styringsdialogmøde 2018 Domea Hjørring

<ul style="list-style-type: none"> • Aftaler 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Afd. 1952: Den positive udlejningssituation ved St. Kirkestræde følges.</i>
C) Byggeri og renovering	
Igangværende projekter	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Omdannelse af Buen i samarbejde med Hjørring kommune til afhjælpning af kommunale tomgangsudgifter er i god proces. Der er fundet en model der arbejdes videre med.</i>
Planlagte projekter	<ul style="list-style-type: none"> • <i>IAB</i>
Projektemner	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Flere projektemner blev introduceret med reference til selskabets vækststrategi.</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Aftaler 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Projektet for Buen fortsætter.</i> • <i>Selskabet præsenterer projektemner ved Pol. Sdm.</i>
D) Ledelse og beboerdemokrati	
Samarbejde	<ul style="list-style-type: none"> • <i>IAB</i>
Kommunikation	<ul style="list-style-type: none"> • <i>IAB</i>
Udfordringer	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Afd. 1925: Ingen afdelingsbestyrelse.</i>



Aftaledokument Adm. Styringsdialogmøde 2018 Domea Hjørring

Beboerdemokratiske tiltag	<ul style="list-style-type: none">• <i>Mikkel Smidstrup fortalte om flere beboersociale aktiviteter både i egen afdeling og på tværs af selskabets fire afdelinger.</i>
<ul style="list-style-type: none">• Aftaler	<ul style="list-style-type: none">• <i>Afd. 1925: Etablering af afdelingsbestyrelse afventer udfaldet af sammenlægning med afd. 1952.</i>
E) Boligsocial status	
Integration og udfordringer	<ul style="list-style-type: none">• <i>Afd. 1952: Opgaven med at bekæmpe de kriminelle problemer omkring St. Kirkestræde, som enkelte beboere er årsag til, er i god gænge. Samarbejdet med politiet og opbakningen derfra fungerer yderst tilfredsstillende. Aftale med privat vagtværn med hunde og andre initiativer har deslige bidraget til øget tryghed.</i>• <i>Afd. 1951: Gennem flere år har en specifik beboer været årsag til en række uheldige episoder til gene for naboer, selskabets ansatte m.fl. Beboerklagenævnet er bekendt med pågældende. Beboeren er sandsynligvis på vej væk af frivillighedens vej.</i>
<ul style="list-style-type: none">• Aftaler	<ul style="list-style-type: none">• <i>Situationen omkring St. Kirkestræde er fast opfølgningspunkt. Selskabet vurderer løbende, i hvilket omfang Hjørring kommune som myndighed kan bidrage og involveres.</i>• <i>Ønsket om etablering af tværgående social vicevært, omtalt ved pkt. 3, præsenteres ved Pol. Sdm.</i>
F) Diverse	
Øvrigt fra boligorganisationen	<ul style="list-style-type: none">• <i>IAB</i>



Aftaledokument Adm. Styringsdialogmøde 2018 Domea Hjørring

Samarbejdet med tilsynet	<ul style="list-style-type: none">• <i>Selskabet kvitterede for godt samarbejde med tilsynet samt en smidig og ligefrem adgang til politisk niveau.</i>
<ul style="list-style-type: none">• Aftaler	<ul style="list-style-type: none">• Ingen aftaler

Ad. 5)

Tilsynet orienterede om det øgede politiske og administrative fokus på ansøgninger om fritagelse for dispositionsfondsdekning af pligt-mæssige udgifter. Byrådsbeslutning af 28. feb. 2018 om fritagelse for regnskabsårene 2017-2021 er gældende.

Aftale:

Selskabet fremsender ajourført 10-års plan iht. byrådets beslutning 28. feb. 2018. Se desuden aftale under pkt. 4A – Økonomi.

Ad. 6)

Der konstateres en forskel på 64 lejemålsenheder (LME) mellem regnskabsmateriale og Landsbyggefondens anvendte værdi. Der ses ligeledes flere divergenser mellem regnskabsmateriale og afdelingsskemaer tilgået via Almenstyringsdialog.dk, såvel i de opgjorte m2 bruttoetageareal og det faktiske antal af boliger. Eksempel afd. 1952:

- 16.448 m2 (regnskab) kontra 17.240 m2 (afdelingsskema).
- 188 familieboliger (regnskab) kontra 22 familieboliger (afdelingsskema).

Data fra LBF anvendes aktivt af Hjørring kommune som led i tilsynets arbejde, hvorfor valide data er afgørende.

Aftale: *Selskabet kontakter LBF og får data ajourført.*



Aftaledokument Adm. Styringsdialogmøde 2018 Domea Hjørring

	Aftaledokument POLITISK styringsdialogmøde 2018, regnskabsår 2017 – Fællesmøde med Domea Hirtshals og Hjørring
Mødedeltagere - Boligorganisationen	Allan M. Baltersen (Formand), Jens Back (Næstformand), Mikki S. Frandsen (Kundechef)
Mødedeltagere Hjørring Kommune (HJK)	Arne Boelt (Borgmester); Leif Serup (DIR. SÆH); Andreas Duus (DIR. TM)
Administrativ enhed	Teknik og Miljø
Mødedato	8. januar 2019
Dato for referat og referent	12. januar 2019 – Lars Nielsen TM
Journalnr.	03.10.24-K08-4-18

Dagsorden

1. Velkomst – v. HJK
2. Domea Hirtshals orienterer
3. Domea Hjørring orienterer
4. Den kommunale boligpolitik – v. HJK
5. Bindslev afd. 1230 – v. Domea
6. Hirtshals fra kommunalt perspektiv – v. HJK
7. Margretheparken afd. 1225 – v. Domea
8. Aktuelle projekter – v. Domea
9. Projektemner – v. Domea
10. Evt.



Aftaledokument Adm. Styringsdialogmøde 2018 Domea Hjørring

Mødet blev afholdt parallelt med Domea Hirtshals. Dagsorden og referat er enslydende for begge selskaber.

Ad. 1. – Velkomst

Borgmesteren bød velkommen og redegjorde for mødets baggrund og formålet individuelle møder med politisk repræsentation.

Ad. 2. – Domea orienterer

På vegne af begge boligselskaber blev punktet indledt med en overordnet orientering, hvor bl.a. følgende emner blev uddybet:

- Domea Servicecenter Nords organisering, funktion og samarbejde med boligselskaberne, strategier og målsætninger, samdriftsfordele med Domea selskaber i øvrige Nordjydske kommuner.
- Status på selskabernes økonomiske genopretningsplaner, der bl.a. har omfattet salg af 77 boliger, afdelingssammenlægning, fælles udbud i forbindelse med fraflytningsrelaterede opgaver, indkøbsaftaler, forsikringsudbud.
- Det beboerdemokratisk engagement.

Ad. 2A. - Domea Hirtshals orienterer

- Selskabet ønsker at frasælge fem ældreboliger på Fynsgade i Hirtshals by. Beslutningen er godkendt af organisationsbestyrelsen.
- Se herudover ad. 5 og 7 for øvrige forhold omhandlende Domea Hirtshals.

Aftale frasalq: Leif Serup afdækker eventuelle kommunale forbehold. Den videre proces afventer.



Aftaledokument Adm. Styringsdialogmøde 2018 Domea Hjørring

Ad. 3. – Domea Hjørring orienterer

- Positiv udvikling på udlejningsfronten. Aktuelt få ledige boliger, primært på Nordbovej.
- Nedrivning af blok på Nordbovej afventer fortsat godkendelse fra ministeriet.
- Buen: Aftalegrundlag for den fremtidige struktur for Buen er mere eller mindre tilvejebragt. Der indgås en 30-årig lejeaftale mellem Domea og HJK. Domea finansierer bygningstilpasningerne. Aftalen afventer godkendelse af Domea Hjørrings bestyrelse.

Aftale Buen:

1. *Domea foranstalter det videre forløb, herunder interne godkendelser.*
2. *Tidsplan og drejebog fremsendes snarest til HJK.*
3. *Der skal findes en model, der bidrager til beboerdemokratisk deltagelse.*

Ad. 4. – Den kommunale boligpolitik

Emnet blev løbende udfoldet og drøftet ved øvrige punkter.

Ad. 5. – Bindslev afd. 1230 (Hirtshals)

Selskabet ønsker at afhænde afdelingens 20 boliger. Beslutningen er godkendt af organisationsbestyrelsen. Boligerne forventes at komme på markedet i indværende år - med forbehold for, at nødvendige myndighedsgodkendelser kan trække tiden.

Aftale: *Domea Hirtshals fremsender officiel henvendelse til Hjørring kommune om godkendelse til frasalg.*

Ad. 6. – Hirtshals fra kommunalt perspektiv

Orientering om det kommunale bo- og boligpolitisk analysearbejde for Hirtshals, i relation til samspillet med den almene boligsektor.



Aftaledokument Adm. Styringsdialogmøde 2018 Domea Hjørring

Ad. 7. – Margretheparken afd. 1225

Domea gennemgik hvilke initiativer, selskabet har iværksat for at tiltrække nye beboere til afdelingen. Tiltagene har desværre haft begrænset succes. Organisationsbestyrelsen skal snarest tage stilling til nedrivning af anslået 40 boliger. Der er iværksat et analysearbejde, der skal afklare, hvilke boliger, der vurderes hensigtsmæssige at nedrive. Tidsestimat for eksekvering kan for nærværende ikke angives, men selskabet har fokus på afklaring a.s.a.p.

Aftale: Domea Hirtshals fremsender officiel henvendelse til Hjørring kommune om godkendelse til nedrivning.

Ad. 8. – Aktuelle projekter

Buen: se under pkt. 3.

Ad. 9. - Projektemner

Hirtshals afd. 1226 Havudsigten. Helhedsplan tiltrængt. Landsbyggefonden (LBF) har været på inspektion to gange. Det videre forløb er foreløbig et forhold mellem boligorganisationen og LBF.

Social vicevært: Domea introducerede ønske om social vicevært. Funktionen skal bygge på de positive erfaringer, som tidligere social vicevært i regi Bolig Hjørring (Nu Bovendia) høstede. Begge selskaber afsætter midler i budgettet f.o.m. 2020. Domea vurderer, at ønsket forudsætter en kommunal medfinansiering på 1/5. Domea er åbne overfor samarbejde med øvrige boligselskaber, om det ønskes. HJK tager forslaget til efterretning.

Projekt Vester Skole: Domea Hjørring udtrykte interesse for området og har udarbejdet et konkret projektforslag. HJK oplyste om stor forhåndsinteresse og at offentliggørelse af udbudsmaterialet er nært forestående.

Nyt/gammelt boligprojekt i Hjørring Vestby blev præsenteret. HJK er positive. Muligheden for også at etablere et eller flere kommunale servicetilbud på arealet, blev drøftet.

Aftale vedr. projekt Hjørring Vestby: Domea fremsender revideret projektforslag til videre kommunal sagsbehandling.



Aftaledokument Adm. Styringsdialogmøde 2018 Domea Hjørring

Ad. 10. – Evt.

Borgmestere takkede for et godt møde og kvitterede Domea for, Deres vilje og initiativer for at finde konstruktive løsninger, der imødekommer begge parters udfordringer og interesser.