



## REFERAT POL SDM 2020 – DOMEA

Mødedeltagere – Domea Hirtshals & Hjørring	Allan M. Baltersen (AMB) formand. Mikkel Smidstrup (MS) næstformand, Domea Hjørring. Jens Back (JB) næstformand, Domea Hirtshals. Mikki S. Frandsen (MF) kundechef.
Politisk repræsentation, Hjørring Kommune (HJK)	Arne Boelt (AB). Henrik Jørgensen (HJ).
Administrativ repræsentation, HJK	Tommy Christiansen (TC) kommunaldirektør. Lars Nielsen (LN) konsulent støttet byggeri.
Møde afholdt:	Onsdag 8. januar 2020 kl. 10.30 – 12.00 på Hjørring Rådhus

### Dagsorden

1. Velkomst v. HJK
2. Domea Hjørring orienterer
  - a. Økonomi
  - b. Ikke økonomi
3. Domea Hirtshals orienterer
  - a. Økonomi<sup>1</sup>
  - b. Ikke økonomi
4. Afd. 1225, Margretheparken, økonomi og Domeas håndtering af afdelingens udfordringer henover 2019 – v. Domea
5. Fremtidens behov for almene boliger i Hirtshals – v. HJK
6. Temadrøftelse: Boligorganisationernes politik og strategi for dispositionsfonden – oplæg v. Domea
7. Aktuelle byggerier og projektemner – v. Domea
8. Orientering fra Hjørring Kommune
9. Andet

---

<sup>1</sup> Afd. 1225 behandlet v. punkt 4.



### 1. Velkomst v. HJK

*AB bød velkommen og meddelte afbud fra 1. Viceborgmester Per Møller og vicedirektør Leif Serup. Herefter kort præsentation af mødedeltagerne og forklaring til bredere politisk repræsentation til politisk styringsdialogmøde.*

### 2. Domea Hjørring orienterer

#### a. Økonomi

*MF indledte med at redegøre for selskabets udviklingsstrategi og hvor i strategiprocesen selskabet aktuelt står.*

*Ift. styrkelse af afdelingernes økonomi, følges strategiens målsætninger om mere solide afdelinger. Målene er bl.a. efterkommet som følge af afdelingssammenlægninger. Hvad angår drifts- og vedligeholdelsesplaner er processen i gang med at omstille fra 10 til 30 års planer.*

*For 2020 er der nulstigning på huslejen for 3. år i træk.*

*Den økonomiske situation for afd. 1951, kollegiparken i Hjørring Vestby, ser på papiret dårlig ud. Hovedårsagen hertil er den manglende nedrivningstilladelse på 24 ungdomsboliger.*

- *Tilladelse er nu givet og nedrivningen forventes gennemført i 2020.*
- *Det forventes at afdelingen via støttesag fra Landsbyggefonden bliver økonomisk kompenseret for de udlæg til bl.a. lejetab, afdelingen har haft de år, hvor bygningen har været tom og afventet nedrivning.*

#### b. Ikke økonomi

*MF oplyste, at den aktuelle venteliste over de sidste par år har været stigende, dette gør sig gældende for stort set samtlige afdelinger. Den samlede aktuelle venteliste er 815. HJ spurgte, om det er 815 personer?*

- *Hertil svarede MF, at det udtrykker det antal boliger, der er efterspørgsel på. Der er en høj andel +55-årige blandt de boligsøgende. Samme person kan godt være skrevet op til flere boliger, f.eks. til en bolig i flere afdelinger.*

*MF: Der er enkelte boliger med tomgangstendenser. Årsagen hertil tilskrives manglende tilgængelighed til de respektive boliger.*

### 3. Domea Hirtshals orienterer

#### a. Økonomi<sup>2</sup>

*MF: Afdelingernes økonomiske udvikling følger strategien om mere robuste økonomier. Konkret ses det f.eks. ift. huslejeniveauet for 2020, der for 3. år i træk enten holdes uændret eller nedsættes.*

---

<sup>2</sup> Afd. 1225 behandles v. punkt 4.



### b. Ikke økonomi

*MF: Udlejningssituationen er positiv. Bortset fra afd. 1225, Margretheparken og ældreboliger med kommunal anvisningsret, er der aktuelt kun en ledig bolig.*

*Vedr. Landsbyggefondens (LBF) godkendelse til salg af fem ældreboliger med kommunal anvisning på Fynsgade, har MF primo januar 2020 været i telefonisk kontakt med LBF om sagens stilling. LBF har oplyst, at sagsbehandlingen forventes marts/april 2020.*

### 4. Afd. 1225, Margretheparken, økonomi og Domeas håndtering af afdelingens udfordringer henover 2019 – v. Domea

*AB indledte med at fortælle, at omfanget af afdelingens økonomiske problemer kom som en stor overraskelse for politikerne. Der holdes derfor et stift politiske blik på udviklingen, hvilket naturligvis har direkte sammenhæng til den kommunale garantistillelse på godt 100 mio. kr. der er knyttet til afdelingen.*

- *Som direkte konsekvens har sagen bidraget til øget politisk opmærksomhed på alle boligselskaberne, herunder ikke mindst at bestyrelserne udviser rettidig ansvarlighed.*

*Herefter fremførte AMB og MF deres udlægning af forløbet i vinter/forår 2019.*

- *MF og AMB oplyste, at organisationen både på administrativt styringsdialogmøde (november 2018) og på sidste års politiske styringsdialogmøde (januar 2019) havde redegjort for afdelingens situation og ikke mindst, hvad afdelingens handleplan var.*
- *AMB og MF udtrykte også en stor frustration omkring Nykredits håndtering af sagen, da organisationen havde søgt om henstand til betaling af årets første terminsydelse, 31.3.2019, hvortil at Nykredit i deres afslag bad alle garantistillere om at indfri garantiene.*

*Dette kom som et stort chok for organisationen, da Nykredit var informeret omkring situationen og ikke mindst hvad handleplanen for afdelingen var.*

- *AMB og MF oplyste, at der efter afslaget blev afholdt møde med Nykredit, 6.6.2019, sammen med Hjørring Kommune, ved Lars Nielsen, for at drøfte det videre forløb.*

*På dette møde nægtede Nykredit at bidrage til at give henstand. Årsagen hertil var ikke, at organisationen ikke havde reageret ansvarligt eller ikke havde en ansvarlig plan, men udelukket grundet Nykredits nye rating-system (benchmark).*

- *Endelige oplyste MF, at terminsydelserne 30.6, 30.9 og 31.12 – 2019, alle blev betalt rettidigt.*
- *MF redegjorde herefter for de tidsmæssige sammenfald mellem:*
  - *Revisors straksindberetning i februar 2019 og,*
  - *Nykredits afvisning om henstand for termin marts 2019.*



- MF gennemgik herpå den samlede håndtering af afdelingens situation over de sidste par år. Organisationen har bl.a. indført:
  - Nedsat indskud og husleje.
  - Udlejet 10 boliger møbleret til studerende for 3.000 kr. pr. mdr.
  - Kraftig markedsføring i blandt andet samtlige nordjyske biografer, busser, toge og flere andre steder.

Det har desværre vist sig, at ovennævnte ikke har givet nogle synlige effekter.

### 5. Fremtidens behov for almene boliger i Hirtshals – v. HJK

AMB og MF startede med et kort historisk oprids om tankerne bag helhedsplanen i 2010, der medførte reduktion af ca. 60 boliger. Antallet blev på daværende tidspunkt vurderet som passende ift. de givne forudsætninger og daværende datagrundlag for befolkningsudviklingen mv.

Planen ramte desværre forkert, primært ift. behovet for store 4-værelses boliger, der med en husleje på ca. 7.000 kr. pr. måned har begrænset efterspørgsel.

- HJ spurgte, om alle boligerne blev renoveret på daværende tidspunkt, hvilket MF bekræftede.

MF præsenterede Domeas aktuelle oplæg for kommende helhedsplaner, som er opdelt i to etaper:

- Etape 1 omfatter reduktion 54 boliger, heraf 25 fireværelses boliger. Plan er fremsendt til Landsbyggefonden, der forventer besigtigelse marts/april 2020.
- Etape 2 forventes at indeholde reduktion af op til 24 boliger. Begge forslag er godkendt af bestyrelsen.

AMB tilkendegav, at bestyrelsen er villige til yderligere reduktion, om behovet tilsiger.

AB fortalte om den positive dialog med ministeren og dennes opbakning og interesse for at finde løsninger på udfordringerne.

TC kvitterede for det foreløbige samarbejde med Domea og BoVendia om en fælles boligplan. For det videre arbejde er det vigtigt, at alle løsningsmuligheder vendes og kvalificeres.

### 6. Temadrøftelse: Boligorganisationernes politik og strategi for dispositionsfonden – oplæg v. Domea

MF: Begge selskaber har stort fokus på at styrke dispositionsfondens økonomi de kommende år. Alle afdelinger indbetaler fast bidrag pr. LME.

Frem til 2021 har selskaberne fritagelse for dispositionsfondens obligatoriske dækning af afdelingernes udgifter til hhv. lejetab og fraflytning. I jo højere grad afdelingerne selv er i stand til at dække de omkostninger, styrker det direkte dispositionsfonden.

Herforuden blev dispositionsfondens formål, funktion mv. drøftet på generelt niveau, bl.a. grafisk illustreret med konkrete eksempler.



## REFERAT POL SDM 2020 – DOMEA

### 7. Aktuelle byggerier og projektemner – v. Domea

*MF: Havudsigten i Hirtshals er prækvalificeret til helhedsplan ved Landsbyggefonden med fokus på forbedret tilgængelighed.*

### 8. Orientering fra Hjørring Kommune

*Ingen emner drøftet.*

### 9. Andet

*Ingen emner drøftet.*