



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019 DOMEA HJØRRING

Mødedeltagere – Domea Hjørring (DH)	Allan M. Baltersen (AMB (Formand)), Mikkel Smidstrup (MS (Næstformand)) Mikki S. Frandsen (MSF (Kundechef).
Mødedeltagere - Hjørring Kommune (HJK):	Allan Kaup Nielsen (AK), Lise-Lotte Jensen (LLJ) & Lars Nielsen (LN)
Administrativ enhed:	Teknik & Miljø – Journal nr.: 03.10.24-K08-2-19
Mødedato og tidsrum:	20. november 2019 kl. 12.00 - 13.30

Dagsorden

1. Velkomst
2. Boligorganisationen orienterer
3. Årsregnskab 2018 iht. styringsrapport mm.
 - a. Status på forrige års aftaler
 - b. Økonomi på organisationsniveau
 - c. Økonomi på afdelingsniveau
 - d. Landsbyggefondens regnskabs gennemgang
 - e. Drift
 - i. Udlejning, ledighed og fraflytning
 - ii. Effektivitet
 - iii. Beboerklagenævn
 - iv. Boligsocial status
 - f. Vedligehold, renovering og byggeri
4. Samarbejdsrelationer
5. Eventuelt



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019 DOMEA HJØRRING

Ad 1) Velkomst

Domea bød velkommen.

Ad 2) Boligorganisationen orienterer¹

Domea orienterede om målsætninger og strategier der arbejdes henimod, bl.a.:

- *Status på de første års erfaringer med det indgåede driftsfællesskab med Domea Hjørring, Domea Åbybro og Skagen Ældreboliger.*
- *Erfaringer med E-syn, i samarbejde med ovenstående selskaber. Investeringen i E-Syn systemet har været stor, men det vurderes, at investeringen er givet godt ud. Der forventes et besparelsespotential på ca. 25 %. Etableringsprocessen har som sidegevinst medført en ajourføring af BBR-data.*
- *Drift og vedligehold af grønne arealer tilrettelægges med inspiration fra Hjørring Kommunes fokus som "Naturkommune".*
- *Der var herudover en snak om besparelsesfremmende tiltag. Forbrugsafregning har f.eks. været i udbud og træder i kraft i 2020. Udgiften falder fra 534 kr. til 180 kr. pr. LME. Der er fokus på forsikringer, der bliver gennemgået hvert år. Det er en udgiftspost, hvor der opleves store prisforskelle mellem de enkelte ejendomme, ligesom der er få forsikringselskaber, der involverer sig i den almene boligsektor.*
- *For Domea Hjørring som helhed, opleves der en stigende efterspørgsel og aktuelt er der 674 personer på venteliste.*
- *Der er løbende dialog mellem Domea Hirtshals, Domea Hjørring og Domea Aabybro om fusion. Det bliver ikke inden for den nærmeste årrække, hvilket hovedsageligt skyldes den uafklarede og usikre situation for afd. 1225 under Domea Hirtshals.*
- *På den beboerdemokratiske front er rekrutteringsgrundlaget mindre end tidligere. Derimod opleves der et større engagement blandt de beboere, der deltager i det beboerdemokratiske arbejde.*

¹ Styringsdialogmøde for hhv. Domea Hirtshals og Domea Hjørring, blev afholdt samme dag. Mødedeltagerne blev enige om, at pågældende punkt, med enkelte afvigelser, er enslydende i begge referater.



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019 DOMEA HJØRRING

- Med henvisning til styringsrapporten, blev fusionsplaner mellem afdelinger i Domea Hjørring drøftet. Der arbejdes i første omgang henimod en mulig fusion mellem afd. 1952 og 1925², som dog ikke forventes de førstkommande år.

Ad 3) Årsregnskab 2018 iht. styringsrapport mm.

a) Status på forrige års aftaler

- Udvalgte svar fra forrige års aftaler blev gennemgået og tilpasset.

Aftale: LN fremsender ajourført aftaledokument til MK.

b) Økonomi på organisationsniveau:

	Sum	LME/570
Årets resultat	-44.557	-78
Arbejdskapital	289.000	510
Dispositionsfond	1.179.099	2.069
Adm. bidrag	-	3.617

- *Årets resultat:* Primær årsag hertil skønnes at være udgifter til markedsføring i 2017, som først blev betalt i 2018.
- *Arbejdskapital:* Saldo ultimo 2018 er faldet med 35.991 kr. ift. 2017. Der er i regnskabsåret bidraget med 156 kr. pr. LME. Foruden dækning af årets underskud, er der overført 80.000 kr. (140 kr. pr. LME) til Domea.dk' fælles landsdispositionsfond.

² Det fremgår af styringsrapporten, at der arbejdes for en fusion mellem afd. 1932 og 1952. Det vil i givet fald først ske, efter fusion af afd. 1925 og 1952 er realiseret.



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019 DOMEA HJØRRING

- *Dispositionsfond: Disponibel del pr. LME var ved regnskabsårets afslutning ca. 3.600 kr. mindre, end LBF' vejledende sats. Fonden er udfordret af bidrag til dækning af afdelingernes lejetab. HJK konstaterede, at den disponible del, iht. Styringsrapporten fra Landsbyggefonden, er forbedret med 740 kr. pr. LME.*
- *Administrationsbidrag: Bidraget er en anelse lavere for Domea Hjørring end Domea Hirtshals. Det skyldes primært et lavere antal fraflytninger ved Domea Hjørring, hvilket har afledte effekter på nettoadministrationsudgiften, der indgår som en del af adm. bidrag.*
- *LN konstaterede, at organisationsregnskab og flere afdelingsregnskaber, ikke havde korrekt elektronisk påtegning påført.*

Aftaler:

- *Den disponible del af dispositionsfonden og arbejdskapital skal styrkes.*
- *Regnskaber påføres korrekt elektronisk påtegning.*

c) Økonomi på afdelingsniveau:

Afd. 1925 – Byhusene:

- *Årets overskud 6.170 kr. og opsamlet resultat 62.875 kr.*
- *Nulstigning i huslejen for 2020.*
- *Lejetab 65.543 kr.*
- *Saldo for risikobehæftede tab på tilgodehavende fraflyttere er opgjort til 0,110 mio. kr. hvoraf de 0.102 mio. kr. forventes endeligt afskrevet i regnskabsår 2019.*

Udlejningssituationen går fremad igen. Men afdelingens beskedne størrelse med 13 LME gør fortsat økonomien yderst sårbar. Bl.a. af den årsag, vil en fusion med afd. 1952 være en styrke. Flere af boligerne har været anvendt som billigboliger for hovedsageligt flygtninge, som nu er på vej videre i tilværelsen. En markant andel af afdelingens tilgodehavende på fraflyttere, kan tilskrives denne personkreds.



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019 DOMEA HJØRRING

Aftale: Hjørring Kommune kan på administrativt niveau støtte op om en afdelingsfusion, under hensyntagen til at en fusion sker iht. beboerdemokratisk beslutning.

Afd. 1932 – Bispetorv/ Svanehusene:

- Årets overskud 0,152 mio. kr. og opsamlet resultat 0,177 mio. kr.
- Nulstigning i huslejen for 2020.
- LLJ spurgte til årets henlæggelser til vedligeholdelse og niveauet for opsamlede henlæggelser, som synes at være for lave. LLJ og LN påpegede vigtigheden af, at relative nyopførte boliger ikke oparbejder et efterslæb på vedligeholdelse. Hertil svarede MSF, at der i 2018 er henlagt det maksimale beløb pr. LME for nyopførte boliger (566 kr.). Selskabet vurderer desuden, at de opsamlede henlæggelser matcher den 20-årige drifts- og vedligeholdelsesplan for ejendommen.
- MSF fremhævede, at boligerne fortsat er meget efterspurgt og der er solid venteliste til boligerne. Dog er der en mindre bekymring for, at den kraftige bebyggelse der pågår i området, øger konkurrencen og kan mindske efterspørgslen på sigt.

Aftale: Der skal fortsat henlægges maksimalt til vedligeholdelse.

Afd. 1951 – Nordbovej m.fl.:

- Årets underskud 0,405 mio. kr.
- Opsamlet resultat – 2,078 mio. kr.
- Nulstigning i huslejen for 2020.
- Lejetab 1,300 mio. kr.
- Saldo for risikobehæftede tab på tilgodehavende fraflyttere er opgjort til 2,059 mio. kr.

Afdelingens alvorlige økonomiske situation har direkte sammenhæng med 24 tomme ungdomsboliger på Nordbovej 9, der har afventet nedrivningstilladelse siden 2012. Nedrivningstilladelse fra ministeriet er meddelt i efteråret 2019, og den fysiske planlægning er indledt.



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019 DOMEA HJØRRING

Det forventes at de udgifter der påføres i form af lejetab på de 24 boliger dækkes ind, når nedrivningssagen er gennemført. Men frem til da, vil den økonomiske situation fortsat være kritisk og stram budgetstyring og omkostningsbevidsthed er derfor afgørende.

Af afdelingens øvrige 239 boliger er der pr. november en samlet ledighed på 2,0 % hvilket anses som tilfredsstillende. Selskabet påpegede, at de ledige boliger oftest er dem, hvor der er problemer med tilgængelighed. Den ønskede sidste etape af afdelingens helhedsplan, vurderes at kan afhjælpe den udfordring.

Aftaler:

- *Domea Hjørring kontakter Hjørring Kommune straks, hvis der opstår tvivl om afdelingens økonomiske forpligtigelser.*
- *Selskabet udarbejder en proces- og tidsplan for nedrivning af ungdomsboligerne og sender til Hjørring Kommune.*

Afd. 1952 – Christianshave/St. Kirkestræde:

- *Årets overskud 42.000 kr. og opsamlet resultat 0,983 mio. kr.*
- *Nulstigning i huslejen for 2020.*
- *Selvom økonomien umiddelbart ser robust ud, er afdelingen udfordret med lejetab og risikobehæftede tilgodehavender på fraflyttere på samlet 1,800 mio. kr. Selskabet er opmærksomme på at udviklingen skal vendes. Pr. november 2019 er ledigheden 4 boliger, svarende til 1,6 % af afdelingens boliger, hvilket anses som tilfredsstillende.*

Aftale: *Udviklingen for udgifter til lejetab og risikobehæftede tilgodehavender på fraflyttere følges op på kommende SDM.*

Generelt for alle afdelinger:

- *LN konstaterede, at flere afdelinger har store risikobehæftede tilgodehavender ved fraflyttere, som er væsentlig højere end det er tilfældet for BoVendia og Boligselskabet Nordjylland. Det kan indikere, at de hidtidige initiativer til afhjælpning af problemet ikke har haft den ønskede effekt og aftale fra 2018, om reduktion af tilgodehavender er derfor ikke efterlevet.*

Aftale: *Domea Hjørring bør iværksætte initiativer, der kan vende udviklingen med stigende tab på tilgodehavender ved fraflyttere.*



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019 DOMEA HJØRRING

d) Landsbyggefondens regnskabsgennemgang:

- Parterne konstaterede, at regnskabsgennemgang ikke er modtaget.

e) Drift:

Udlejning, ledighed og fraflytning:

- Emnerne behandlet på afdelingsniveau.

Effektivitet:

- LN bemærkede, at der for afdeling 1952 er et mindre effektiviseringspotentiale og for afd. 1925 et væsentligt effektiviseringspotentiale. MSF fortalte, at nogle ejendomme i Hjørring af historiske årsager, er forholdsmæssige dyrere at forsikre end andre, hvilket spiller ind ved opgørelse af afdelingernes effektivitetsopgørelse.

Beboerklagenævn:

- Der har været en enkelt sag i beboerklagenævnet, som faldt ud til fordel for klager. MSK oplyste, at der er tale om en "velkendt" beboer inden for den almene boligsektor.

Boligsocial status:

- Mikkel Smidstrup fortalte, at der i en længere periode havde været nogle få beboere i Buen (afd. 1225), der forårsagede en del uro og utryghed for de øvrige beboere. Det betød, at flere beboere en kort overgang overvejede at flytte. Problemerne synes nu reduceret igen og den gode stemning er vendt tilbage.
- MSF oplyste, at de sociale problemer af kriminel karakter, der har præget St. Kirkestræde (afd. 1952) de senere år, tilsyneladende er afhjulpet. Det har givet en langt bedre tryghed blandt området's beboere og der nu er blot en enkelt ledig bolig i boligafsnittet. Samarbejdet med politiet har været meget tilfredsstillende.



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019 DOMEA HJØRRING

- *Selskabet vil sammen med Domea Hirtshals gerne indgå i et samarbejde med Hjørring Kommune, om etablering af en social viceværtfunktion. Selskabet skønner, at en social vicevært kan bidrage til at opfange en del sociale hændelser i tide. I forhold til at begrænse selskabernes tab på tilgodehavende på fraflyttere, ses udgiften til en social vicevært at være en fornuftig økonomisk investering for selskaberne.*

Aftaler:

- *Den positive udvikling for St. Kirkestræde følges op på kommende SDM.*
- *Selskabet medbringer forslaget om social vicevært til politisk styringsdialogmøde, herunder konkret udkast til kommunal medfinansiering.*

f) Vedligehold, renovering og byggeri:

- *Projekt omdannelse af Buen til erhvervslejemål: Kort snak om projektets status.*

Aftale: *Projektet kører videre som aftalt. Hans Paludan er koordinator for Hjørring Kommune.*

- *Muligt institutionsbyggeri med plejeboliger på grund på Nordbovej og del af Motelgrunden:*

AK informerede om, at processen har været sat på stand by, pga. af intern afklaring i Hjørring Kommune om den rette beliggenhed. Kortudsnit på det tænkte areal blev præsenteret.

Aftale: *Hjørring Kommune indkalder snarest Domea Hjørring til projektmøde.*

Ad. 4) Samarbejdsrelationer

- *Begge parter udtrykte tilfredshed med samarbejdet.*
- *Der var en kort drøftelse af omkostningsfordelingen ved istandsættelse af boliger, som Hjørring Kommune har anvisningsret til, og samarbejdet mellem Domea og Myndighedsfunktionen ved Sundheds-, Ældre- og Handicapforvaltningen. MSF oplyste, at Domea*



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019 DOMEA HJØRRING

gerne deltager i møde med Myndighedsfunktionen om procedurerne og samarbejdet for omkostningsfordelingen ved istandsættelse af boliger med kommunal anvisning.³

- *AK krediterede selskabets administrative ledelse for at følge Hjørring Kommunes anbefalede kommandovej, når selskabet henvender sig til Hjørring Kommune.*

Ad. 5) Eventuelt – *Ingen emner behandlet.*

³ Myndighedschef ved SÆH har efterfølgende oplyst til LN, at der i december 2018 har været afholdt møde mellem Domea og Myndighedsfunktionen. På mødet blev der aftalt procedurer for samarbejdet ved fraflytning. Myndighedsfunktionen har ikke behov for yderligere møde.