



## REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019 DOMEA HIRTSHALS

Mødedeltagere – Domea Hirtshals (DH)	Allan M. Baltersen (AMB (Formand)) & 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-K08-1-19
Mødedato og tidsrum:	20. november 2019 kl. 9.00 – 11.45

### 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. Afd. 1225 Margretheparken
5. Status på de kommunale planer for "Fremtidens almene boliger i Hirtshals".
6. Samarbejdsrelationer
7. Eventuelt



## REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019 DOMEA HIRTSHALS

### Ad 1) Velkomst

*Domea bød velkommen. Afbud fra næstformand.*

### Ad 2) Boligorganisationen orienterer<sup>1</sup>

*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 besparelspotentiale 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 afdelingerne og de enkelte ejendomme, ligesom der er få forsikringsselskaber der er involveret i den almene boligsektor.*
- *For Domea Hirtshals som helhed opleves der en stigende efterspørgsel. Der er aktuelt 226 personer på venteliste, dog få til afd. 1225.*
- *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 Domea Hirtshals afd. 1225.*
- *På den beboerdemokratiske front er rekrutteringsgrundlaget mindre end tidligere. Derimod opleves der et større engagement blandt de beboere, der deltager i det beboerdemokratiske arbejde.*

---

<sup>1</sup> 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 HIRTSHALS

### 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 MSK.

#### b) Økonomi på organisationsniveau:

	Sum	LME/474
Årets resultat	-33.254	-70
Arbejdskapital	63.131	125
Dispositionsfond	2.601.000	5.140
Adm. bidrag	-	3.846

- *Årets resultat: Primær årsag hertil skønnes at være ekstraordinære personaleudgifter i medfør af omstrukturering i driften.*
- *Arbejdskapital: Saldo er faldet med 24.375 kr. ift. 2017. Der er i regnskabsåret bidraget med 124,76 kr. pr. LME. Foruden dækning af årets underskud, er der overført 67.000 kr. (133 kr. pr. LME) til Domea.dk' fælles landsdispositionsfond.*
- *Dispositionsfond: Disponibel del pr. LME var ved regnskabsårets afslutning ca. 500 kr. mindre end LBF' vejledende sats. Fra Landsbyggefonden er der i 1. kvartal 2019 indbetalt et engangsbeløb til fonden på 1,114 mio. kr. svarende til 2.350 kr. pr. LME. Beløbet*



## REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019 DOMEA HIRTSHALS

kommer fra salgsprovenuet fra tidligere afd. 1227, der blev afhændet i 2015. Som konsekvens af problemerne med afd. 1225, har en andel af afd. 1225 terminer i 2019, været finansieret via udlån fra DF.

- Administrationsbidrag: Bidraget for Domea Hirtshals er en anelse højere end for Domea Hjørring. 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.

**Aftale:** Regnskaber påføres korrekt elektronisk påtegning.

### c) Økonomi på afdelingsniveau:

#### **Afd. 1208 – Børneinstitution Fanøgade:**

- Hjørring Kommune lejer institutionen. Overskud 19.000 kr. Nulstigning i huslejen for 2020.

#### **Afd. 1212 – Brogården:**

- Årets overskud 0,302 mio. kr. hvilket primært skyldes refusion af ejendomsskat f.o.m. 2004. Der forventes mindre overskud i 2019.
- Opsamlet resultat 0,470 mio. kr. Afdelingen har fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser til egen dispositionsfond til en værdi af ca. 0,200 mio. kr. Som følge af afdelingens sunde økonomi, vil organisationsbestyrelsen indstille at fritagelsen bortfalder, så beløbet fremover går til selskabets dispositionsfond.
- Huslejen nedsættes i 2020 med 3,19 %.
- **Aftale:** Hjørring Kommune støtter på administrativt niveau organisationsbestyrelsens indstilling om, at afdelingens fritagelse for indbetaling til egen DF bortfalder.



## REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019 DOMEA HIRTSHALS

### Afd. 1226 – Havudsigten:

- *Årets overskud 53.932 kr. Opsamlet resultat 0,409 mio. kr. Der forventes nul-resultat i 2019.*
- *Huslejen nedsættes i 2020 med 2,77 %. Den i beretningen varslede huslejestigning frafalder dermed.*
- *Der var først på året 7 ledige lejemål. Derfor er der henlagt ekstra til imødekommelse af lejetab i budget 2019. Ledigheden er pr. november 2019 reduceret til et enkelt lejemål og lejetabet forventes mindre end budgetteret.*
- *Havudsigten er efterspurgt. Men som følge af manglende tilgængelighed til nogle af boligerne (ingen elevator), er der i perioder mindre efterspørgsel til de boliger. Til afhjælpning heraf er der oprettet en renoveringsstøttesag ved LBF, med fokus på øget tilgængelighed. LBF har været på besøg, men det er på nuværende tidspunkt uvist, hvornår et eventuelt projekt kan startes op.*
- *Afdelingen havde pr. 31.12.2018 et tilgodehavende ved fraflyttere på 0.405 mio. kr. De 0,375 mio. kr. blev på skæringstidspunktet (31.12.2018) vurderet risikobehæftet. Hovedparten af beløbet er relateret til tre insolvente dødsboer og det er pr. november 2019 nu afklaret, at det tilgodehavende herfra ikke bliver indfriet.*
- **Aftaler:**
  - *Tilgodehavende for fraflyttere skal reduceres og der følges op på udviklingen på kommende års SDM.*
  - *Udviklingen i lejetab følges på kommende års SDM.*
  - *Domea Hirtshals og HJK vurderer sammen i hvilket omfang, en renoveringsstøttesag for afd. 1226 skal indarbejdes i den kommende helhedsplan for udvikling af den almene boligsektor i Hirtshals.*

### Afd. 1228 – Lyngparken:

- *Årets overskud 0,183 mio. kr. primært pga. færre udgifter til ejendomsskat og vand. Der forventes væsentligt mindre overskud i 2019.*
- *Opsamlet resultat 0,396 mio. kr.*
- *Huslejen nedsættes i 2020 med 2,17 %.*
- *Selskabet afventer godkendelse fra LBF og ministeriet til frasalg af fem ældreboliger på Fynsgade. Byrådet har godkendt.*



## REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019 DOMEA HIRTSHALS

- *Selskabet har på sigt ønske om en helhedsplan for afdelingen.*
- **Aftaler:**
  - *Selskabet orienterer løbende HJK om status på LBF' og ministeriets sagsbehandling om frasalg af ældreboliger på Fynsgade, herunder om HJK skal presse på.*
  - *Domea Hirtshals og HJK vurderer i fællesskab, i hvilket omfang en eventuel helhedsplan for afdelingen skal indarbejdes i den kommende helhedsplan for udvikling af den almene boligsektor i Hirtshals.*

### **Afd. 1230 – Bindslev:**

- *Årets underskud 50.915 kr.*
- *Opsamlet resultat minus 48.866 kr.*
- *Husleje 2020 = nulstigning.*
- *Ved forrige års SDM blev det aftalt, at selskabet skulle forberede et salg af afdelingens 20 boliger. Afdelingen består af 10 ældreboliger og 10 familieboliger og HJK har anvisningsretten på alle 20 boliger. Salgsprocessen er indstillet, da et samlet salg forventes at medføre et væsentligt tab, da de 10 ældreboliger er belånt med indekslån.*
  - *Muligheden for et salg af de 10 familieboliger blev drøftet. Det er selskabets vurdering, at et delvis frasalg vil medføre en dyre-  
re drift af de tilbageblivende 10 ældreboliger.*
- *AK og LN oplyste, at Sundheds-, Ældre- og Handicapforvaltningen (SÆH), som led i målsætningen om en reduktion af kommunens omkostninger til tomgangsleje på boliger med kommunal anvisning, ønsker at afstå anvisningsretten på de 10 familieboliger.*
- **Aftaler:**
  - *Frasalg af afdelingens 20 boliger er indtil videre sat på stand by.*
  - *HJK/SÆH kontakter selskabet ang. det videre forløb for afståelse af anvisningsretten på de 10 familieboliger.*



## REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019 DOMEA HIRTSHALS

d) Landsbyggefondens regnskabsgennemgang:

- Parterne konstaterede, at regnskabsgennemgangen ikke er modtaget.

e) Drift:

Udlejning, ledighed og fraflytning:

- Emnerne behandlet på afdelingsniveau.

Effektivitet:

- LN noterede, at der for afdelingerne 1226, 1228 og 1230 er forbedringspotentiale for større effektivitet.

Beboerklagenævn:

- LN oplyste, at Hjørring Kommunes beboerklagenævn ikke har registreret nogen sager i 2018 for Domea Hirtshals.

Boligsocial status:

- Selskabet vil sammen med Domea Hjørring gerne indgå i et samarbejde med Hjørring Kommune, om etablering af en social vicevært-funktion. 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 omkostningen at være en fornuftig økonomisk investering for selskaberne.

Aftaler:

- Der følges op på effektivitetsforbedringer på kommende SDM for nævnte afdelinger.
- Selskabet medbringer forslaget om social vicevært til politisk styringsdialogmøde, herunder konkret udkast til kommunal medfinansiering.



## REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019 DOMEA HIRTSHALS

### f) Vedligehold, renovering og byggeri:

LLJ konstaterede, at henlæggelser til vedligehold for alle afdelinger generelt er lavere end det anbefalede niveau. Hertil svarede MSF, at der er opmærksomhed på niveauet, men vurderede samtidigt, at afdelingerne i Hirtshals vil have svært ved at bære en evt. lejestigning, hvis henlæggelserne sættes op.

For øvrige bemærkninger til punkt F, henvises til afdelingsniveau.

**Aftale:** Henlæggelserne bør så vidt muligt øges, under hensyntagen til et fortsat attraktivt huslejeniveau.

### Ad. 4) Afd. Margretheparken

- AK indledte med at konstatere, at situationen har medvirket til en større politisk bevågenhed for den almene boligsektor, herunder kommunal garantistillelse.
- AK og LN: Tilsynet er ikke tilfredse med den information, som Domea Hirtshals har leveret til Hjørring Kommune omkring afdelingens økonomiske udfordringer.
  - Det er dels perioden frem til straksindberetningen fra selskabets revisor (februar 2019) og efterfølgende Nykredits direkte kontakt til tilsynet (ultimo marts 2019), hvor tilsynet første gang fik besked om afd. 1225 manglende betalingsevne i forhold til terminsforpligtigelse for marts 2019, at informationen har været utilfredsstillende.
- AK og LN: De økonomiske forhold i 2018 og prognoserne for 2019 kan der for så vidt ikke gøres noget ved nu. Det er positivt, at Domea Hirtshals, via udlån fra selskabets dispositionsfond, har bidraget til at afd. 1225 kan overholde sine terminsforpligtigelser for hele 2019.
- MSK redegjorde for status på de ansøgte renoveringsstøttesager og kapitaltilførselssag ved Landsbyggefonden. Den aktuelle ledighed i afdelingen er 40 boliger ud af 189.
- MSK: Vedr. terminsbetalinger for 2020.





## REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019 DOMEA HIRTSHALS

- *Termin første kvartal: Afdelingens egne midler forventes at dække 100 %. Der suppleres ved behov med lån fra dispositionsfond.*
- *Termin andet kvartal: Forventes betalt af hhv. afdelingens egne midler og med lån fra Domea Hirtshals dispositionsfond, som blev besluttet på organisationsbestyrelsens møde d. 7 november 2019.*
  - *Beslutningen vedr. udlån er dog først endelig, når organisationsbestyrelsen har godkendt mødets beslutningsreferat. Deadline 7. december 2019.*
- *Terminsbetaling for 3 og 4 kvartal 2020 er endnu ikke afklaret.*
- **Aftaler:**
  - *Domea Hirtshals informerer løbende Hjørring Kommune ift. terminsbetalinger og sagsbehandlingen af de oprettede støttesager ved LBF.*
  - *Underskrevet bestyrelsesreferat fra organisationsbestyrelsens møde 7. november 2019 fremsendes til LN umiddelbart efter 7. december 2019.*

### **Ad. 5) Status på de kommunale planer for "Fremtidens almene boliger i Hirtshals".**

- *AK orienterede om den aktuelle status på det igangsatte arbejde:*
  - *På grundlag af Cowis boligbehovsanalyse, har Hjørring Kommune lavet et udkast til en helhedsplan. Der sigtes på løsning, der styrker og udvikler boligudbuddet i den centrale del af Hirtshals.*
  - *Domea Hirtshals og BoVendia indkaldes til møde om udkastet primo december 2019.*
  - *Hjørring Kommune er i god dialog med boligministeriet om udfordringerne og de løsningsmuligheder, Hjørring Kommune vurderer, der skal iværksættes. Det forventes, at der på administrativt niveau afholdes møde mellem ministeriet og Hjørring Kommune medio december 2019.*



## REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019 DOMEA HIRTSHALS

### Ad. 6) 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 gerne deltager i møde med Myndighedsfunktionen om procedurerne og samarbejdet for omkostningsfordelingen ved istandsættelse af boliger med kommunal anvisning.<sup>2</sup>*
- *AK krediterede selskabets administrative ledelse for at følge Hjørring Kommunes anbefalede kommandovej, når selskabet henvender sig til Hjørring Kommune.*
- *Aftale: LN kontakter Myndighedsfunktionen ved SÆH ang. et evt. møde.*

### Ad. 7) Eventuelt - Ingen emner behandlet.

---

<sup>2</sup> 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.