



REFERAT & AFTALEDOKUMENT POL SDM 2021 – DOMEA HJØRRING OG HIRTS-

Boligorganisation:	Domea Hjørring og Hirtshals (regnskabsår 2019)
Mødedeltagere fra boligorganisationen:	Allan Mose Baltersen ((AMB) formand), Mikkel Smidstrup ((MS) næstformand Hjørring), Mikki S. Frandsen ((MSF) kundechef)
Mødedeltagere fra Hjørring Kommune (HJK):	Arne Boelt (AB), Per Møller (PM), Søren Smalbro (SS), Tommy Christiansen (TC), Leif Serup (LS), Lars Nielsen (LN)
Mødedato:	6. januar 2021 kl. 13 -15 – via teams
Dato for referat og referent:	7. januar 2021 – Lars Nielsen – Godkendt 28. januar 2021.
Journalnr.:	03.10.24-K08-2-20 & 03.10.24-K08-3-20



Dagsorden

1. Velkomst

Domea Hjørring

2. Boligorganisationen orienterer:
 - a. Organisatorisk status.
 - b. Økonomisk status.
 - c. Status udlejning.
3. Omdannelse af ældreboliger på Buen til botilbud og ophør af aftale vedr. St. Kirkestræde.
4. Etablering af Botilbud på Nordbovej 9 (del af Motelgrunden).
5. Projektemner.

Domea Hirtshals

6. Boligorganisationen orienterer:
 - a. Organisatorisk status.
 - b. Økonomisk status.
 - c. Status udlejning.
7. Status på behovet for ældreboliger med kommunal visitation efter frasalg af Fynsgade.
8. Afd. 1225 Margretheparken:
 - a. Fremlæggelse af samlet plan og projektets tidsplan.
 - b. Fremlæggelse af likviditetsoversigt for 2021.
9. Boligsocial indsats (evt. i samarbejde med Domea Hjørring og Hjørring Kommune).
10. Projektemner.
11. Eventuelt (begge selskaber).



Ad 1) Velkomst

Borgmester Arne Boelt bød velkommen. **MSF** meddelte afbud fra næstformand for Domea Hirtshals, Jens Bach.

Domea Hjørring

Ad 2) Boligorganisationen orienterer

a. Organisatorisk status:

På vegne af begge selskaber orienterede **MSF** om de tre primære strategiske pejlemærker, der arbejdes ud fra.

1. *Attraktive og konkurrencemæssige huslejer - Huslejen har de seneste fem år enten været uændret eller været nedsat og tilsvarende for 2021. Oversigt på huslejeudvikling var fremsendt som bilag.*
2. *Beboerfællesskaber og et stærkere beboerdemokrati.*
3. *Veldrevne og professionelle organisationer - udmøntningen af nationale effektivitetskrav for almene boligorganisationer sker bl.a. i form af:
 - a. *Lokalt samarbejde med andre lokale boligselskaber om rammeudbud på forskellige driftsopgaver og fælles markedsføring.*
 - b. *En solidarisk indkøbsaftale via Domea.dk. i lighed med SKI aftale er under udvikling, fx rammeudbud på tekniske serviceeftersyn og skift af vandmåler og varmeregnskaber. Effekten af tiltagene blev understøttet af eksempler på forventede konkrete besparelser, der kommer den enkelte lejers privatøkonomi direkte til gode.**

b. Økonomisk status:

MSF: For begge selskaber og deres afdelinger, med undtagelse af afd. 1225 (Margretheparken), fastholdes den positive økonomiske konsolidering, herunder også at henlæggelserne til vedligeholdelse mv. styrkes i kommende budgetår.



c. Status udlejning:

På baggrund af fremsendt bilag gennemgik **MSF** den aktuelle udlejningssituation for Domea Hjørring. Der er samlet 29 ledige boliger. Størst ledighed er afd. 1951, med 13 ledige familieboliger og fem ledige ungdomsboliger (en bolig er genudlejet). 17 af de 29 boliger er fraflyttet indenfor seneste tre måneder.

- Domeas analyse peger på, at ungdomsboligerne er fraflyttet til fordel for Aalborg. De fraflyttede familieboliger handler sandsynligvis om personer indenfor samme familiekreds, der er rejst tilbage til deres oprindelsesland.¹ Domea har fokus på udviklingen.

Aftale: Domea sender deres analysedata til **LN** med henblik på om et X-tjek med arbejdsmarkedsforvaltningens data, kan afdække nogle sammenhænge.

Ad 3) Omdannelse af ældreboliger på Buen til botilbud og ophør af aftale vedr. St. Kirkestræde

Vedr. Buen 9-11.

MSF orienterede om status for samarbejdet mellem Domea Hjørring og Hjørring Kommune:

- Lejekontrakt er underskrevet af begge parter og Hjørring Kommune overtager lejemålet pr. 1. januar 2021.
- Der skal laves diverse forbedringsarbejder før faciliteterne er helt klar. Udgift ca. 0,600 mio. kr. (bilag) der finansieres som tillægslån, når udmatrikulering er afsluttet.
- Opgaven med udmatrikulering er under behandling ved Geodatastyrelsen og er indsendt 23. november 2020. Forventet behandlingstid er 4-6 måneder. Firmaet Geopartner håndterer sagsbehandlingen.
- Alle lejekontrakter med nuværende beboere er overgået til Hjørring Kommune pr. 31.12.2020.

PM orienterede på vegne af Sundheds-, Ældre- og Handicapudvalget om de politiske forventninger til projektet for Buen samt takkede for Domea Hjørrings samarbejde og bidrag til realisering af de politiske visioner og ønsker for området.

¹ Vedr. familieboligerne har Domea efter mødet meddelt, at forklaringen ikke kan understøttes. Der er i stedet tale om helt ordinære fraflytninger, der hverken har sammenhæng til etnicitet eller personer indenfor samme familiekreds.



Vedr. St. Kirkestræde.

MSF oplyste:

- Når beboerne og tilbuddet flytter fra St. Kirkestræde til Buen, har Hjørring Kommune ikke længere behov for boligerne. Det er aftalt, at Domea tager boligerne tilbage.
- Der er fælles gennemgang af boligerne den 13. januar 2021. Reetablering af sammenlagte boliger som pt. bruges til fællesareal, betales af Hjørring Kommune. Sundheds-, Ældre- og Handicapforvaltningen koordinerer opgaven for Hjørring Kommune.
- Boligerne er kategoriseret som ældreboliger, men skal ommærkes til familieboliger.

LS bekræftede forløbet og takkede for godt et samarbejde på administrativt niveau om både Buen og St. Kirkestræde.

Aftale: Domea fremsender ansøgning til Hjørring Kommune med henblik på politisk godkendelse til ommærkning af boligerne på St. Kirkestræde til familieboliger.

Ad 4) Etablering af Botilbud på Nordbovej 9 (del af Motelgrunden)

MSF redegjorde for status:

Licitation på nedrivning af eksisterende bygning (nedlagte ungdomsboliger) afsluttes dags dato (onsdag den 6. januar 2021).

I forhold til etablering af nyt botilbud blev følgende oplyst:

- Der er pt. disponeret iht. arealer og hver bolig bliver herefter 85 m² inkl. fælles boligareal jf. det ønskede. Boligdelen udgør herved samlet 1.020 m² inklusive fællesarealer og boligandele af gangarealer.
- Der er disponeret 300 m² til servicearealer, hvilket rummer funktionsbygning for Hjørring Kommunes personale samt den kommunale andel af gangarealerne. Disponeringerne er konkretiseret og skitseforslag til facadearbejderne er påbegyndt.
- Næste bygherremøde er den 11. januar 2021, hvor endelig plan skal beslattes.
- Skema A forventes indsendt den 13.1.2021 til diverse godkendelser og forventes godkendt på byrådsmødet den 17. februar 2021.
- Skema B forventes godkendt på kommunalbestyrelsesmødet den 23.6.2021.



- *Forventet byggestart umiddelbart herefter og forventet indflytning er 13. august 2022.*

Ad. 5) Projektemner

AMB og MSF ser på sigt et potentiale for etablering af tæt/lav bebyggelse på Motelgrunden, så området gøres "færdigt". Aktuelt vil selskabet se tiden an og afvente behovet for almene boliger, til efter det kommende projekt i Dronningensgade er realiseret. Herudover har selskabet ingen projektemner.

- *AB bekræftede, at det nuværende byråd forventer en timeout i forhold til at støtte nye almene boligprojekter i Hjørring by.*

Domea Hirtshals

Ad. 6) Boligorganisationen orienterer

- a) Organisatorisk status: *Se under punkt 2a.*
- b) Økonomisk status: *Se under punkt 2b.*
- c) Status udlejning:

På baggrund af fremsendt bilag gennemgik MSF den aktuelle udlejningssituation. Der er samlet 60 ledige boliger.

- *Margretheparken (afd. 1225), 50 ledige (tre boliger forventes genudlejet).*
- *Havudsigten (afd. 1226) har tre ledige boliger (en bolig forventes genudlejet).*
- *Lyngparken (afd. 1228) har fire ledige boliger og Bindslev (afd. 1230) tre ledige boliger – alle syv er ældreboliger.*
- *For afd. 1225 har ledighedsniveauet været konstant de seneste år. Ledighedsniveauet for øvrige afdelinger er indenfor det normale og forventelige.*



Ad. 7) Status på behovet for ældreboliger med kommunal visitation efter frasalg af Fynsgade

AMB og **MSF** redegjorde først om årsagen til frasalget af de fem boliger på Fynsgade (tomgang) og selve salgsprocessen, som har været genstand for ekstern kritik. Redegørelsen og salgsprocessen blev drøftet og **AB** og **PM** kvitterede herfor.

Ad. 8) Afd. 1225 Margretheparken

a. Fremlæggelse af samlet plan og projektets tidsplan.

AMB indledte med både at takke for mødet med boligministeren samt det kommunale samarbejde og opbakningen til de initiativer for tilpasning af den almene boligsektor i Hirtshals, som Domea Hirtshals og BoVendia har udarbejdet.

MSF gav herefter et kort historisk oprids af forløbet for afdelingen i perioden fra 1989 til nu og af de udfordringer, der primært i 2019 var med at få afdelingens kreditselskab til, i en overgangsfase at samarbejde om en løsning for afdelingens økonomiske udfordringer.

AMB og **MSF** fremlagde herefter den forventede tidsplan for projektets første fase, der omfatter nedrivning af 54 boliger og indvendig modernisering af flere af de tilbageblivende boliger:

1. Indsendelse af skema A	december 2020
2. Miljøscreening	januar 2021
3. Projektering og udbud	april 2021
4. Kontrahering	maj 2021
5. Opstart	juni 2021
6. Aflevering nedrivning	august 2021
7. Aflevering renovering	august 2021

AB spurgte herefter til tidsplan for projektets fase II, der er planlagt til at omfatte nedrivning af yderligere 24 boliger. Hertil oplyste **MSF**, at Landsbyggefonden ønsker at køre de to projekter hver for sig.

- **AMB** bekræftede, at bestyrelsen er klar til at rykke på fase II, men opfordrede samtidig til i fællesskab at revurdere, om nedrivning af 24 boliger jf. den oprindelige plan er tilstrækkelig, nu hvor BoVendias ønske om nedrivning af boliger på Mågevej og Søndergade ikke kan realiseres. **AB** noterede synspunktet, men understregede samtidigt vigtigheden af, at handle resolut mens linjen er "varm" til boligministeren m.fl.



Aftale: *Hjørring Kommune tager på administrativt niveau initiativ til en snarlig drøftelse med Domea med fokus på konkretisering og igangsættelse af fase II, herunder behovet for yderligere nedrivninger udover de planlagte 24 boliger.*

b. Fremlæggelse af likviditetsoversigt for 2021.

Likviditetsoversigt for 2021 var fremsendt som bilag på forhånd. Oversigten gav ikke anledning til bemærkninger.

Ad. 9) Boligsocial indsats (evt. i samarbejde med Domea Hjørring og Hjørring Kommune)

AMB og **MSF** orienterede på vegne af begge selskaber, om ønsket for en social vicevært, der skal bygge videre på de positive erfaringer fra projekt "Sundt samspil", der blev etableret i forlængelse af helhedsplanen for Hjørring Vestby.

- *Domea har pt. Ikke et skræddersyet projekt, men forestiller sig en partnerskabsmodel der involverer begge selskaber og Hjørring Kommune, hvor kommunen skal bidrage til finansiering med 1/5.*
- **AMB** tilføjede, at han ser en synergieffekt mellem en social vicevært og den indsats som selskaberne sammen med Domea.dk socialøkonomiske medarbejder yder, i forhold til at spotte lejere, der af forskellige årsager har økonomiske udfordringer, herunder problemer med huslejebetaling.

*Tankerne blev drøftet. **AB** og **PM** bakkede op og opfordrede Domea til at udarbejde et konkret forslag til politisk behandling.*

Aftale:

Domea udarbejder konkret forslag om boligsocial vicevært som kan fremsendes til politisk behandling.

Ad. 10) Projektemner

Ingen emner udover afd. 1225.

Ad. 11) Eventuelt (begge selskaber)

Ingen bemærkninger.