



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2020 DOMEA HIRTSHALS

Mødedeltagere – Domea Hirtshals	Allan M. Baltersen (AMB (Formand)), Mikki S. Frandsen (MSF (Kundechef), Henrik Larsen (HL (Driftsleder)), Lars Færch (LF (Driftsleder)), Jan Tang (JT (projektchef)) Afbud fra næstformand Jens Bach.
Mødedeltagere - Hjørring Kommune (HJK):	Allan Kaup Nielsen (AK), Lise-Lotte Jensen (LLJ), Hans Paludan (HP) & Lars Nielsen (LN)
Administrativ enhed:	Teknik & Miljø – Journal nr.: 03.10.24-K08-3-20
Mødedato og tidsrum:	3. december 2020 kl. 14.00-16.00 – Referat godkendt 21. dec. 2020.

Dagsorden

1. Velkomst
2. Boligorganisationen orienterer
3. Årsregnskab 2019 iht. styringsrapport mm.
 - a. Opfølgning på aftaler fra SDM 2019 (pba. regnskab 2018)
 - 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
4. Renoveringsstøttesag afd. 1225 - status
5. Andre projekter mv.
6. Samarbejdsrelationer
7. Næste møde
8. Eventuelt



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2020 DOMEA HIRTSHALS

Ad 1) Velkomst

AK bød velkommen til mødet. Mødet blev indledt med punkt 4 og 5 og Jan Tang deltog kun ved de to punkter.

Ad 2) Boligorganisationen orienterer

AMB og MSF udtrykte tilfredshed med 2019, hvis der ses bort fra situationen i afd. 1225. Hovedstrategien for året var konsolidering for både organisationen og afdelingerne - de økonomiske målsætninger på det punkt er indfriet. Tendensen for 2020, herunder effekten af tidligere års omstrukturering af driften, er positiv. Fusionsplanerne med Domea Hjørring og Domea Aabybro er fortsat aktuelle og de videre forhandlinger forventes genoptaget i 2021.

I forhold til kommende renoveringsprojekter fastholdes den nuværende prioritering. Strategien på sigt er dels at sætte tæring efter næring ved ikke at igangsætte flere projekter end økonomien i selskabet kan bære, samt at begrænse Landsbyggefondens deltagelse mest muligt, da det vurderes det giver flere frihedsgrader.

Ad 3) Årsregnskab 2018 iht. styringsrapport mm.

a) Opfølgning på aftaler fra SDM 2019 (regnskab 2018):

Det blev aftalt at følge op på aftalerne under de relevante punkter.

b) Økonomi på organisationsniveau:

LF gennemgik nøgletal:

- Årets underskud skyldes ekstraudgifter til øget markedsføring i fællesskab med Domea Hjørring og Domea Aabybro.*
- Årsagen til faldet i dispositionsfondens disponible del fra år 2022 i årsberetningen skyldes dels, at der ikke er kalkuleret med henholdsvis fritagelse for pligtmæssig dækning af afdelingernes lejetab og tab ved fraflytning samt forventning om udgifter til kommende renoveringsstøttesager.*



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2020 DOMEA HIRTSHALS

- HP opfordrede til at forberede ansøgning til byrådsbehandling i 2021, hvis fritagelsen ønskes videreført. Alternativt kan konsolidering af dispositionsfonden ske ved at genoptage afdelingernes betaling af bidrag.

LN spurgte, hvorfor flere afdelingsregnskaber ikke var påtegnet af alle medlemmer af afdelingsbestyrelserne og bemærkede desuden, at hovedparten af de elektroniske påtegninger i regnskaberne i LBF' database, er ufuldstændige.

- Vedr. afdelingsbestyrelsernes fysiske påtegning af regnskaberne svarede AMB, at selskabet har fulgt ministeriets særlige covid19 retningslinjer, der indebar mulighed for at fravige kravene om påtegning fra afdelingsbestyrelserne. .

Aftale: Fremover sender Domea Hirtshals påtegningsblad særskilt fra hver afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelsen direkte til tilsynet, som supplement til de elektroniske påtegninger der fremgår af det regnskabsmateriale, der er adgang til via LBF' digitale databaser.

c) Økonomi på afdelingsniveau:

Afd. 1208 - Børnehaven:

- Årets underskud skyldes ekstraudgifter til etablering af affaldssystemer jævnfør Hjørring Kommune etableringsplan.
- LLJ spurgte om konteringspraksis af lønudgifter til administrativt personale?
 - MSF/LF svarede, at Servicekoordinatorer og driftsledere er ansat i afdelingerne, dette var en del af en tidligere større omstrukturering i organisationerne, hvortil blandt andet at flere lokale ejendomskontorer blev lukket og driftsleder og servicekoordinatorer overtog de lokale ejendomskontorers virke. Ved ansættelse i afdelingerne er der også en nettobesparelse på udgiften til moms.

Afd. 1212 – Brogården:

- AMB/MSF bekræftede, at det fortsat er planen, at afdelingens fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser til egen dispositionsfond, bortfalder fra 2021 som følge af afdelingens positive økonomi, jf. aftale fra SDM 2019.
- LLJ spurgte om årsagen til årets overskud. MFS/LF svarede, at det primært er tilbagebetaling af ejendomsskat, som ikke var tilrettet for budget 2019.



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2020 DOMEA HIRTSHALS

Afd. 1225 – Margretheparken:

Parterne tog de økonomiske forhold til efterretning og konstaterede, at forbedring afventer de indsatser der arbejdes med. Se også pkt. 4.

Afd. 1226 – Havudsigten:

LF forklarede, at udgiften til lejetab primært skyldes 4-5 ledige lejemål i første halvår af 2019. I anden halvdel af 2019 og i hele 2020 har lejeledigheden stabiliseret sig til én ledig bolig. Udgiften til lejetab forventes derfor markant lavere i 2020.

MSF oplyste, at der ikke kommer lejestigninger i 2021, til trods for anbefalingen i årsberetning, da fokus for afdelingerne stadig er som tidligere oplyst, at forsøge at fastholde en husleje som følger med markedsprisen i Hirtshals by og omegn.

LN konstaterede, at tilgodehavender ved fraflyttere fortsat er stigende og spurgte til muligheden for afskrivning, når et tab er endeligt.

- *AMB/MFS fortalte, at der med bidrag fra socialfaglig medarbejder ved Domea.dk er fokus på at begrænse yderligere tab, ved at sætte ind tidligere.*
 - *Organisationen har tidligere haft samarbejde med tænketanken Tænk om økonomisk rådgivning til udsatte og lejere som måtte have behovet, men grundet persondata forordningen kan dette desværre ikke lade sig gøre mere.*

Organisationen håber stadig at der kan laves et samarbejde med Hjørring Kommune og øvrige boligorganisationer om ansættelse af en boligsocial vicevært, netop for at imødegå og støtte og hjælpe udsatte i afdelingerne.
- *Afskrivning fra tidligere år kan først ske efter 8 år. Derfor må der i kommende regnskabsår, fortsat forventes et tilgodehavende på +400.000 kr.*
- *MSF oplyste, at henlæggelser til lejetab og tilgodehavende ved fraflytning er øget i 2020.*

Aftale: *Der følges op på udviklingen for tab på tilgodehavende i 2021.*

Afd. 1228 – Lyngparken:

LF fortalte, at årets overskud afvikles ved overførsel til henlæggelser.



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2020 DOMEA HIRTSHALS

Afd. 1230 – Bindslev:

LF: Underskud pga. flere dobbeltudgifter ved overgang til ny driftsstruktur.

Gældende for alle afdelinger, opfordrede tilsynet til at styrke henlæggelserne til vedligeholdelse mest muligt.

- Boligorganisationen er meget enige og de tidligere fremlagte handleplaner med dertilhørende resultater blev fremlagt. Alle planer følges og udviklingen ser positiv ud.

d) Landsbyggefondens regnskabsgennemgang:

- Parterne konstaterede, at regnskabsgennemgangen ikke er modtaget d.d.

e) Drift:

1. Udlejning, ledighed og fraflytning:

LF: Ses der bort fra afd. 1225 er udlejningen for øvrige afdelinger tilfredsstillende. Afd. 1228 er markeret rød i styringsrapporten for fraflytning, hvilket skyldes et højere antal fraflytninger end den normale fraflytningsfrekvens.

2. Effektivitet:

LLJ konstaterede, at effektiviteten iht. Styringsrapporten var faldende i 2019.

- LF forklarede, at der i året var ekstra lønomkostninger på K.114 for alle afdelinger som følge af den gennemførte omstrukturering i driften. Dobbeltudgiften er væk i 2020 og der forventes derfor en væsentlig højere effektivitetsniveau i indværende år.

Aftale: Effektivitet er et opmærksomhedspunkt på næste års SDM.

3. Beboerklagenævn:

Parterne konstaterede, at der ikke har været nogen sager i 2019.



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2020 DOMEA HIRTSHALS

4. Boligsocial status:

Domea Hirtshals ønsker fortsat et boligsocialt samarbejde på tværs af Domea Hirtshals og Hjørring Kommune. Uddybes ved pkt. 4.

Ad. 4) Renoveringsstøttesag for afd. 1225 - status

JT indledte med orientering om at nedrivningstilladelse er i hus fra alle myndigheder. Der er ingen finansieringsskitse fra LBF til skema A, men udgangspunktet er, at det nuværende huslejeniveau ikke berøres.

- *AK spurgte til deadline for byrådets skema A godkendelse i forhold til at opfylde kravene for "Grøn boligaftale". Hertil svarede JT, at han ikke kendte deadline.*

JT: LBF har ultimo november 2020 meddelt tilsagn om et ekstraordinært bidrag på 10 mio. kr. som medfinansiering til gruppe 2 arbejderne. Tilsagnet forudsætter et bidrag fra Domea Hirtshals på 1,200 mio. kr. Domea er pt ved at afdække, hvad bidraget kan og må anvendes til og derfor er der aktuelt ikke nogen egentlig plan for anvendelse. Men, Domea håber at nogle af midlerne kan indarbejdes i et boligsocialt hus eller lignede som den samlede plan lavet imellem Hjørring Kommune og Bovendia lægger op til, men det undersøges nærmere.

- *AK spurgte, om en del af midlerne fx kan anvendes til direkte huslejestøtte eller til andre initiativer, der reducerer huslejen?*

Parterne er enige om, at boligernes standard er god og midlerne derfor i udgangspunktet ikke bør anvendes til at løfte boligernes fysiske niveau.

- *Boligorganisationen ønsker, som de igennem de sidste 7 år har gjort opmærksom på, at styrke samspillet med Hjørring Kommune og en socialmedarbejder/boligsocial vicevært, hvor udgiften fordeles mellem kommune og boligafdelingerne. Boligorganisationen har som tidligere oplyst ærgret sig over at "den gode historie" fra samspillet mellem netop kommune og boligorganisationerne i Vestbyen i Hjørring med projekt "sund samspil" aldrig fik den gode historie som samarbejdet fortjente.*

Aftaler:

Domea Hirtshals:

- *Følger straks op på, hvornår LBF er klar med finansieringsskitse til skema A for etape I.*



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2020 DOMEA HIRTSHALS

- Følger straks op på, hvornår skema A skal være godkendt af byrådet i forhold til at opfylde kravene for "Grøn boligaftale" (Efterfølgende har LBF bekræftet, at skema A skal være godkendt af byrådet i 2020).
- Går i dialog med LBF om, hvad det ekstraordinære tilsagn på 10 mio. kr. kan/må anvendes til, herunder om direkte eller indirekte huslejestøtte er en mulighed.
- Fremsender ajourført likviditetsbudget for 2021 for afd. 1225 til Hans Paludan.

Ad. 5) Andre projekter

JT: Skema A for renoveringsstøttesag for afd. 1226, Havudsigten forberedes, bl.a. grøn screening. I forhold til "Grøn boligaftale" er sagen med i puljen for 2021 og sagen skal derfor behandles politisk i 2021.

Med henvisning til styringsrapporten spurgte LN om eventuelle renoveringsplaner for afd. 1228, Lynggården. Hertil svarede MSF, at den er på standby indtil de planlagte projekter for afd. 1225 og 1226 er længere fremmet. Afhænger også af hvordan tidsterminen for LBF støtte midler ser ud i 2021.

LLJ spurgte til status på udarbejdelse af 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner. Hertil svarede MSF at de skulle klar til 1. januar 2024, hvor Domea skal have dem indrapporteret til LBF.

Aftaler:

- Materiale til politisk behandling af skema A for afd. 1226 skal være tilsynet i hænde senest 1. september 2021.
- Domea kontakter Hjørring Kommune hvis/når helhedsplan for Lyngparken bliver aktuel med hensyn til en eventuel tilpasning af behovet for ældreboliger. Dette arbejde forventes igangsat medio 1. kvartal 2021.

Ad. 6) Samarbejdsrelationer

Begge parter udtrykte tilfredshed med samarbejdet.

AK tilføjede, at forløbet om frasalg af Fynsgade har taget uforholdsmæssige mange ressourcer for Hjørring Kommune.

- MSF supplerede med, at det havde det også for Boligorganisationen. Boligorganisationen oplyste og understregede at alle procedurer og lovgivning er overholdt i forbindelse med frasalget og udtrykte ærgrelse over det forløb som frasalget havde haft.



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2020 DOMEA HIRTSHALS

Aftale: Som en forsøgsordning afholdes der i første halvår 2021, tre til fire arbejds møder på administrativt niveau, hvor status på opgaverne bliver gennemgået. LN sender mødeplan til MSF.

Ad. 7) Næste møde

Politisk styringsdialogmøde 6. januar 2021.

Aftale:

Til det politiske styringsdialogmøde 6. januar 2021 skal Domea Hirtshals præsentere:

- Status for samlet plan for både etape I og II for afd. 1225 herunder tidsplan for hvornår de respektive faser udføres, det vil sige politisk behandling af skema A og B, fysisk gennemførelse samt afslutning ved skema C.
- Et ajourført likviditetsbudget for 2021 for afd. 1225.
- En konkret plan for en boligsocial indsats (behov og målsætning) for afd. 1225 i særdeleshed og samspillet med selskabets øvrige afdelinger og Domea Hjørring i almindelighed, hvis der fortsat er ønske herom. Såfremt Hjørring Kommune skal bidrage økonomisk, skal den forventede andel af omkostningen oplyses.

Ad. 8) Eventuelt

Ingen bemærkninger.