



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 DOMEA HIRTSHALS

Mødedeltagere – Domea Hirtshals	Allan M. Baltersen (AMB (Formand)), Mikki S. Frandsen (MSF (Kundechef), Brian Gulddammer (BG (Driftsleder)) & Jens Morild (JM (Projektchef))
Mødedeltagere - Hjørring Kommune (HJK):	Allan Kaup Nielsen (AK), Lise-Lotte Jensen (LLJ), Hans Paludan (HP) & Lars Nielsen (LN)
Administrativ enhed:	Teknik & Miljø – Journal nr.: 03.02.00-S00-1-22
Mødedato og tidsrum:	29. august 2022 kl. 13.00 – 16.00 – <i>Godkendt 26. september 2022</i>

Dagsorden

1. Velkomst
2. Boligorganisationen orienterer
3. Opfølgning på aftaler fra SDM 2021 (pba. regnskab 2020)
4. Årsregnskab 2021 iht. styringsrapportens temaer mv.
 - a. Økonomi på organisationsniveau mv.
 - b. Økonomi på afdelingsniveau mv. (*Regnskab for afd. 1225 dog pkt. 5*)
 - c. Effektivitet
 - d. Lejeledighed (*afd. 1225 dog pkt. 5*).
 - e. Beboerdemokrati
 - f. Boligsocial status
 - g. Beboerklagenævn
 - h. Landsbyggefondens regnskabs gennemgang
5. Afd. 1225 – Regnskab 2021
6. Afd. 1225 - Renoveringsstøttesag
7. Samlet plan for Hirtshals by
8. Eventuelle projektemner
9. Ansøgning fritagelse DF-dækning 2022
10. Henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse
11. Diverse:
 - a. Afd. 1208 – udamortiserede ydelser.
 - b. Fremtidens kommunale tilsyn.
 - c. Samarbejdsrelationer.
 - d. Næste møde og eventuelt.



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 DOMEA HIRTSHALS

Ad 1) Velkomst

AK bød velkommen og kort præsentation. MSF meddelte afbud fra næstformand Jens Back.

Ad 2) Boligorganisationen orienterer

MSF: 2021 var også et år præget af Covid-19. Det påvirkede driften på flere niveauer og udfordrede bl.a. imødekommenheden af Driftsbekendtgørelsen og anden lovgivning. Drift og service blev opretholdt på tilfredsstillende måde, men det var nødvendigt med løbende tilpasning af flere arbejdsrutiner mv.

Fra august 2022 iværksættes et par mindre omorganiseringer ved Domeas servicecenter i Hjørring. Brian Gulddammer tiltræder som ny driftsleder for Domea Hjørring, Hirtshals og Aabybro. Pr. 1. okt. styrker Domea.dk desuden det lokale administrationsniveau, via ansættelse af en administrationschef, der får fysisk base ved servicecenteret i Hjørring.

Ad 3) Opfølgning på aftaler fra SDM 2021 (pba. regnskab 2020)

Opsamling på to aftaler fra 2021. Det blev aftalt, at opfølgning på øvrige aftaler skulle tages op undervejs.

Ad 4) Årsregnskab 2021 iht. styringsrapport mm.

a) Økonomi på organisationsniveau mv.:

MSF: Årets overskud på ca. 72.000 kr. tilskrives primært færre udgifter til markedsføring end budgetteret – fx biografreklamer - pga. Covid 19. For første gang i organisationens historie, har negativ forrentning af indestående kapital påført organisationen en udgift på ca. 0,160 mio. kr.

Vedr. opgørelse af administrationsbidrag, gjorde LN opmærksom på aftalen fra 2021, om opdeling af administrationsbidraget i et grundbidrag og tillægsydelse, gældende for den regnskabsversion, der er tilgængelig på LBF's regnskabsdatabase (K. 601.1.3.2. + K. 601.1.5).

LN spurgte til organisationens tilgodehavende ved afd. 1225 (M. Parken) på i alt ca. 1,786 mio. kr. (K. 721.1).

- MSF forklarede, at en andel på 1. mio. kr. er anført som udlån via dispositionsfonden og står anført som bunden del (K. 803,21). Den resterende del er udlånt i 2021 og indgår i opgørelsen af den samlede ydelsesstøtte i 2021 fra DF til afdelingerne (K. 803, 21 – ca. 1.746 mio. kr. samlet). Det samlede udlån til afd. 1225 på de anførte 1,786 mio. kr. forventes dækket ind af LBF, når renoveringsstøttesagen er afsluttet.*



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 DOMEA HIRTSHALS

LN spurgte til den budgetterede udvikling for dispositionsfonden frem mod 2031, der viser en forventet saldo på + 7 mio. kr. (årsberetning s. 2). Saldoen er en væsentlig stigning i forhold til forventningen ultimo 2020 regnskabet.¹

- *MSF forklarede udviklingen med større klarhed over forudsætningerne.*

Aftaler:

Svarene til spørgeskemaet i organisationsregnskabet i LBF' regnskabsdatabase skal være læsbar.

Domea fremsender budget for dispositionsfondens udvikling frem til 2032. Aftalen relaterer tillige til pkt. 9.

Domea opdeler fremadrettet administrationsbidrag i grundbidrag og tillægssydelse i LBF' regnskabsversion.

b) Økonomi på afdelingsniveau (regnskab afd. 1225 dog pkt. 5):

MSF: Overordnet set bidrog Covid-19 med mange af de samme økonomiske udfordringer og konsekvenser i 2021, som i regnskabsåret 2020. Fra ca. anden kvartal begyndte konsekvenserne af stigende priser på flere arbejder i både drifts- og vedligeholdsplanerne, samt i de daglige serviceopgaver, at trænge sig på. Prisstigninger på tekniske arbejder, bl.a. andet elevatorer, udsugning og ventilation, steg fx op til 40 – 60 %. Herudover har afdelingerne fx også haft øgede omkostninger til rengøring, fordi rengøringsfrekvensen blev øget. Der var ikke budgetteret med de stigende udgifter, hvilket i nogen grad er årsagen til de negative driftsresultater i for afd. 1226, 1228 og 1230.

- *Driftsunderskuddet i afd. 1228 på 0,462 mio. kr. skal tillige tilskrives omkostning på ca. 0,300 mio. kr. til renovering af elevator.*

LN gjorde opmærksom på, at revisor, gældende for afd. 1212 + 1226, igen havde anmodet om retningslinjer for vurdering af udgifter til almindelig og/eller planlagt og periodisk vedligeholdelse - konto 115 og 116.

***Aftale:** Organisationsbestyrelsen fremsender kort redegørelse for efterlevelse af revisors konstatering vedr. korrekt vurdering af kontering på konto 115 og 116 gældende for afd. 1212 og 1226 (revisionsprotokol s. 662 + 667).²*

¹ Efter godkendelsen af aftaledokumentet har Hjørring Kommune konstateret, at Domea Hirtshals havde fremsendt en forkert prognose for DF' udvikling frem til 2031. Saldoen pr. 2031 er budgetteret til 0,200 mio. kr. og ikke 7,000 mio. kr. Note tilføjet 23.01.2023.

² Redegørelse fremsendes sammen med redegørelse i tilknytning til aftale under pkt. 5.



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 DOMEA HIRTSHALS

c) Effektivitet:

I henhold til Styringsrapporten fra LBF noterede parterne, at fire afdelinger har "Grøn effektivitet" og en enkelt afdeling "gul effektivitet" (88 %). Samlet vurderes afdelingernes effektivitet tilfredsstillende, når der sammenholdes med relevante benchmark værdier.

Med henvisning til Bolig- og Planstyrelsens Tilsynsystema for styringsdialogmøder i 2021 og 2022 fortalte **MSF**, at der i 2021 er indgået en række nye aftaler om "Solidariske indkøb". Det omfatter fx indkøb af hårde hvidevarer, elektricitet og forsikringsmægler, ligesom der er indgået flere frivillige indkøbsaftaler. Med aftalerne vurderer boligorganisationen, at den bidrager til målsætningen i Folketingets boligaftale om driftsoptimering for 1,5 mia. kr. i den almene sektor for perioden 2021-2026.

d) Lejeledighed (afd. 1225 dog pkt. 5):

MSF:

- Afd. 1226 (Havudsigten) har 3 ledige boliger og et erhvervslejemål. To af de ledige boliger skyldes dødsfald.
 - *AMB tilføjede, at en relativ høj gennemsnitsalder blandt beboerne ofte betyder, at lejeledighed kommer lidt i bølger.*
- Afd. 1230 (Bindslev) ligeledes 3 ledige boliger.
 - *Da afdelingen har haft lejeledighed gennem flere år og at udlejningsmarkedet i Bindslev generelt er kritisk, blev forskellige indsatser drøftet.*
- *Der opleves generelt mere træghed ift. genudlejning end tidligere. Tidligere erfaringer på landsplan har været, at ca. hver 3. som stod på venteliste til en ungdomsbolig takkede ja tak og ca. hver 5. på vneteliste til en familiebolig takkede ja. Tendensen i dag, for begge typer lejemål viser, at ca. hver 10. siger ja tak. Tendensen er støt stigende på landsplan. Selvfølgelig med forbehold for små lokale ændringer / udfald.*

Aftale: Domea kontakter Boligselskabet Nordjylland mhp. at drøfte fælles muligheder til fremme af udlejningen i Bindslev og optimering af driftsomkostningerne.



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 DOMEA HIRTSHALS

e) Beboerdemokrati:

MSF: Kontakten og dialogen med beboerdemokratiet blev opretholdt og fungerede tilfredsstillende under de givende Covid-19 omstændigheder. Men hovedparten af bestyrelsesmøderne blev dog gennemført digitalt. Afdelingsmøderne i 2021 kunne grundet forsamlingsforbuddet ikke gennemføres og budget 2022 blev for alle afdelinger, derfor godkendt af organisationsbestyrelsen.

- Der er ingen afdelingsbestyrelse i afd. 1228 og 1230. I øvrige afdelinger er der et velfungerende beboerdemokrati. Der er dog en meget tydelig tendens og billede af, at beboersammensætningen præges af en høj gennemsnitsalder og det bliver sværere at rekruttere nye yngre beboerdemokrater – ældste beboerdemokrat er fx 91 år gammel.

LN spurgte om årsagen til, at afd. 1228 ikke længere har en bestyrelse?

- **AMB/MSF** oplyste, at den tidligere afdelingsbestyrelse ikke havde overskuddet til at fortsætte. Der arbejdes på at se om der kan etableres en afdelingsbestyrelse indenfor det kommende år.

AMB vurderede, at der post-Corona generelt set forventes en større opgave med at få beboerdemokratiet genetableret og få beboerne engageret i det beboerdemokratiske tankesæt, herunder at få informeret om de rettigheder og muligheder som det beboerdemokratiske element giver.

f) Boligsocial status:

MSF: Initiativet med projekt "Hjælp til husleje" og den skærpende boligsociale hjælpeindsats har fungeret siden efteråret 2021. På grundlag af de foreløbige erfaringer og data, skal indsatserne evalueres af Domea Hirtshals og Hjørring til oktober 2022.

Domea præsenterede et udkast til en eventuel ansættelse af en boligsocial vicevært, der indebar kommunal medfinansiering på 20 procent af lønudgiften.

Aftale: Forslaget om kommunal medfinansiering til social vicevært medtages til politisk møde.

g) Beboerklagenævn:

Parterne noterede, at der har været en enkelt sag i regnskabsperioden, som vedrørte forbrugsregnskab - selskabet fik medhold.



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 DOMEA HIRTSHALS

h) Landsbyggefondens regnskabs gennemgang:

Parterne konstaterede, at regnskabs gennemgangen ikke er modtaget.

Aftale: *Domea Hirtshals og Hjørring Kommune koordinerer eventuel opfølgning.*

Ad. 5) Afd. 1225 – Regnskab 2021:

MSF: *Pt. 8 ledige boliger. Flere forventes udlejet til ukrainske flygtninge via Hjørring Kommunes integrationsteam fra september. Aktuelt er ca. 20 boliger udlejet til flygtninge, hvilket bidrager positivt til afdelingens driftsøkonomi i dette regnskabsår.*

*Med henvisning til revisionsprotokollen, spurgte **HP** til Domeas forventning til afvikling af opsamlet underskud på 3,855 mio. kr.*

- ***MSF*** *oplyste, at Boligorganisationen forventer at LBF dækker den del af underskuddet, der var opsamlet før skæringsdatoen for nedrivningssagen. Aktuelt er der ikke et præcist bud på, hvor stor en andel af underskuddet der afskrives. Det resterende underskud forventes afviklet over 9 år.*

LN *henviste til revisors konstatering af manglende retningslinjer for tildeling af lejereduktioner samt manglende dokumentation til afstemning af beboerindskud, forhøjede indskud og deposita.*

Aftale: *Organisationsbestyrelsen fremsender kort redegørelse for efterlevelse af revisors konstatering vedr. manglende dokumentation til afstemning af beboerindskud, forhøjede indskud og deposita (revisionsprotokol s. 665 + 667).³*

Ad. 6) Afd. 1225 - Renoveringsstøttesag

JM: Organisationen arbejder på at få afsluttet byggeregnskabet (skema C).

- *AK opfordrede til at få skema C afsluttet i dette regnskabsår, så det kan blive fremlagt for byrådet.*

Aftale: *Domea Hirtshals skal tilsigte at aflevere skema C i år. Hvis det ikke er muligt, fremsender organisationsbestyrelsen inden årets udgang, kort redegørelse om årsag til forsinkelsen og med angivelse af forventet afleveringstidspunkt.*

³ Redegørelse fremsendes sammen med redegørelse i tilknytning til aftale under pkt. 4b



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 DOMEA HIRTSHALS

Ad. 7) Samlet plan for Hirtshals by:

HP orienterede om, at opdateret datagrundlag pba. boligbehovsprognose fra Cowi for hele Hirtshals by er på vej.

Ad. 8) Eventuelle projektemner

JM gennemgik nedenstående tre projekter:

- *Afslutning af etape 1 for afd. 1225 og en eventuel etape 2, jf. ovenstående, har førsteprioritet.*
- *Afd. 1226 (Havudsigten): Det udmeldte økonomiske tilsagn fra LBF på ca. 35 mio. kr. er noget under det ønskede niveau, omfang og behov. Arbejdet med overslagsøkonomi og forventningsafstemning med beboerne er igangsat. Der foregår dialog med LBF mhp. at få præciseret udfordringerne og behovet for en forhøjelse af tilsagnsrammen.*
- *Afd. 1228 (Lyngparken): Helhedsplan er sat på pause, indtil ovenstående er afklaret.*

Ad. 9) Ansøgning fritagelse DF-dækning 2022

LN bekræftede, at den fremsendte ansøgning er indkommet rettidigt. Den videre proces for den kommunale behandling blev drøftet, herunder behovet for yderligere økonomiske nøgledata. Hjørring Kommune tog forbehold for, at afd. 1230 skal være omfattet af fritagelsen, pga. afdelingens lave henlæggelser og høje ledighed. Politisk behandling forventes i indeværende år.

Ad. 10) Henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse

MSF: Der er primo 2022 oprettet 30 årlige DV-planer for alle afdelinger. Der er fokus på henlæggelser og realistiske selvstændige økonomier i afdelingerne. I forhold til at imødekomme det nødvendige henlæggelsesniveau til vedligeholdelse og fornyelse jf. DV-planerne, bliver det sandsynligvis vanskeligt for flere afdelinger at holde huslejeniveauet nede.

Domea forventer, at eventuelle opsamlede overskud på k. 407 med virkning fra 2022, kan overføres til henlæggelserne til vedligeholdelse og fornyelse (k. 401).

Sammenlignet med andre kommuner, viser Domeas foreløbige analyser, at boligorganisationer i kommuner, i tilsvarende størrelse som Hjørring Kommune, har sværere ved at forhandle sig frem til helt så gunstige fællesaftaler med håndværkere etc. mht. drift og servicering af ejendomme, end boligorganisationer i de større kommuner kan. Flere teser om årsager blev drøftet.



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 DOMEA HIRTSHALS

Ad. 11) Diverse

a) Afd. 1208 – udamortiserede ydelser:

AK orienterede om, at BFU ønsker en løsning, der fritager afd. 1208 (Børnehaven Fanøgade) for indbetaling af udamortiserede ydelser (ca. 0,125 mio. kr.) til Domea Hirtshals' dispositionsfond. En fritagelse vil tillige bidrage til ligestilling mellem alle boligorganisationer med erhvervsafdelinger, der udlejer til Hjørring Kommune.

Aftale: Der arbejdes videre på administrativt niveau mhp. en løsning med virkning fra regnskabsåret 2023.

b) Fremtidens kommunale tilsyn:

AK fortalte, at den kommunale direktørkreds for Teknik & Miljø i Nordjylland, har udvikling af tværkommunalt samarbejde på deres dagsorden. I praksis er der fx allerede øget samarbejde om tilsynet med de boligorganisationer, der dækker flere kommuner.

Det er fortsat begrænset nyt, der det seneste år er kommet fra national side, om den fremtidige tilsynsstruktur. Kommunernes Landsforening forventer fortsat en nærmere udmelding fra ministeriet/styrelsen i første halvår 2023.

c) Samarbejdsrelationer:

Domea finder samarbejdet med Hjørring Kommune særdeles godt og konstruktivt. Parterne er enige om at fortsætte med de administrative koordineringsmøder ca. hver 6. uge.

d) Næste møde og eventuelt:

AK forventede, at der sidst på året indkaldes til politisk møde til afholdelse i første kvartal 2023.