



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 DOMEA HJØRRING

Mødedeltagere – Domea Hirtshals	Allan M. Baltersen (AMB (Formand)), Ture Andersen (TA (næstformand)), Mikki S. Frandsen (MSF (Kundechef), Lars Færch (LF (Driftsservicechef)) & 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.: 03.10.00-A00-2-22
Mødedato og tidsrum:	7. november 2022 kl. 9.30 – 12.00 – <i>Referat godkendt 23/11-2022</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. (Afd. 1951 tillige også pkt. 5)
 - c. Lejeledighed
 - d. Effektivitet
 - e. Beboerdemokrati
 - f. Boligsocial status
 - g. Beboerklagenævn
 - h. Landsbyggefondens regnskabs gennemgang
5. Afd. 1951 – Diverse vedr. regnskab 2021
6. Opfølgning - Vedligeholdelse, fornyelse og renholdelse
7. Afd. 1951 – Nedrivning Nordbovej
8. Planlagte og mulige projektemner
9. Ansøgning fritagelse DF- dækning 2022
10. Diverse:
 - a. Fremtidens kommunale tilsyn
 - b. Samarbejdsrelationer
 - c. Næste møde
 - d. Eventuelt



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 DOMEA HJØRRING

Ad 1) Velkomst

- *AK bød velkommen til mødet.*

Ad 2) Boligorganisationen orienterer

MSF: Som følge af Covid 19, bød 2021 på en del udfordringer og tilpasninger med sigte på at opretholde Driftsbekendtgørelsen, på trods af flere restriktioner.

- *Det lykkedes at opretholde kontakten og dialogen med beboerdemokratiet, men hovedparten af møderne foregik digitalt og forsamlingsforbuddet gjorde det umuligt at gennemføre afdelingsmøder.*
- *De daglige drift- og serviceopgaver blev mere eller mindre udført i fuldt omfang, men det var nødvendigt at ændre en del rutiner og arbejdsgange.*
- *Fra ca. 2. kvartal 2021 begyndte stigende priser på en række drifts- og vedligeholdelsesopgaver at slå igennem. Det var særligt på tekniske arbejder, hvor der er eksempler på op til 60 % prisstigninger. Hertil tilkom udgifter til ekstra rengøring som følge af Covid 19. Begge forhold var der ikke budgetteret med.*
- *Situationen til trods, kom organisationen godt gennem 2021 og der var ingen Corona relateret beboerklager.*
- *Der foregår fortsat drøftelser om sammenlægning af afdelingerne 1925, 1932 og 1952, men processen har været på standby pga. Covid 19.*
 - *TA anførte, at sammenlægning kan give udfordringer på grund af de forskelle der er i afdelingernes beboersammensætning.*

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

Kort opfølgning på enkelte aftaler. Det blev aftalt, at der undervejs i mødet skulle følges op på øvrige.

Ad 4) Årsregnskab 2021 iht. styringsrapport mm.

a) Økonomi på organisationsniveau mv.:

MSF: Overskuddet på 0,143 mio. kr. skyldes primært færre udgifter til markedsføring via reklamespots i biografer og ved Nordjyske Jernbaner. Negativ indlånsrente har bidraget med udgift på ca. 23.000 kr.

- *Nøgletal såsom egenkapital, dispositionsfond og arbejdskapital blev drøftet.*



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 DOMEA HJØRRING

LLJ konstaterede, at afd. 1951 stort set har afregnet samme administrationsbidrag i 2021, som i 2020, til trods for LME er reduceret med 24 LME end i 2021. **MSF** oplyste, at det for meget indbetalte beløb vil blive tilbageført i 2022.

LN bemærkede, at der såvel i Revisionsprotokollen (s.800) samt i Årsberetningen (s.1), er anvendt en forkert faktor for antal lejemålsenheder (LME), ved beregning af arbejdskapital og dispositionsfond pr. LME. 1.108 hhv. 1.173 LME fremfor de i regnskabet 552 LME.

- **Aftale:** Domea Hjørring anmoder revisor om at tilrette s. 800 i revisionsprotokollen og fremsende til **LN** i god tid inden politisk behandling af regnskab 2021.

AKN spurgte til bemærkning på s. 800 i revisionsprotokollen.

- **MSF** vurderede, at revisors bemærkning udtrykker, at der ikke på statustidspunktet kunne erklæres uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes tilgodehavender i fælles forvaltning.
- **Aftale:** Boligorganisationen afdækker med revisor, om forholdet er i konflikt med Driftsbekendtgørelsens §75, stk. 3.

LN gjorde opmærksom på, at svarene til spørgsmålene i organisationsregnskabet på s. 22 og 23, er vanskelige at aflæse.

- **Aftale:** Domea skal rette op på forholdet fremover.

b) Økonomi på afdelingsniveau (Afd. 1951 også pkt. 5):

MSF: bortset fra afd. 1932, har de øvrige tre afdelinger negativt driftsresultat. Årsagerne hertil tilskrives primært ekstra driftsomkostninger jf. omtalen pkt. 2, samt det forhold, at midler i fælles forvaltning har påført afdelingerne et samlet tab på 0,165 mio. kr. som følge af den anspændte situation på rentemarkedet, med deraf negative renter på indenstående.

- I 2023 budgetteres der med huslejestigninger på hhv. 1,76 %, 6,24 %, 2,75 % og 2,68 %. Stigningerne skal hovedsageligt gå til at styrke henlæggelserne, således disse i højere grad matcher de behov der fremgår af afdelingernes DV-planer, som pr. 07.01.2022 er ændret til 30-årige DV-planer jævnfør boligforliget af 2016.

LLJ m.fl. konstaterede, at konto 305,4 "Tilgodehavender hos fraflyttere" fortsætter med at stige. Afd. 1951 og 1952 har de største tilgodehavender, men afd. 1932 har taget et markant spring frem ift. tidligere år. En væsentlig andel af afdelingernes tilgodehavender, er ifølge revisionsprotokollen, "Risikobehæftede". Der ses på ingen måde de samme udfordringer hos BoVendia og BS-Nordjylland.

- **MSF** redegjorde med et par eksempler om årsagerne til situationen. Det omhandler ofte få, men dyre sager, hvor enkelte personer, ofte med helbredsmæssige problemstillinger, efterlader sig en bolig, hvor der skal bruges en del penge på istandsættelse. Der er typisk tale om insolvente dødsboer eller personer, der stort set ingen muligheder har for at afdrage deres gæld. Men så længe der er aktive afdragsordninger med respektive debitorer, afskrives der ikke på debitorernes tilgodehavender. Situationen med tilgodehavender har desuden tæt relation til de boligsociale udfordringer, som omtales under pkt. 5f.



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 DOMEA HJØRRING

- *HP* opfordrede til, at boligorganisationen ser kritisk på, hvilke risikobehæftede tilgodehavender der kan afskrives, så regnskaberne fremover udviser et mere retvisende billede af afdelingernes aktiver.
- **Aftale:** Boligorganisationen afsøger sammen med revisoren, muligheden for at fremrykke afskrivning af risikobehæftede tilgodehavender.

c) Lejeledighed (afd. 1951 også pkt. 5):

Afd. 1951; tre ledige familieboliger pr. 1. november.

Afd. 1952; to ledige familieboliger pr. 1. november.

Parterne er enige om, at ledighedsbilledet skal tages med det forbehold, at Hjørring kommune siden foråret 2022, har reserveret en række boligerne til ukrainske flygtninge. Det faktiske billede kan derfor se anderledes ud.

MSF oplyste, at der fortsat er meget begrænset efterspørgsel på ungdomsboligerne på Nordbovej (afd. 1951).

d) Effektivitet:

Afdelingernes effektivitetsudvikling blev gennemgået med udgangspunkt i opgørelsen i Styringsrapporten. Tallene viser, at boligorganisationens samlede effektivitetstal ligger markant over de øvrige boligorganisationer i både region Nordjylland, men også i Hjørring Kommune. Tallene viser, at der fortsat er potentialer for afd. 1932, hvorimod øvrige tre afdelinger holder sig i grøn zone og dermed ingen væsentlige effektiviseringspotentialer.

- Selskabet vurderer, at det er de seneste års optimeringsindsatser, der begynder at vise positive effekter, men anser ikke, at de er helt i mål med indgåelse af solidariske indkøbsaftaler (liste blev omdelt). Ved fuld indfasning er der opstillet et måltal med en besparelse på 1.250 kr./år/LME. Besparelsen forventes tilført henlæggelser til fornyelse og vedligeholdelse, jævnfør de 30-årige DV-planer.

e) Beboerdemokrati:

Det er boligorganisationens vurdering, at der er et meget stærkt og aktivt beboerdemokrati. Der er en god sammenhængskraft mellem beboerne og der arrangeres forskellige fælles aktiviteter hen over året. Baseret på fremmødet til beboermøderne i afd. 1932, vurderede **TA**, at ca. halvdelen af beboerne møder op til beboermøderne.

MSF bekræftede, at afd. 1925, Byhusene, som består af ungdomsboliger, ingen bestyrelse har og det forventes heller ikke. Der er desuden en meget tydelig tendens og et billede af, at der er en høj gennemsnitsalder blandt medlemmerne i de lokale afdelingsbestyrelser og det bliver stadig sværere at rekruttere nye og yngre medlemmer.



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 DOMEA HJØRRING

f) Boligsocial status:

Domeas første år med projekt "Hjælp til husleje" og den boligsociale hjælp projektet omfatter, er nu gået. Der afholdes den 8. november 2022 et fælles bestyrelsesmøde mellem Domea Hirtshals og Domea Hjørring, hvor data og erfaringer for det første år præsenteres. Oplæg til ansættelse af boligsocial vicevært skal ligeledes behandles.

- **MSF** tilføjede, at boligorganisationen gennem flere år har oplevet en meget sårbar beboergruppe i nogle af afdelingerne. Aktuelt opleves det særligt ved lejemålene i Store Kirkestræde. De primært unge beboere som flytter ind, kommer fra "Projekt hjem" i samarbejde med Hjørring Kommune. Flere har problemerne med at betale deres husleje, så derfor må der fra boligorganisationens side, laves afdragsordninger og gives økonomisk rådgivning og vejledning.

Den boligsociale indsats sker i et tværfagligt samarbejde, som boligorganisationen har med 32 andre selvstændige boligorganisationer under projekt "Hjælp til husleje" og "Bekymret for en nabo". Indsatsen udføres af socialrådgivere, der går i aktiv dialog med beboere, som ikke rettidigt har betalt husleje eller andre faste udgifter. Der tilbydes individuel økonomisk rådgivning og hjælp til budgetlægning – ofte i samråd med Hjørring Kommune og andre aktører, blandt andet beboerens bankforbindelse.

g) Beboerklagenævn:

Parterne konstaterede, at der ifølge Beboerklagenævnets opgørelse, har været fire sager i indeværende regnskabsperioden for 2021. Alle sagerne faldt ud til boligorganisationens fordel.

h) Landsbyggefondens regnskabsgennemgang:

Regnskabsgennemgangen er ikke modtaget.

Aftale: Domea Hjørring fremsender denne til Hjørring Kommune, når den modtages.

Ad. 5) Afd. 1951 – Diverse vedr. regnskab 2021 og aktuelle situation:

MSF: Afdelingen er særdeles hårdt udfordret økonomisk. Den aktuelle driftsøkonomiske situation for regnskabsåret 2022, pr. november 2022, ser dog fornuftig ud. Hovedårsagen hertil tilskrives en langt højere udlejningsgrad f.o.m. medio 2. kvartal 2022, hvilket hovedsageligt kan tilskrives, at hovedparten af de ledige lejligheder anvendes til ukrainske flygtninge.



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 DOMEA HJØRRING

Det opsamlede underskud der pr. 31.12.2021 udgjorde 2,400 mio. kr. forventes dækket af kapital- og renoveringsstøttesagen i tilknytning til nedrivning af ungdomsboligerne på Nordbovej 9. Afklaring heraf forudsætter godkendelse af skema C, så Landsbyggefonden kan afslutte sagen.

- **Aftale:** Domea Hjørring kontakter Hjørring Kommune straks, hvis afd. 1951 kommer i en situation, der forudsætter ekstraordinær involvering af Hjørring Kommune, Landsbyggefonden m.fl. Dette med henvisning til revisorens fremhævelse af syv forhold til konklusionen og fire opmærksomhedspunkter til bestyrelsen.

MSF redegjorde for baggrunden for revisors bemærkning vedr. forbruget af afdelingens bestyrelseskasse, hvor der mangler dokumentation for udgifter for 24.000 kr. Som konsekvens af sagen, har ingen afdelingsbestyrelse længere nogen kontantbeholdning.

- **Aftale:** Boligorganisationen imødekommer revisors anbefaling om en opstramning af de interne kontroller på området. Indsætterne fremsendes til LN forud for SDM 2023.

Ad. 6) Opsamling – Vedligeholdelse, fornyelse og renholdelse:

MSF fortalte, at der er udarbejdet 30-årige DV-planer for alle afdelingerne. Aktuelt afventes igangsætning af granskningsrapporter (GR) via LBF, som DV-planerne skal sammenholdes med. Det forventes dog, at GR vil påvise utilstrækkelige henlæggelser i forhold til afdelingernes vedligeholdelsesbehov. På landsplan er GR dog forsinket og kan sandsynligvis først forventes i 2025.

Vedr. afd. 1951 henviste **LLJ** til revisors bemærkning på s. 806, hvor der efterspørges dokumentation for sammenhængen ml. vedligeholdelsesbehovet og henlæggelsessaldoen, som vurderes højere end det forventede behov.

- **MSF og JM** vurderede, at henlæggelsessaldoen nok skal få ben at gå på, bl.a. renovering af tag, og anbefaler derfor afdelingen, at det nuværende årlige henlæggelsesniveau forbliver uændret.

Aftale: Boligorganisationen imødekommer revisors henstilling ang. afd. 1951, som beskrevet i revisionsprotokollen s. 806.

Vedr. afd. 1932 konstaterede **LLJ**, at afdelingen for femte år i træk, fortsat forbruger mere på konto 116, end der henlægges på konto 120. Der er desuden ikke afsat midler til algebekæmpelse i DV-planerne, ligesom der i 2021 er bidraget med 50.000 kr. fra dispositionsfondend til algebekæmpelse. Hjørring kommune finder det stærkt utilfredsstillende, at en så relativ ny afdeling med god og stabil udlejning, har efterslæb på henlæggelser til vedligeholdelse og desuden har behov for tilskud fra dispositionsfonden.

- Som årsag oplyste **MSF**, at der de sidste par år har været væsentlig flere udgifter end budgetteret. Blandt andet til øget vedligehold af elevatorer, hvortil store dele af "mekanikken" ikke har holdt som forventeligt og dermed som budgetteret med. Det samme har gjort sig gældende for algebekæmpelse. Så for at sikre, at ejendommen fremstår pæn og ikke grøn og nedslidt, har dispositionsfonden ydet et tilskud til algebekæmpelse.

Aftale: Boligorganisationen skal til styringsdialogmødet i 2023, præsentere dokumentation for, at der for afd. 1932, er overensstemmelse mellem vedligeholdelsesbehovene og henlæggelsessaldoen.



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 DOMEA HJØRRING

Ad. 7) Afd. 1951 – Nedrivning Nordbovej 9

LN fortalte, at skema C forventes politisk behandlet januar/februar 2023.

Ad. 8) Planlagte og mulige projektemner

MSF:

Domea Hjørring har ingen nye projekter, udover det igangværende institutionsbyggeri på Nordbovej. På sigt ser selskabet fortsat potentiale i tæt/lav byggeri på den resterende del af Motelgrunden. Det aktuelle udlejningsbillede samt boligbehovsanalysen for Hjørring kommune og større tilgang af private udlejningsboliger, indikerer dog ikke et større behov.

Der foregår dialog med Læsø kommune om et seniorbofællesskab med 12 boliger, men flere forhold skal afklares før det er realistisk at gå videre, bl.a. mulighederne for Ø-tilskud, som er en finansiel forudsætning.

JM: Renovering af de resterende familieboliger på Nordbovej 10, 12 og 14 er under forberedelse og konkret er der dialog med Byggeskadefonden, om der kan tilgå medfinansiering derfra.

AK kunne oplyse, at boligbehovsprognoserne pt. ikke indikerer et større behov for nye almene boliger i Hjørring by, foruden et par mulige projekter.

Ad. 9) Ansøgning fritagelse DF-dækning 2022

LN oplyste, at ansøgning er modtaget rettidigt, men der mangler nogle supplerende oplysninger fra Domea, før sagen kan fremsendes til politisk behandling.

Aftale: LN kontakter LF.

Ad. 10) Diverse

a) Fremtidens kommunale tilsyn:

AKN 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, hvad nyt der fra national side er kommet om den fremtidige tilsynsstruktur. Kommunernes Landsforening forventer fortsat en nærmere udmelding fra ministeriet/styrelsen i første halvår 2023.



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 DOMEA HJØRRING

b) Samarbejdsrelationer:

*Domea Hjørring ser samarbejdet særdeles godt og konstruktivt og fremhæver det gerne i andre relationer. **AKN** tilsluttede sig dette.*

***Aftale:** Koordineringsmøder ml. Hjørring Kommune og Domea Hjørring og Hirtshals hver 6. uge genoptages. **LN** indkalder.*

c) Næste møde:

***AKN** oplyste, at politisk møde planlægges til første kvartal 2023 og invitation kan forventes primo december.*

d) Eventuelt: Ingen emner drøftet.