

Aftaledokument SDM 2023	<b>Selskab:</b> Domea Hirtshals	<b>Dato:</b> 13.9.2023
- Fra Domea Hirtshals	Allan M. Baltersen (AMB(Formand)), Rune Udi Jørgensen (RUJ (Regionsdirektør)) (Lars Færch (LF(DS-Chef))	
- Fra Hjørring Kommune	Allan Kaup-Nielsen ((AKN) Kontorchef)), Lise Lotte Jensen (LLJ), Hans Paludan (HP) og Lars Nielsen (LN) referent. <b>Godkendt 22.11.2023</b>	
<b>Dagsordenspunkt</b>	<b>Bemærkninger mv.</b>	<b>Evt. Aftale</b>
<b>1) Velkomst</b>	<b>AKN</b> bød velkommen. Præsentationsrunde samt gennemgang af strukturen for SDM i Hjørring Kommune, herunder todelingen af SDM i et politisk og et administrativt.	-
<b>2) Samarbejdsrelationer og ledelse v. SC-Nord</b>	<b>AMB og RUJ</b> redegjorde kort for baggrunden og situationen ift. det ophørte samarbejde med tidligere Kundechef ved Domea.dk'; Servicecenter Nord i foråret 2023.	-
	<b>HJK</b> tog redegørelsen til efterretning. Men udtrykte stor utilfredshed med Domeas mangelfulde kommunikation til Hjørring Kommune i den efterfølgende periode. Der har manglet klarhed over, hvilke personer der har været ansvarlige ved Domea og meget svært at få kontakt til relevante medarbejdere. Domea beklagede forløbet.	<b>Domea</b> skal forbedre deres kommunikationslinjer til HJK. Der skal fremsendes en oversigt på, hvilke personer HJK kan kontakte på hovedkontoret ift. specifikke spørgsmål, så flaskehalse kan undgås.
	HJK efterspurgte desuden en direkte kontakt til regnskabsspørgsmål ved Domea's centraløkonomiske kontor.	<b>Domea</b> sender kontaktoplysninger til HJK.
	Regnskabsmaterialet fra Domea Hirtshals var ikke til rådighed i rette tid og fristen på Almenstyringsdialogportalen.dk var ikke overholdt.	Fremadrettet, skal regnskabsmaterialet være fremsendt iht. den dato, der er anført på Almenstyringsdialogportalen.dk.
	HJK's skriftlige spørgsmål forud for pågældende SDM var ikke besvaret. Situationen har ikke givet optimal mødeforberedelse for HJK.	<b>Domea</b> fremsender sine svar a.s.a.p. så HJK kan afslutte sin regnskabsgennemgang for 2022.
<b>3) Boligorg. Orienterer</b>	<b>RUJ</b> orienterede om processen og strategien for rekruttering af ny Kundechef/forretningsfører ved Servicecenter Nord samt de udviklingspotentialer, Domea.dk. ser i Nordjylland. Ny kundechef forventes på plads primo 2024. Lars F. er fungerende daglig leder af Servicecenter Nord i Hjørring.	-
	<b>LF</b> gennemgik status og planer for igangværende og forventede byggeprojekter. Skema C for afd. 1225 er afleveret. <b>HP</b> bekræftede politisk behandling af skema C i oktober 2023. Dialog med beboerne vedr. HHP for Havudsigten, afd. 1226, pågår fortsat. Der mangler enighed om omfanget af renoveringsbehovet. HHP for afd. 1228, Lyngparken er i støbeskeen.	Vedr. afd. 1228, kontakter <b>Domea, HJK</b> mht. en eventuel tilpasning af behovet for ældreboliger forud for en evt. HHP.
	<b>LF</b> oplyste, at integrationen af de ukrainske flygtninge, der bor i afd. 1225, generelt går godt. Nogle af børnene optræder dog indimellem lidt rastløse. Der er dialog med Team Integration ved HJK om etablering af legeplads.	<b>Domea</b> afdækker behovet med Team Integration, herunder finansiering.
	<b>LF:</b> LBF' bygningsgranskning er nu nået til Domea Hirtshals. Det forventes, at afdelingsrapporterne vil vise et større efterslæb for renovering, med behov for øgede henlæggelser som konsekvens. Se også pkt. 6.	-

<b>4) Opfølgning forrige års aftaler</b>	<b>LN+LL:</b> Aftale fra 2022 ang. afd. 1208 (Børnehaven Fanøgade) vedr. ophør af indbetaling af udamortiserede ydelser til egen dispositionsfond, er ikke effektueret. Udgiften belaster HJK' husleje.	Organisationsbestyrelsen skal træffe beslutning herom i 2023, så beslutningen kan træde i kraft med virkning for regnskabsåret 2024.
	Byrådets anmodning ifm. byrådsbeslutning af 15.3.2023 om revideret 10-årigt budget for dispositionsfonden, er ikke imødekommet.	10-årigt budget skal fremsendes a.s.a.p. til <b>HP</b>
<b>5) Årsregnskab 2022</b>	<b>LF</b> redegjorde for baggrunden for årets underskud, der primært bunder i større udgifter til møder og markedsføring end budgetteret. Der er desuden givet et tilskud på 0,100 mio. kr. fra dispositionsfonden til Lyngparken til renovering af tagkonstruktion.	-
5a) Økonomi på org. niveau	<b>LN:</b> Dispositionsfondens disponible del er steget, hvilket primært tilskrives tilbagebetaling af lån fra afd. 1225 på 1,000 mio. kr. Saldo pr. LME overstiger maksimumsgrundlaget og afdelingernes indbetalingspligt ophører derfor i 2023.	-
	<b>LN</b> konstaterede, at administrationsbidraget i 2022 var reduceret med ca. 14 % ift. 2021 og tilmed lavere end 2020. <b>RUJ</b> varslede, at administrationsbidraget nok skal forventes at stige de kommende år, bl.a. som konsekvens af investering og implementering af flere digitale systemer, fx Facility management løsninger.	-
	På grundlag af egen opgørelse, spurgte <b>LL og LN</b> , om der i 2022 kunne erklæres uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes tilgodehavender.	<b>Domea</b> kontakter deres revisor og vender retur til HJK. Deadline 13.10.2023.
5b) Økonomi på afdelingsniveau	<b>LF</b> gennemgik årsagerne til afdelingernes negative resultater.	
	<b>RUJ</b> oplyste, at der planlægges udbud af opgaven med vinterbekæmpelse i 2024. På længere sigt, skal en række øvrige udbudsopgaver ligeledes tages op, mhp. bedre priser.	-
	<b>LN</b> konstaterede, at afd. <b>1225</b> og <b>1230</b> jf. Domeas egen beretning, har begrænsede henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning. Niveaue er mærket RØD.	<b>Domea</b> udarbejder plan for tilpasning af henlæggelserne til konto 121/402. Emnet tages op på SDM 2024
	<b>LN</b> konstaterede, at afd. 1228 jf. Domeas egen beretning, har utilstrækkelige henlæggelser til lejetab mv. K. 405. Niveaue er mærket RØD. <b>LF</b> fortalte, at der kun har været en enkelt bolig i tomgang i 2023 og i en måned. Henlæggelserne bør kunne dække udgiften i 2023.	<b>Domea</b> skal øge henlæggelserne til konto 405.
	<b>LL</b> gjorde opmærksom på, at Domea ikke har indkaldt til regnskabs- og budgetmøde i 2023 vedr. afd. 1208, Børnehaven Fanøgade. Afholdes normalt inden sommerferien.	<b>Domea</b> indkalder til regnskabmøde a.s.a.p.
	<b>RUJ og LF</b> fortalte, at afd. 1226, 1228 og 1230, har fået lejestigninger i 2023, jf. anbefalingen i organisationens beretning. <b>RUJ</b> tilføjede, at alle afdelinger skal påregne årlige huslejestigninger til imødekommelse af behovet for øgede henlæggelser til større vedligeholdelsesopgaver.	-
5c) Udlejning, ledighed og fraflytning	<b>LF</b> gennemgik de aktuelle ledighedstal for årets første ni måneder. Umiddelbart ser det rimeligt ud. Men afd. <b>1230</b> er ramt af strukturel ledighed på Nørgårdsvej i Bindslev, hvor der gennem flere år har været 4-5 ledige boliger ud af 10. Ledigheden for afd. <b>1225</b> holdes hovedsageligt nede pga. HJK's anvisning af ukrainske flygtninge, der aktuelt anvender 27 boliger. Afd. <b>1226</b> har kort venteliste.	Vedr. afd. <b>1225</b> og <b>1230</b> følges udviklingen nøje og iht. revisors bemærkning.

	<b>Vedr. 1230</b> oplyste <b>LF</b> , at boligerne på Nørgårdsvej har gennemgået lidt mindre opriskning, så de fremstår mere indbydende, men uden den store effekt endnu. Der samarbejdes desuden med BS-Nordjylland om markedsføring. <b>LN</b> opfordrede til, at Domea kontakter visitationen ved HJK, mhp. henvisning af borgere til Domea, der ikke kan blive visiteret til en ældrebolig	-
5d) Effektivitet	Parterne konstaterede, at 4 af 5 afdelinger fortsat er i grøn zone. Dog har alle fem afdelinger et mindre fald i effektivitet ift. 2021.	-
	Udgifterne på konto 114 ligger højt i forhold til LBF' tvillingeværktøj. <b>RUJ</b> er bevidst om at konto 114 ligger højt. Domea håber, at nyt udbud af de grønne arealer og snerydning kan mindske udgifterne.	
	Konto 115 ligger lavt i forhold til LBF' tvillingeværktøj. Domea skal være bevidst om at bogføre vedligeholdelsesopgaver på konto 116, og have fokus på at henlæggerne, er tilstrækkeligt til vedligeholdelseopgaverne.	
5e) Beboerdemokrati	<b>LF</b> : Ingen bestyrelse i afd. 1230. HJK anerkendte, at afdelingens størrelse og beboersammensætning gør det svært. Afd. 1228 har igen en bestyrelse som fungerer godt.	-
	<b>AMB og RUJ</b> fortalte om Domeas strategi for rekruttering og motivering af bestyrelsesmedlemmer, hvor vægtningen af opgaverne skal fokusere på bestyrelsernes sociale og trivselsmæssige funktioner og mindre på de økonomiske forhold.	-
5f) Boligsocial status	<b>HP</b> informerede om, at BL har opfordret HJK til at afdække perspektiverne for en boligsocial anvisningsaftale, der skal omfatte alle boligorganisationerne. HJK har endnu ikke taget stilling til opfordringen.	<b>HJK</b> præsenterer overvejelserne for de øvrige boligorganisationer ved kommende SDM.
	<b>HP</b> orienterede om arbejdet i den boligsociale samarbejdsgruppe for sociale klienter, herunder den godkendte samarbejdsaftale.	-
	<b>HJK</b> kvitterede for det boligsociale ansvar som begge Domeas selskaber påtager sig, senest eksemplificeret ved ansættelse af boligsocial vicevært.	-
5g) Beboerklagenævn	Parterne konstaterede, at der var en enkelt sag i 2022, som faldt ud til fordel for Domea Hirtshals.	-
5h) LBF' regnskabsgennemgang	Gennemgangen ikke modtaget pr. d.d. men forventes senere på året.	<b>Domea</b> er ansvarlige for, at HJK modtager gennemgangen og evt. besvarelse mm.
<b>6) Henlæggelser til vedligehold</b>	Domeas strategi og principper for kommende henlæggelser til vedligehold blev præsenteret. <b>RUJ</b> vurderer, at alle afdelingerne generelt har en ubalance mellem henlæggelser til vedligeholdelse og renoveringsbehov. Vurderingen hviler på Domea.dk' foreløbige erfaringer med de granskingsrapporter, der er færdiggjort blandt Domeas andre boligorganisationer. Granskingsrapporterne vil blive brugt aktivt ift. kvalificering af egne DV-planer.	<b>HJK</b> opfordrede <b>Domea</b> til at præsentere modellen ved politisk visions- og strategimøde i 2024.

	På baggrund af ovenstående skal beboerne forvente indfasning af årlige huslejestigninger, så henlæggelserne kommer op på niveau og som medfinansiering af kommende renoveringsbehov.	
	Revisorens tillæg til påtegning ang. utilstrækkelige henlæggelser blev drøftet.	<b>Domea Hirtshals</b> efterlever revisors fremhævelse af forholdet i revisionspåtegningen. Der udarbejdes plan for tilpasning af henlæggelserne så de matcher de fremtidige 30-års budgetterede forbrug.
<b>7) Afd. 1225; Aktuel økonomi og skema C</b>	<b>HP:</b> Skema C behandles af byrådet til oktober. Vurderet på regnskab 2022, er økonomien i bedre gænge, men der skal fortsat holdes et meget kritisk blik på den økonomiske udvikling, da der fortsat er uafklarede forhold om hvordan støttesagen lander økonomisk samt varigheden af udlejning til ukrainske flygtninge via Hjørring Kommune.	<b>Domea</b> fremsender likviditetsbudget for 2024 til HP, a.s.a.p.
		<b>Domea</b> kontakter HJK straks, hvis der opstår tvivl om afdelingens økonomiske forhold og forpligtigelser.
<b>8) Status samlet plan for Hirtshals by</b>	<b>HP</b> orienterede om, at den oprindelige plan fortsat er gældende. Der er fortsat uafklarede forhold om planerne for BoVendias boligafsnit på Mågevej og i Ulvkærparken, hvilket forklare den manglende fremdrift. Befolkningsprognoserne peger fortsat på færre borgere i byen.	-
	<b>HP:</b> Mht. etape 2 for nedrivning ved afd. 1225, må muligheden fortsat anses som reel. Aktuelt er det flygtninge fra Ukraine, der holder afdelingen i økonomisk balance.	Etape 2 holdes stand by til eksekvering med kort varsel.
<b>9) Samarbejdsaftale boligsociale område</b>	<b>RUJ</b> oplyste, at der er igangsat en analyse af afdelingernes tilgodehavender ved fraflyttere, herunder bl.a. afdækning af årsagerne til det høje niveau, særligt for afd. 1225 og 1226. Der skal findes løsninger der kan reducere risikoen for yderligere stigninger, da afdelingerne ellers får svært ved at håndtere den økonomiske byrde. Domea ønsker et møde med HJK på direktionsniveau m.h.p. det fremtidige samarbejde med borgere med dårlig betalingsevne.	<b>AKN</b> opfordrede Domea til at bringe emnet/problemstillingen på dagsordenen til politisk styringsdialogmøde i januar 2024.
<b>10) Eventuelle projektemner mm.</b>	Emnerne omtalt under pkt. 3.	-
<b>11) Ansøgning fritagelse DF dækning 2023</b>	Domea har ikke fremsendt ansøgning.	Fremadrettet skal ansøgning tidsmæssigt fremsendes, forud for det pågældende regnskabsår, så ansøgningen kan behandles politisk, primo det regnskabsår fritagelsen skal gælde.
<b>12) Diverse:</b>		
12a) Fremtidens kommunale tilsyn	<b>AKN</b> orienterede om HJK's samarbejde med øvrige nordjyske kommuner, både blandt medarbejderne ved Tilsynet og på direktionsniveau. Det seneste år, har der ikke været nyt om de landspolitiske tanker for den fremtidige struktur for de kommunale tilsyn.	-
12b) Næste møde	<b>AK:</b> Politisk møde forventes afholdt i januar 2024.	<b>HJK</b> indkalder i løbet af 4. kv. 2023
12c) Eventuelt	<b>RUJ</b> takkede for et konstruktivt første møde med HJK.	-