

Aftaledokument SDM 2023	Selskab: Domea Hjørring	Dato: 06.11.2023
- Fra Domea Hjørring	Allan M. Baltersen (AMB(formand)), Ture Andersen (TA(næstformand)), Rune Udi Jørgensen (RUJ (regionsdirektør)) (Lars Færch (LF(driftservicechef))	
- Fra Hjørring Kommune	Allan Kaup-Nielsen ((AKN) kontorchef), Lise Lotte Jensen (LLJ), Hans Paludan (HP) og Lars Nielsen (LN) referent. Afstemt 5.3.2024. Domea Hjørring har ikke benyttet sig af muligheden for at give feedback på nærværende.	
Dagsordenspunkt	Bemærkninger mv.	Evt. Aftale
1) Velkomst	AKN bød velkommen og gennemgik kort strukturen for organiseringen af SDM i Hjørring Kommune.	-
2) Samarbejdsrelationer og ledelse v. SC-Nord	AMB og RUJ redegjorde kort for baggrunden og situationen ift. det ophørte samarbejde med tidligere kundechef ved Domea.dk'; Servicecenter Nord i foråret 2023. HJK tog redegørelsen til efterretning.	-
	Tilsvarende mødet med Domea Hirtshals, udtrykte HJK stor utilfredshed med Domeas mangelfulde kommunikation til HJK i den efterfølgende periode. Der har manglet klarhed over, hvilke personer der har været ansvarlige ved Domea og det har været meget svært at få kontakt til relevante medarbejdere. Domea beklagede forløbet.	Domea skal forbedre deres kommunikationslinjer til HJK og skal fremover oplyse, hvilke personer ved Domea, HJK i konkrete sager skal kontakte - både lokalt og centralt, så risikoen for flaskehalse begrænses
	I relation til ovennævnte konstaterede LN, at Domea mangler at svare på regnskabsspørgsmål vedr. Domea Hirtshals samt give feedback på det fremsendte aftaledokument fra SDM 13.9.2023.	Domea følger snarest op på de pågældende forhold vedr. Domea Hirtshals.
	LLJ og LN kommenterede, at flere af Domeas skriftlige svar til regnskabsmaterialet vedr. Domea Hjørring, har været mangelfulde.	Domea skal fremadrettet forbedre kvaliteten af deres skriftlige svar.
3) Boligorg. Orienterer	AMB og RUJ: Planerne om en fusion mellem Domea i Åbybro, Hjørring, Hirtshals og Skagen Boligselskab har været på stand by. Processen ruller langsomt fremad igen, men uden Domea Åbybro. Der arbejdes dog på at bibeholde driftsfællesskabet med Åbybro.	
	AMB og TA fortalte, at der fortsat er visioner om sammenlægning af afd. 1932 og 1952. Ikke afklaret, hvornår fusionen realiseres.	
	RUJ orienterede om processen og strategien for rekruttering af ny kundechef/forretningsfører ved Servicecenter Nord. Stillingen ophøjes til områdedirektør og forventes besat i første kvartal 2024. Lars Færch er fungerende daglig leder af SC-Nord i Hjørring. Der er ansat en assisterende driftschef frem til medio 2024.	
	RUJ: Domea.dk arbejder på landsplan med flere justeringer af driftstrukturen, herunder hvilke opgaver der skal løses lokalt og hvilke, der skal håndteres centralt. Implementeringen ved SC-Nord igangsættes for alvor når ny områdedirektør er på plads.	
	LF orienterede om følgende:	
	- Byggeriet af Trianglen går planmæssigt med rejsegilde ultimo november 2023.	
	- På Nordbovej 8, 10 og 12 (afd. 1951) har de oprindelige udvendige betontrapper været i forfald længe. En mere omfattende renovering af boligerne er fortsat på planlægningsniveau, men omfanget er endnu uafklaret.	
4) Opfølgning forrige års aftaler	Der var opfølgning på et par aftaler, der ikke var afklaret før mødet. LN konstaterede, at skriftlige svar til enkelte aftaler var for upræcise.	Domea skal fremadrettet forbedre kvaliteten af deres skriftlige svar på aftaler.
	Ang. revisors anbefaling fra 2021 om en opstramning af de interne kontroller vedr. afdelingernes bestyrelseskasse, oplyste LF, at bestyrelserne ikke længere har adgang til kontanter eller andre økonomiske transaktioner.	

5) Årsregnskab 2022		
5a) Økonomi på org. niveau	LF kommenterede på enkelte regnskabstal. Årets underskud på 0,131 mio. kr. tilskrives bl.a. større udgifter til mødeaktivitet, leasingbiler og markedsføring.	
	LN bemærkede, at det af revisionsprotokollen fremgår, at revisor har anvendt de reviderede årsregnskaber fra 2021. Domea bekræftede, at der er tale om en trykfejl og der skulle stå 2022.	Domea anmoder revisor om at bekræfte det korrekte årstal, forud for politisk behandling af regnskab 2022.
	LLJ rejste tvivl, om der kan erklæres uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes midler i fælles forvaltning.	Domea afdækker tvivlen forud for politisk møde i januar 2024.
	LN gjorde opmærksom på, at afd. 1951 har afregnet administrationsbidrag svarende til 263 LME og ikke 239 LME. Differencen svarer til de 24 ungdomsboliger på Nordbovej 9, der blev nedrevet i 2021.	Domea sikre, at afdelingen i lighed med 2022 regnskabet, godtgøres for det for meget indbetalte bidrag og der fremadrettet opkræves bidrag iht. det faktiske antal LME.
	Gældende for afdelingerne 1932, 1951 og 1952 konstaterede LLJ, at der ikke er overensstemmelse mellem det antal m ² , der fremgår af afdelingernes regnskaber og det antal m ² , der fremgår af LBF's "Tvilling database".	Domea skal afklare forholdet.
5b) Økonomi på afdelingsniveau	LF gennemgik en række nøgletal på afdelingsniveau.	
	Afd. 1932:	
	- LN henviste til årsberetningen og noter til årsregnskabet, der peger på utilstrækkelige henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning. TA vurderede, at bemærkningen skal ses i sammenhæng med en enkeltstående fraflytningssag fra 2022. Udgiften er ikke udtryk for det generelle billede og henlæggelsesniveauet anses for dækkende.	
	- LLJ spurgte til revisors bemærkning vedr. væsentlige tilgodehavender på uafsluttede varmeregninger. AMB og TA bekræftede, at varmeregningerne er afsluttet i august 2023 og bemærkningen er derfor ikke længere aktuel.	
	Afd. 1951	
	Årsregnskabet 2022 er aflagt efter principperne for <i>Going Concern</i> .	Domea giver ved politisk møde i januar 2024, en redegørelse om afdelingens økonomiske state pr. 31.12.2023
	Afd. 1951 og 1952 har store risikobehæftede tilgodehavender. Domeas analyse indikerer, at dele af tilgodehavenderne kan henføres til lejere, der De facto har været anvist af HJK. Efter ønske fra Domea, er der aftalt møde med HJK, ang. mulighederne for anvisningsaftale. AKN betonedede, at HJK kun i begrænset omfang, har drøftet perspektiverne for en evt. anvisningsaftale.	HJK opfordrede Domea til at tage udfordringerne med tilgodehavender og anvisningsaftale, med til politisk møde i januar 2024.
5c) Udlejning, ledighed og fraflytning	LF gennemgik de aktuelle ledighedstal og udviklingen over de seneste 12 måneder. Ledigheden for afd. 1951 og 1952 har været stigende over året, hvilket antages at have sammenhæng til mindre behov for indkvartering af ukrainske flygtninge. Aktuelt lejetab er hhv. 0,576 mio. kr. og 0,232 mio. kr.	
	- Parterne konstaterede, at udviklingen for udlejning af de 36 ungdomsboliger under afd. 1951, er særligt bekymrende. Lejerne tilbydes en måneds gratis husleje ved indflytning, men tilbuddet må anses, ikke at være tilstrækkeligt.	Domea udarbejder ny strategi til fremme af udlejningen for begge afdelingerne, med ekstra fokus på ungdomsboligerne ved afd. 1951.

5d) Effektivitet	To af fire afdelinger er i grøn zone og øvrige i gul. Dog har alle fire afdelinger et mindre fald i effektivitet ift. 2021. Større udgifter til vinterberedskab på k. 114, vurderes at påvirke. Afd. 1932 havde i 2022 deslige en ekstraordinær høj udgift til istandsættelse af en bolig efter fraflytning.	
5e) Beboerdemokrati	LF: Der er ingen afdelingsbestyrelse i 1925 og der er ingen forventning herom. Tilsvarende for Domea Hirtshals, fortalte AMB og RUJ om Domeas strategi for rekruttering og motivering af bestyrelsesmedlemmer. Vægtningen af opgaverne skal fokusere på bestyrelsens sociale og trivselsmæssige funktioner og mindre på de økonomiske forpligtigelser.	
5f) Boligsocial status	AMB og TU orienterede om de foreløbige erfaringer med den Boligsociale vicevært. Der er fx arrangeret lektiehjælp i en afdeling og afholdt flere sociale arrangementer, fx deltagelse i Stafet for livet.	
5g) Beboerklagenævn	Parterne noterede, at der i 2022 har været en enkelt sag, hvor klager fik medhold. LBF har oplyst til LN , at informationen i Styringsrapporten for 2022, ikke er valide, hvilket gælder for alle boligorganisationerne i landet.	-
5h) LBF' regnskabs gennemgang	Gennemgangen ikke modtaget pr. d.d. men forventes senere på året.	Domea er ansvarlige for, at HJK modtager gennemgangen og evt. besvarelse mm.
6) Vedligehold, fornyelse og renholdelse	LLJ spurgte til de stigende udgifter på K. 114 (renholdelse). RUJ forklarede, det primært var højere udgifter til vinterbekæmpelse end budgetteret. LLJ konstaterede, at revisor er bekymret for henlæggelser til vedligehold i afd. 1932, ikke er tilstrækkelige til at dække fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Bekymringen underbygges af, at der er udgiftsført 0.043 mio. kr. på driften i 2022 til vedligeholdelse, som følge af utilstrækkelige henlæggelser. Generelt ift. henlæggelser tilføjede RUJ , at der skal udarbejdes en plan der sikre, at alle afdelingerne på sigt får oparbejdet de fornødne henlæggelser, der matcher behovene i DV-planerne og de udarbejdede Granskingsrapporter. Forøgelse af henlæggelserne kan ikke alene dækkes ind via tilsvarende lejeforhøjelser, da det sandsynligvis vil mindske efterspørgslen med risiko for tomgang. Dele af økonomien skal derfor tilvejebringes via effekten af afdelingernes effektiviseringspotentialer.	
7) Igangværende projekter	LN spurgte til status for endelig afslutning af nedrivningssagen på Nordbovej 9 (afd. 1951), herunder økonomi og tilpasning af stamdata. LF fortalte, at der afventer udbetaling af midler fra Landsbyggefonden samt bekræftede, at HJK har afregnet sin andel af kapitaltilførsel og ikke får yderligere omkostninger.	Domea fremsender kort notat til LN , om sagens udvikling, herunder økonomi.
8) Planlagte og mulige projekter	Der er god dialog om et projekt med 24 familieboliger i Lønstrup. AKN redegjorde for HJK's forventninger til projektet og vurderede, at skema A kan politisk behandles i 2024. AKN varslede, at tanken om et "Seniorbofællesskab" kan give politiske udfordringer. LF: Nordbovej 14-22 (afd. 1951), har en sandsynlig investering ift. renovering af tagkonstruktionen.	Domea skal til politisk møde i januar 2024, redegøre for rammerne for "Seniorbofællesskab".
9) Ansøgning fritagelse DF dækning 2023	Domea har ikke fremsendt ansøgning.	Ansøgning for 2023 skal være fremsendt senest medio december 2023. Samme deadline gælder for evt. ansøgning for regnskabsåret 2024. Ansøgning for begge regnskabsår behandles på samme byrådsmøde.

		F.o.m. 2025, skal ansøgning fremsendes forud for det pågældende regnskabsår, så ansøgningen kan behandles politisk, primo det regnskabsår, fritagelsen skal gælde. Samme praksis er gældende for alle boligselskaber.
10) Anvisningsaftale	RUJ oplyste, at Domea har lavet en analyse af afdelingernes tilgodehavender ved fraflyttere, herunder bl.a. afdækning af årsagerne til det høje niveau, særligt for afd. 1951 og 1952. Der skal findes løsninger der kan reducere risikoen for yderligere stigninger, da afdelingerne ellers får svært ved at håndtere den økonomiske byrde.	
	- HP oplyste, at der er planlagt møde med HJK om emnet 20. november. Mødet omfatter også Domea Hirtshals. HJK deltager med kontorchef(er).	AKN opfordrede Domea til at bringe emnet/problemstillingen på dagsordenen til politisk styringsdialogmøde i januar 2024.
11) Diverse		
11a) Fremtidens kommunale tilsyn	AKN 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.	-
11b) Næste møde	AKN : Politisk møde forventes afholdt i januar 2024 og forslag til datoer er fremsendt. RUJ meddelte, at han er forhindret og at LF repræsenterer Domea på administrativt niveau.	
11c) Eventuelt	Ingen emner behandlet	