



AFTALEDOKUMENTER & REFERATER SDM 2020/21 – BS Nordjylland

Boligorganisation:	Boligselskabet Nordjylland (regnskabsår 2019)
Mødedeltagere fra boligorganisationen:	Troels Bidstrup Hansen ((TBH) formand), Torben Fisker ((TF) direktør)
Mødedeltagere fra Hjørring Kommune (HJK):	Arne Boelt (AB), Per Møller (PM), Søren Smalbro (SS), Tommy Christiansen (TC), Leif Serup (LS), Lars Nielsen (LN)
Mødedato og sted:	6. januar 2021 kl. 10 -12 via teams
Dato for referat og referent:	8. januar 2021 – Lars Nielsen – Godkendt 5. februar 2021.
Journalnr.:	03.10.24-K08-1-20

Dagsorden

1. Velkomst
2. Boligorganisationen orienterer:
 - a. Organisatorisk status.
 - b. Økonomisk status.
 - c. Status udlejning.
3. Brændingen i Løkken – orientering om forsøgsordning med udlejning af 12 ældreboliger.
4. Afd. 26 Bindslev – kommunal rådighedsaftale fra 2015 vedr. 6 boliger.
5. Gennemgang af selskabets projekter, primært med fokus på Hjørring Kommune, fordelt på:
 - a. Renoveringsprojekter og strategi.
 - b. Igangværende og netop afsluttede nybyggerier.
 - c. Planlagte projekter og projektemner.
 - Løkken – Kallehavegård.
 - Hjørring – Dronningensgade.
 - Tornby – Købstedvej.
6. Eventuelt



Ad 1) Velkomst

Borgmester Arne Boelt bød velkommen.

Ad 2) Boligorganisationen orienterer

a) Organisatorisk status

TBH orienterede kort om årsagen til opsigelse af selskabets tidligere direktør i efteråret 2020. Orienteringen blev taget til efterretning.

TF redegjorde for organisationens strategi og indsatsområder for kommende år, herunder fokus på en fælles forståelse af selskabets kerneområder i hele organisationen og på personalesiden, bl.a. i kraft af:

- *Et stærkere beboerdemokrati. Området er udfordret primært fordi selskabets boliger har stor geografisk spredning. Arbejdet i afdelingsbestyrelserne skal stimuleres og der skal ske en større aktivering og inddragelse af hovedbestyrelsen.*
- *Et styrket kommunalt samarbejde på flere planer:*
 - *Selskabet ser sig som en medspiller for by- og samfundsudvikling overalt i kommunen, der både kan bidrage til at fastholde bosætningen i byerne generelt, men også af hensyn til selskabets egne interesser.*
 - *Fortsætte med at udbygge samarbejdet med kommunale myndigheder om boligsociale løsninger.*
 - *Ældre- og plejeområdet, hvor TF som eksempel fortalte om selskabets indledende drøftelser med Læsø kommune om en model for, hvordan eksisterende ældreboliger kan opgraderes og indrettes på en måde, der giver bedre forudsætninger for at borgerne kan blive længere tid i egen bolig, som alternativ til ældreplejeboliger på et plejecentre.*
 - **AB** og **LS** noterede sig tanker og relaterede modellens umiddelbare perspektiver og udfordringer for Hjørring Kommune.
- *Kompetenceløft og efteruddannelse af nuværende personale og udvidelse af medarbejderstaben med to nye ansættelser.*



AFTALEDOKUMENTER & REFERATER SDM 2020/21 – BS Nordjylland

- Fokus på lønsomhed og digitale løsninger (robotter). Tekniske installationer i nybyggerier er en omkostningspost i stigning, så faste serviceaftaler med henblik af optimering bliver gennemgået løbende. Ligeledes grupperes vedligeholdelsesarbejder på tværs af afdelinger så der kan laves rammeudbud af en større volume.

Punktet blev afsluttet med en generel snak om forventningerne til boligselskabernes rolle i spændet mellem det private og offentlige boligmarked.

b) Økonomisk status

TF gennemgik indledningsvist kort udvalgte økonomiske nøgletal:

- Overskud i hovedforeningen i 2019 og ligeledes for afdelingerne i Hjørring Kommune.
- Uændret administrationsbidrag i 2020 og 2021 i forhold til 2019.
- Dispositionsfonden 2019 = 21,6 mio. kr. og arbejdskapitalen 2019 = 8,9 mio. kr. Regnskab 2020 peger på yderligere konsolidering.
- Udgifter til lejeledighed og tab på fraflytning dækkes af dispositionsfonden. Tab på fraflytning er fortsat en omkostning der konstant arbejdes på at begrænse.
 - **TBH** tilføjede, at den primære årsag til tab er insolvente dødsboer. Det er kun ganske få beboere, der "løber" fra regningen.
- Budgetstigninger i afdelingerne i 2020 og 2021 på ca. 2 % i takt med stigningen i offentlige udgifter og behov for større henlæggelser.

c) Status udlejning

TF: Selskabet har pt. 20 ledige boliger i alt (ca. 1 %), heraf 7 (ca. 1,4 %) ledige i Hjørring Kommune.

- I Horne, Uggerby og Tversted en ledig bolig. Vrå fire ledige boliger. Hertil kommer Brændingen i Løkken med 7 ældreboliger.
- Udfordringen i Vrå synes at være de små 2-værelsesboliger, fordi huslejedifferencen i forhold til 3-værelsesboliger er begrænset, sat i forhold til de ekstra kvadratmeter. Samme tendens ses også i andre byer. Udlejningsstimulerende tiltag iværksættes. **SS** havde en bemærkning til denne praksis, der blev besvaret.



- *TBH* supplerede med, at situationen nok afspejler konsekvensen af et kraftigt øget boligudbud i Vrå på kort tid, der nok tyder på at mætningspunktet i Vrå pt. er nået.
- *AB, PM* og *SS* noterede sig udfordringen med ledige boliger, som de vurderede løses med tiden. De fremhævede desuden projektet som eksempel på en aktiv byfornyelsesindsats, der har givet Vrå et positivt løft.

Ad 3) Brændingen i Løkken – orientering om forsøgsordning med udlejning af 12 ældreboliger

TF fortalte, at dispositionsfonden har givet tilskud til modernisering af en "fremvisningsbolig" fx gulvslibning, nyt køkkeninventar og en anden ruminddeling. Der er ligeledes sket modernisering af fællesarealerne, bl.a. nyt møblement og gulvbelægning. Boligerne er nu klar til markedsføring og fremvisning. Der er aktuelt syv ledige boliger i nr. 14. De fem udlejede boliger er sket via Hjørring Kommunes visitation.

Aftale: Ordningen evalueres efter 31/8 2021.

Ad 4) Afd. 26 Bindslev – kommunal rådighedsaftale fra 2015 vedr. 6 boliger

TF: Aftalen er opsagt af Hjørring kommune (Integrationsområdet under Arbejdsmarkedsforvaltningen) med virkning fra 1. april 2021. Der er pt. tre ledige boliger. Det er selskabets erfaring, at det er nødvendigt med huslejestøtte fra selskabets dispositionsfond, så huslejen matcher markedslejen på tilsvarende boliger i området.

Ad. 5) Gennemgang af selskabets projekter, primært med fokus på Hjørring Kommune, fordelt på:

a. Renoveringsprojekter og strategi:

TF: Ingen større renoveringsprojekter er planlagt, men det er et prioriteres fokusområde, at tilbyde attraktive boliger med en tilfredsstillende vedligeholdelsesstandard.

- Strategien for renovering bygger på løbende vedligeholdelse og modernisering, der kan finansieres uden involvering af Landsbygefonden.



AFTALEDOKUMENTER & REFERATER SDM 2020/21 – BS Nordjylland

- *Drifts- og vedligeholdelsesplanerne er under revidering og udfaldet heraf vil danne grundlag for den videre strategi og det fremtidige behov for afdelingernes henlæggelser til vedligeholdelse.*
- *Der arbejdes på en model for hvordan dispositionsfondens midler sammen med henlæggelserne kan anvendes aktivt som finansieringskilde. Selskabet er i dialog med BDO-Revision og LBF herom og afdeling 22 anvendes som repræsentativ case.*

b. Igangværende og netop afsluttede nybyggerier:

TF: *Boligselskabet har de senere år haft en kraftig vækst af nye boliger og i 2020 er der taget 235 nye boliger i brug fordelt på fem byggerier i henholdsvis Aalborg og Hjørring kommune.*

- *På nuværende tidspunkt er der tre byggerier i gang i henholdsvis Rebild og Jammerbugt kommune på i alt 44 boliger.*
- *Skema C for Vrå¹ og Svane Park II i Hjørring er på vej.*
 - *Mht. Svane Park II bemærkede **TBH**, at alt er udlejet, hvilket må indikere, at det er attraktivt at bo centralt i Hjørring.*

c. Planlagte projekter og projektemner:

TF: *I det kommende år forventes der opstart af 6-7 byggerier i henholdsvis Jammerbugt, Hjørring og Brønderslev kommune, i alt 111 boliger. **TBH** og **TF** orienterede herefter om status for de tre nedenstående projektemner mv.*

Løkken – Kallehavegård

- ***TBH** takkede for at der er afsat grundkapitalindsud på det kommunale budget og oplyste desuden, at de øvrige grunde på udstykningsen er solgt til private interesser.*
- *Dispositionsforslag er under udarbejdelse og skema A forventes fremsendt til Hjørring Kommune ultimo januar 2021.*
- *Der satses på 16 boliger lige under 90 m². Der arbejdes på facader i træ og bæredygtige materialer og et udtryk, der kommer i harmoni med områdets natur. Med forbehold sigtes der på byggestart i slutningen af 2021 og med indflytning ca. primo 2023.*

¹ Skema C modtaget 12. januar 2021.



AFTALEDOKUMENTER & REFERATER SDM 2020/21 – BS Nordjylland

- **SS** kvitterede for et spændende projekt. Gjorde opmærksom på, at det foreløbige dispositionsforslag kan være i konflikt med eksisterende lokalplan, men vurderede, at Teknik- & Miljøudvalget vil se positivt på en tilpasning af lokalplanen. Hertil tilføjede **TF**, at der er god dialog med Hjørring Kommunes planafdeling om løsninger.

Hjørring – Dronningensgade

Den forventede tidsplan for det samlede projekt blev skitseret. Processen for opstart af den almene boligdel vil sandsynligvis først blive indledt i 2022 og det eksakte antal almene boliger og størrelserne er derfor ikke endelige. Det vurderes, at der er et marked for boliger op til 110 m².

Tornby – Købstedvej

Orientering om de foreløbige tanker og drøftelserne med respektive interessenter, bl.a. Tornby Borgerforening. Fra lokal side opleves der stort engagement og interesse for projektet. Der arbejdes med sigte på både almene og private boliger og et levestedsskab, der understøtter høj livskvalitet og minimere ensomhed.

- Arbejdet med kommune- og lokalplanlægning pågår og rammerne for udbud er under afklaring. Skema A forventes i efteråret 2021 og opstart i løbet af foråret 2022.
 - Med hensyn til kommune- og lokalplanlægning tilføjede **TC**, at den politiske behandling forventes, indledt til marts og forventes afsluttet i august/september 2021.
- Fra politisk side var der opbakning til, at der parallelt med processen for kommune- og lokalplanlægningen, skal arbejdes videre med de ideer, der blev præsenteret og at projektet skal hvile på lokal forankring.

Ad. 6) Eventuelt

PM og **SS** kvitterede for et konstruktivt og givende møde og **SS** opfordrede til, at disse møder indgår som fast del af borgmestergruppens årshjul. **AB** bekræftede, at møderne afholdes hvert år.

TBH takkede ligeledes for et godt møde og for gode indspark til selskabets kommende projekter mv. i Hjørring Kommune.



AFTALEDOKUMENTER & REFERATER SDM 2020/21 – BS Nordjylland

Mødedeltagere – BS-Nordjylland (BSN)	Torben Fisker (TF/Konstitueret direktør) Charlotte Risager (CR/Regnskabschef)
Mødedeltagere - Hjørring Kommune (HJK):	Allan Kaup Nielsen (AK), Lise-Lotte Jensen (LLJ), Hans Paludan (HP) & Lars Nielsen (LN/referent)
Administrativ enhed:	Teknik & Miljø – Journal nr.: 03.10.24-K08-1-20
Mødedato og tidsrum:	Onsdag 7. oktober kl. 12.30 - 15.00 på Hjørring Rådhus – Referat godkendt 18112020

Dagsorden

1. Velkomst
2. Boligorganisationen orienterer
3. Årsregnskab 2019 iht. styringsrapport mm.
 - a. Opfølgning på aftaler fra SDM 2019 (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. Igangværende projekter
5. Nye boliger i Løkken
6. Eventuelle øvrige projekter
7. Samarbejdsrelationer
8. Eventuelt



Ad 1) Velkomst

AKN bød velkommen.

Ad 2) Boligorganisationen orienterer

- *TF indledte med at fortælle, at formand Troels Bidstrup Hansen prioriterer det politiske styringsdialogmøde.*
- *TF og CR orienterede om årsagen til den organisatoriske ændring på direktørposten. Orienteringen blev taget til efterretning.*
- *CR fortalte om efterårets afdelingsmøder, som er afholdt til trods for corona og deltagelsen har næsten været som tidligere år.*

Ad 3) Årsregnskab 2018 iht. styringsrapport mm.

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

- *Parterne konstaterede, at der er fulgt op på de fleste af aftalerne. Opfølgning på enkelte fulgte undervejs på mødet.*

Aftale: *Selskabet fortsætter deres praksis med at skrive deres svar ind i styringsrapporten i afsnittet "Tidligere drøftede forhold". Ved udvikling efter deadline, eftersendes svaret til tilsynet.*

b) Økonomi på organisationsniveau:

- *Selskabet havde forud for mødet skriftligt besvaret flere spørgsmål til både organisationsregnskabet og til afdelingernes.*
- *CR gennemgik udviklingen i 2019 for en række økonomiske hovedtal på baggrund af omdelt materiale.*
 - *I forhold til udgiften på tab ved fraflytning på ca. 1 mio. kr. spurgte LLJ til selskabets procedure, når huslejebetaling udeblev, hvilket CR redegjorde for.*
 - *"Seatower" i Frederikshavn og nybyggeriet i Vrå har en forholdsvis stor andel af udgiften til lejetab. Udlejningen er henover 2020 forbedret begge steder.*



AFTALEDOKUMENTER & REFERATER SDM 2020/21 – BS Nordjylland

- Der blev herudover redegjort for årsagen til, at alle udgifter til mødeaktiviteter, fx forplejning til afdelingsmøder, afholdes af organisationen.
- Opgørelsen af lejemålsenheder (LME) "driller" fortsat, men parterne er enige om, at der er større enstemmighed end tidligere år. Der er en lille mistanke om, at Landsbyggefonden (LBF) skifter opgørelsesmetode fra år til år, som mulig årsag til udsving. Forskellene i opgørelse af LME er også årsagen til, at administrationsbidraget i LBF' materiale er steget væsentligt fra 2018 til 2019. Det reelle administrationsbidrag for afdelinger i drift er 3,772 kr. jf. revisionsprotokollen.

Aftale: Selskabet holder sig orienteret ved Landsbyggefonden om opgørelsesmetode for LME, herunder at "gamle" LME bliver fjernet, samt følger løbende med i, at LME mv. i LBF' databaser er ajourførte.

- Status på drifts- og vedligeholdelsesplaner (DV planer), som opfølgning på aftale fra 2019:
 - Udarbejdelsen af DV planer har indflydelse på både organisationens og afdelingernes økonomi. Aktuelt er der udarbejdet DV planer for omtrent 85 % af bygningsmassen. De resterende går under kategorien mindre projekter. Det forventes, at alle planerne er klar i første halvår 2021.
 - Der blev drøftet et par konkrete eksempler og det står klart, at der bliver behov for ekstern finansiering for at DV planerne kan gennemføres. Der er pt. ikke taget stilling til om, og i hvilket omfang, Landsbyggefonden i givet fald skal involveres, idet de økonomiske fordele og ulemper skal vurderes nærmere.
 - For den videre proces er der indledt samarbejde med et par rådgivende firmaer og afd. 22 med 240 LME er udtrukket som repræsentativ case.
- Med henvisning til revisionsprotokollen spurgte LN henholdsvis til status på at få administrationsbygningen ud af afd. 20 og en afklaring af en salgssag fra 2008.
 - CR fortalte, at der arbejdes på afklaringer og at der desuden er flere uafklarede salgssager end den nævnte.

Aftale: Selskabet kontakter Landsbyggefonden med henblik på at finde en løsning, så sagerne kan afsluttes.

c) Økonomi på afdelingsniveau:



AFTALEDOKUMENTER & REFERATER SDM 2020/21 – BS Nordjylland

- *CR oplyste, at alle afdelingsregnskaberne for 2019 er påtegnet af hovedbestyrelsen, idet afdelingsbestyrelserne ikke har været samlet i foråret 2020 på grund af corona. I Hjørring Kommune har kun afd. 20 og 22 en afdelingsbestyrelse.*

Vedr. afd. 21:

- *Plan for afskrivning af forbedringsarbejde er fortsat under udarbejdelse. Der arbejdes ud fra, at dispositionsfonden skal bidrage med en andel, som led i at få de skyldige nedbragt.*

Aftale: *Opfølgning ved SDM 2021.*

Vedr. afd. 24:

- *Selskabet redegjorde for de initiativer, der er udført og forventes udført, for at gøre boligerne mere attraktive.*

Aftale: *Der gives en orientering om initiativerne og en status på udlejningssituationen til politisk styringsdialogmøde.*

Vedr. afd. 26:

- *Afdelingen hænger fortsat økonomisk sammen. De seks boliger selskabet råder over er udlejet, men afdelingen er fortsat sårbar og der bidrages med huslejestøtte fra dispositionsfonden.*

Aftale: *LN får afdækket aftale indgået i 2015 i forbindelse med "flygtningekrisen".*

Vedr. afd. 52 - Østervrå:

- *Vedr. sag om fritagelse for betaling af udamortiserede ydelser, er der fortsat ikke nogen afklaring. Selskabet vil tage kontakt til LBF og Frederikshavn Kommune med henblik på at få sagen genstartet. CR fortalte, at tilsynet ved Frederikshavn Kommune følger sagen.*

Afdelinger på tværs



AFTALEDOKUMENTER & REFERATER SDM 2020/21 – BS Nordjylland

- *For de seks afdelinger i Hjørring Kommune konstaterede tilsynet, at henlæggelserne til drift og vedligeholdelse i 2019 fortsat var i den lave ende, sammenholdt med tilsvarende afdelinger. CR fortalte, at der f.o.m. 2020 er et højere henlæggelsesniveau og der ligeledes vil være det jf. budgetterne for 2021.*

Aftale: Konto 407 afvikles fortsat via overførsel til henlæggelser til vedligeholdelse.

d) Landsbyggefondens regnskabsgennemgang:

Parterne konstaterede, at regnskabsgennemgang ikke er modtaget d.d.

Aftale: Boligselskabet orienterer tilsynet om dialogen med LBF, når regnskabsgennemgangen er behandlet.

e) Drift:

1. Udlejning, ledighed og fraflytning:

- *Ved indgangen til oktober 2020 er der 31 ledige lejemål, hvilket er to mindre end forrige måned. Svane Park II i Hjørring og ny-byggeriet i Vrå, har hhv. to og fire ledighed lejemål. TF vurderede, at de to snart vil være fuldt udlejet.*

2. Effektivitet:

- *Der ses et potentiale for reduktion af udgifterne til affaldssortering og der arbejdes med flere muligheder for affaldsstationer, men pt. er projektet sat på stand by, frem til at der er fundet en landspolitisk afklaring.*
- *I forhold til renoverings- og vedligeholdelsesopgaver ses der på rationalet ved at klumpe flere opgaver sammen med henblik på at lave rammeudbud med en større volumen og hermed forhåbentlig opnå bedre priser.*
- *Der er etableret nye arbejdsprocesser i forbindelse med flyttesyn og der er faste priser på flere leverancer for istansættelse, fx maling, gulve mv.*

3. Beboerklagenævn:

- *Selskabet har jf. styringsrapporten tabt en sag i 2019, som CR redegjorde for. Ingen bemærkninger fra tilsynet.*

4. Boligsocial status:

- *Ingen emner drøftet.*



Ad. 4) Igangværende projekter

- *TF gennemgik omdelt liste med selskabets igangværende projekter.*

Ad. 5) Nye boliger i Løkken

- *Parterne konstaterede, at der i det kommunale budget er afsat midler til grundkapitalindsud. CR fortalte, at der allerede opleves stor interesse fra lokale borgere.*

Ad. 6) Eventuelle øvrige projekter

- *TF gennemgik omdelt liste med potentielle projekter, herunder to emner i Hjørring Kommune.*

Aftale: *For pkt. 4, 5 og 6 er det aftalt, at selskabet giver en orientering ved politisk styringsdialogmøde.*

Ad. 7) Samarbejdsrelationer

- *HP orienterede om, at de nordjyske kommuner har øget deres fokus på at koordinere tilsynsopgaverne i forhold til de boligselskaber, der har afdelinger i flere kommuner.*

Ad. 8) Eventuelt

- *LN vender tilbage ang. tidspunkt for politisk styringsdialogmøde.*