



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 BS-NORDJYLLAND

Mødedeltagere – Domea Hirtshals	Torben Fisker (TF (direktør)) og Charlotte Risager (CR (drifts- og økonomichef))
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-A00-3-22
Mødedato og tidsrum:	5. december 2022 kl. 10.00 – 13.00 - Godkendt 16.12.2022

Dagsorden

1. Velkomst
2. Boligorganisationen orienterer
3. Opfølgning på aftaler fra SDM 2021 (pba. regnskab 2020)
4. Økonomi på organisationsniveau mv.¹
5. Økonomi på afdelingsniveau mv.²
6. Lejeledighed og fraflytning herunder økonomi
7. Opfølgning - Vedligeholdelse, fornyelse og renholdelse
8. Tilsynsystema og effektivitet
9. Beboerdemokrati
10. Boligsocial status
11. Beboerklagenævn
12. Landsbyggefondens regnskabs gennemgang
13. Projekter:
 - a. Igangværende og gennemførte
 - b. Planlagte og potentielle
14. Diverse:
 - a. Fremtidens kommunale tilsyn
 - b. Samarbejdsrelationer
 - c. Næste møder
 - d. Eventuelt

¹ Pkt. 4-11; Med udgangspunkt i styringsrapportens temaer mv.

² Pkt. 5-11; Fortrinsvis afdelinger beliggende i Rebild og Hjørring kommuner.



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 BS-NORDJYLLAND

OBS: Rebild Kommune deltog. Hver kommune udarbejder individuelle aftaledokumenter.

Ad 1) Velkomst:

AK bød velkommen til mødet efterfulgt af kort præsentation af mødedeltagerne.

- *TF oplyste, at boligselskabets formand i udgangspunkter deltager i møder med kommunerne, når der er politisk repræsentation.*

Ad 2) Boligorganisationen orienterer:

TF fremhævede bl.a. følgende:

- *Aktuelt fylder konsekvenserne af stigningerne på energipriserne en del. Det er primært boligafsnit i kommunerne Hjørring, Rebild, Jammerbugt og Frederikshavn der er hårdest ramt, fordi gas er varmekilde i flere boliger. Hvor det er muligt, installeres der varmepumper. Der findes flere muligheder for midlertidig økonomisk afhjælpning, men uanset falder regningen tilbage på de berørte beboere.*
- *Prisudviklingen på byggematerialer har været en udfordring over året, men der skimtes lys forude. Uddybes under pkt. 13. Den i revisionsprotokollen omtalte risiko for tab på byggesager der ikke kan gennemføres, anses som afværget.*
- *Vedtægterne er opdateret³. Der er nu mulighed for op til syv beboervalgte medlemmer og dermed en bredere geografisk repræsentation, men rekruttering er fortsat en udfordring.*
- *I 2022 forventes et organisationsregnskab i balance eller et mindre underskud.*

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

Det blev aftalt at følge op på enkelte aftaler under de relevante emner på mødets dagsorden.

³ Byrådet godkendte i september 2022



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 BS-NORDJYLLAND

Ad 4) Økonomi på organisationsniveau mv.:

CR:

- *Træk på dispositionsfonden var i 2021 større end tidligere år. Årsagerne hertil var bl.a. større udgifter til dækning af lejetab i enkelte afdelinger/byer, samt til dækning af få, men større engangsudgifter. Det samlede træk var ca. 4 mio. kr. højere end foregående år. I 2022 forventes et forbrug på ca. 5 mio. kr., hvilket er på niveau med årene før 2021.*
 - *Afdelingerne indbetaler ikke årlige bidrag til hverken dispositionsfonden eller til arbejdskapitalen. DF forventes fortsat at dække lejetab samt tab ved fraflytning i de kommende år.*
- *Administrationsbidraget forhøjes med ca. 50 kr. pr. LME i 2023 som følge af den generelle prisudvikling. Bidraget vurderes dog fortsat som værende på et rimeligt niveau. De senere års udvidelse med flere boliger har ikke medført tilsvarende udvidelse af den administrative bemanding. Det tilskrives bl.a. løbende indførelse af flere digitale løsninger, fx ved ind- og fraflytningssyn samt flere beboerrelaterede digitale selvbetjeningsløsninger.*
- *Med henvisning til aftale fra 2021, er en enkelt ældre salgssag afsluttet via Landsbygefonden og et mindre provenu er udbetalt.*

Aftale: Selskabet arbejder videre med at få afsluttet yderligere ældre salgssager.

LN m.fl. spurgte til revisors bemærkning vedr. funktionsadskillelse.

- **TF** oplyste, at organisationsbestyrelsen har bedt den administrative ledelse om en gennemgang af de økonomiske procedurer, fx indkøb. Ledelsen vurderer, at boligorganisationens kontrolfunktioner, arbejdsgange mv. er velfungerende og tilstrækkelige.

Aftale: BSN drøfter med selskabets revisor, om bemærkningen fortsat er relevant eller den kan bortfalde.

Ad 5) Økonomi på afdelingsniveau:

CR omdelte oversigt med nøgletal for afdelingerne i Hjørring Kommune.

- *Det er fortsat nødvendigt at holde hånden økonomisk under afd. 26 i Bindslev, fx med bidrag fra dispositionsfonden til udlejningsfremmende tiltag.*
- *Afd. 21 i Uggerby (6 boliger) slæber fortsat rundt på en restsaldo på ca. 1. mio. kr. fra egenfinansierede forbedringsarbejder.*
 - *Begge parter noterede sig, at revisor har gentaget sin bemærkning om, at restsaldoen på egenfinansierede forbedringsarbejder skal afskrives over 10 år. Aftale fra 2021 om en afklaring i 2022 er dermed ikke efterlevet.*
 - **TF** tilføjede, at når den endelige plan for afdelingens forbedringsarbejder er udarbejdet, forventes restsaldoen indarbejdet i afdelingens samlede finansieringsplan til forbedringsarbejder.



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 BS-NORDJYLLAND

Aftale: BSN drøfter med revisor, om den årlige note i revisionsprotokollen skal justeres, så den tilpasses den forventede plan for afvikling af restsaldoen.

LLJ spurgte til afvikling af opsamlede overskud for afd. 27 og 28.

- **CR:** Afvikles via overførsel til opsparede henlæggelser til almindeligt og planlagt vedligeholdelse.

LLJ spurgte til nogle forhold vedr. afdelingen på Læsø:

- **CR:** Stigning i vedligeholdelse på 35 % skyldes almindelige vedligeholdelsesbehov. Den "røde" markering for fraflytning i Styringsrapporten følger af naturlige årsager - flyttet på plejehjem eller bortgået. Genudlejning er ikke noget problem. Driftsomkostningerne er i den høje ende, da der er tilknyttet en fuldtids ejendomsfunktionær, selvom afdelingens størrelse ikke berettiger til en fuldtidsstilling. Der har flere gange været dialog med Læsø Kommune om mulighederne for et driftssamarbejde.
- Vedr. afd. 52 Østervrå, blev følgende aftalt:

Aftale: Frederikshavn Kommune håndterer det videre forløb og nødvendige indsatser til sagens fremme. Hjørring kommune underrettes som tilsynsførende kommune i relevant omfang.

Ad 6) Lejeledighed og fraflytning herunder økonomi:

BSN bekræftede, at den aktuelle ledighed er 25 boliger (jf. LBF' opgørelse) heraf 10 i Hjørring Kommune.

- Tendensen fra tidligere år med at det er vanskeligere at genudleje i de mindre landsbysamfund, lader til at fortsætte. Fraværet af kollektiv trafik samt de aktuelle stigninger i energipriserne, vurderes at spille ind.
- Der er desuden fortsat træghed med udlejning i Bindslev, både for afd. 26 (6 boliger) samt for de boliger afd. 20 har i Bindslev (35 ud af 150). Det vurderes, det bl.a. skyldes pres fra private udlejere.

LLJ bemærkede afdelingernes meget lave tilgodehavender ved fraflyttere og spurgte til selskabets praksis for afskrivning.

- **CR** fortalte, at tilgodehavender afskrives så hurtigt, det er muligt iht. loven. Ved fraflytninger med boudlæg straksafskrives. I sager over 5.000 kr. afskrives der når sagen er afsluttet i skifteretten.



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 BS-NORDJYLLAND

Ad 7) Opfølgning – Vedligeholdelse, fornyelse og renholdelse:

TF oplyste, at de granskningsplaner som Landsbyggefonden står for, er forsinket⁴. Derimod er boligorganisationen næsten i hus med udarbejdelse af egne lovpligtige 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner for samtlige afdelinger. Afdelingernes henlæggelser er ikke tilstrækkelige til dækning af alle vedligeholdelsesbehovene. Derfor bliver ekstern medfinansiering nødvendig og her forventes dispositionsfonden at være en væsentlig økonomisk støttekilde. De primære vedligeholdelsesbehov omfatter klimaskærm og den største omkostning reovering af klimaskærm. Nuværende tagkonstruktioner skal derfor holde længst muligt og der planlægges dermed efter, at der sker en løbende fornyelse af klimaskærmens øvrige bygningsdele.

LLJ konstaterede, at omkostningerne til renholdelse viser en positiv udvikling. Mindreforbruget for afd. 24 er dog beskedent og **CR** indskød, at der fortsat arbejdes på at nedbringe afdelingens udgifter til renholdelse af fællesarealerne yderligere.

Ad 8) Tilsynstema og effektivitet

BSN er nogenlunde tilfredse med effektivitetsudviklingen for afdelingerne i Hjørring Kommune. Der er fortsat opmærksomhed på udviklingen for afd. 24, Brændingen i Løkken, som for 5. år i træk er i rød zone. Det er primært energiforbruget til fællesarealerne der trækker i den forkerte retning. Der er desuden løbende fokus på, hvilke vedligeholdelsesopgaver der kan løses af egne medarbejdere og hvilke ydelser det er nødvendigt at købe udefra.

LLJ bemærkede, at de fleste afdelinger havde højere udgifter til renovation.

- **CR** fortalte, at det er en konsekvens af de nye kommunale affaldsordninger. Rundt i afdelingerne er der imidlertid fokus på lokale løsninger, der kan reducere udgifterne til renovation.

Ad 9) Beboerdemokrati:

CR fortalte, at der siden årsberetningen er etableret yderligere to afdelingsbestyrelser, så der nu er 22 i alt. Fremmødeprocenten på afdelingsmøderne er opgjort til 22 %. Det er fortsat i de afdelinger med en meget spredt boligmasse, hvor det er vanskeligt at etablere, fastholde og motivere til et aktivt beboerdemokrati. I de nyere afdelinger, der typisk består af et enkelt større boligafsnit, som fx Svane Park, er opbakningen større og beboerfællesskaberne er mere velfungerende.

TF tilføjede, at organisationsbestyrelsen nu mødes 11 gange årligt, hvilket bl.a. er en konsekvens af en større og mere kompleks sagsmængde.

⁴ Tilsynet ved Hjørring Kommune er bekendt med, at det gælder for en del boligorganisationer i Nordjylland og at boligorganisationerne er uden skyld i forsinkelsen.



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 BS-NORDJYLLAND

Ad 10) Boligsocial status:

HP redegjorde for det forestående møde med de fire boligselskaber om en opdatering af det boligsociale samarbejde mellem boligselskaberne og Hjørring Kommune.

- *BSN kvitterede for det nuværende samarbejde med Hjørring Kommune, som er mere velfungerende end samarbejdet med andre kommuner. Der er dog fortsat plads til udvikling og selskabet ser frem til omtalte møde.*

Ad 11) Beboerklagenævn:

Parterne konstaterede, at der ikke har været sager i regnskabsperioden 2021. CR fortalte, at der er en igangværende sag.

Ad 12) Landsbyggefondens regnskabsgennemgang:

Parterne noterer, at regnskabsgennemgangen ikke er modtaget.

- *Aftale: CR og LN koordinerer eventuel opfølgning.*

Ad. 13) Projekter:

a. Igangværende og gennemførte:

- *TF fortalte om de seneste afsluttede projekter. Skema B for etablering af 8 familieboliger på Læsø er godkendt og byggeriet starter primo 2023.*

b. Planlagte og potentielle:

- *TF: BSN har i alt ni planlagte eller potentielle projekter, hvoraf de fire er i Hjørring Kommune. Der har været økomisk usikkerhed om flere af projekternes gennemførelse, som følge af stigende byggepriser. Men efter den ekstraordinære forhøjelse af maksimumsbeløbet pr. september 2022, vurderes projekternes økonomiske rammer sikret og der arbejdes nu videre. Der er desuden dialog med Læsø Kommune om etablering af et nyt ældreboligcenter.*



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 BS-NORDJYLLAND

Ad. 14) Diverse:

a) Fremtidens kommunale tilsyn:

AK fortalte med henvisning til folketingets boligaftale fra 2021, om de seneste landspolitiske meldinger om øget tværkommunalt samarbejde. Der forventes fortsat en udmelding om den kommende struktur medio 2023, pba. Boligstyrelsens evaluering. De tekniske direktører fra de nordjyske kommuner, har desuden udvikling af tværkommunalt samarbejde på deres dagsorden. Rebild Kommunes deltagelse i pågældende møde skal tillige ses som et eksempel på udmøntning af øget kommunalt samarbejde.

b) Samarbejdsrelationer:

Begge parter er tilfredse med samarbejdet og den fortsatte udvikling heraf.

c) Næste møde:

Politisk møde med Hjørring kommune forventes afholdt ultimo januar 2023.

d) Eventuelt:

Boligselskabet orienterede om selskabets snarlige 75-års jubilæum og planerne for markering af denne begivenhed.