

Aftaledokument SDM 2023	Selskab: Boligselskabet Nordjylland	Dato: 04.12.2023
- Fra BS Nordjylland	Torben Fisker (TF(direktør)) & Charlotte Risager (CR(Drifts- og administrationschef))	
- Fra Hjørring Kommune	Allan Kaup-Nielsen ((AKN) Kontorchef), Lise Lotte Jensen (LL) & Lars Nielsen (LN) referent	
OBS	Hjørring Kommune er tilsynsførende kommune for BS-Nordjylland. Mødet blev gennemført med hovedfokus på forhold der vedrører boligorganisationen og afdelinger beliggende i Hjørring Kommune. Godkendt 20.12.23	
Dagsordenspunkt	Bemærkninger mv.	Evt. Aftale
1) Velkomst	AKN bød velkommen. Orienterede kort om byrådets viden og interesse for den almene sektor og strategier mv. for området, herunder det afholdte temamøde for byrådet i oktober.	
2) Boligorg. Orienterer		
	TF/CR: Organisationsændringer i driftsstrukturen forventes implementeret fra 2024. Arbejdsopgaverne er opdelt i en grøn (udearealer) og en blå (byggeteknisk) kategori. Medarbejdere med "grøn faglighed" arbejder primært med grønne opgaver - "blå faglighed" med blå opgaver. Opdelingen forventes at gøre virksomheden endnu mere attraktiv som arbejdsplads, både ift. fastholdelse og rekruttering. Strukturændringerne forventes ligeledes at medføre en mindre maskinpark på sigt. Nyt driftstyringssystem er ligeledes godt på vej, hvilket bl.a. forventes at sikre en mere retvis omkostningsfordeling internt i afdelingerne.	
	CR ang. Driftsbekendtgørelsens ændrede regler om kapitalforvaltning. Organisationsbestyrelsen har vedtaget en investeringstrategi med lav risiko.	
	TF orienterede om igangværende nybyggerier; Brovst x 2, Læsø, Års og Brønderslev (48 boliger), Løkken og Tornby. HJK gjorde opmærksom på, at Domea Jammerbugt har væsentlige udlejningsproblemer i Brønderslev med nye boliger i samme område.	BSN skal være opmærksomme på efterspørgslen på deres nye boliger i Brønderslev, når de kommer på markedet i 2025.
	TF: BSN forventer at overtage en mindre afdeling fra Plusbolig i Ålborg. Der forhandles desuden om at blive administrator for en anden afdeling fra PlusBolig, der omdannes til selvstændigt boligselskab.	
3) Opfølgning forrige års aftaler	Afslutning af gennemførte salgssager, herunder afklaring af økonomisk mellemværende med LBF. CR: Der er ikke sket fremskridt det seneste år.	BSN arbejder videre med at få afsluttet yderligere ældre salgssager. Fortsættelse af aftale fra 2022
		CR fremsender oversigt til LN på antal og sagernes status.
	Status øvrige aftaler fra 2022 er ok.	
4) Årsregnskab 2022		
4a) Økonomi på org. niveau	Gennemgang af diverse nøgletal. HJK finder tallene positive og havde ingen væsentlige bemærkninger ift. det fremsendte regnskabsmateriale.	
	CR: Udgifter til etablering af nyt kontor i Støvring (ca. 0,700 mio. kr.) er dækket over driften fremfor af dispositionsfonden.	
4b) Økonomi på afdelingsniveau	Gennemgang af diverse nøgletal fra 2022:	
	- Årets driftsresultater: IAB.	
	- Opsamlede resultat. Afviklingsplan for flere afdelinger fremgår af RP. Afd. 20 og 22, se aftale.	Afd. 20 og 22 - opsamlede skal afvikles over budget.
	- Henlæggelser til lejetab og tab ved fraflyttede. LN konstaterede, at afd. 20, 21, 22 og 26 kan blive udfordret, målt på tidligere års forbrug, og forudsat, at tilgodehavender skal afskrives via K. 405. Så længe dispositionsfonden dækker, anses udfordringen dog som teoretisk.	
	- Afd. 21 , Uggerby: Afvikling af gæld til hovedorganisationen, vedr. tidligere års forbedringsarbejder, er forbedret i 2022. Afdelingen har som følge af gælden, ingen likvide midler.	Der skal fortsat arbejdes for at sikre fuld afvikling indenfor 10 år iht. gældende regler.
	- Afd. 26 Bindslev er fortsat økonomisk udfordret pga. vigende udlejning. Kan ikke klare sig uden driftstilskud fra organisationen	BSN underretter HJK , hvis afdelingen får økonomiske problemer, organisationen ikke kan håndtere.
	- Afd. 52 , Østervrå (Frh. K.). TF redegjorde for status og dialogen med Frh. Kommune og LBF.	I lighed med tidligere år, er det Frh. Kommune der varetager sagen og underretter HJK i relevant omfang.

4c) Udlejning, ledighed og fraflytning	Parterne konstaterede, at der har været en positiv udvikling på udlejning henover 2023. I Hjørring Kommune er der pt. fire ledige boliger (LBF data). I Bindslev er der pt. én ledig, mod 7 ved årets begyndelse. Det er fortsat i de mindre landsbyer, der er træghed med genudlejningen. LN tilføjede, at alle ældreboliger på Brændingen i Løkken, Afd. 24, er udlejet (SÆH dec. 2023).	
4d) Effektivitet	Effektivitetsopgørelsen i Styringsrapporten er stort set status quo ift. 2021. Afd. 24 , ældreboliger på Brændingen i Løkken, er fortsat i rød zone. CR oplyste i lighed med tidligere år, at omkostningerne til rengøring af fællesarealer, er svære at optimere på. CR : Effektiviseringer er fortsat et højt prioriteret fokusområde. Førnævnte nye driftsstruktur (pkt. 2) er et af værktøjerne.	
4e) Beboerdemokrati	TF/CR fortalte, at antallet af afdelingsbestyrelser igen er faldet til 20, modsat de 22 ved årsberetningens aflæggelse. I lighed med andre boligorganisationer, er det svært at rekruttere beboere. Sociale arrangementer har heldigvis god opbakning og bidrager til at kitte beboerne sammen.	
4f) Boligsocial status	AKN oplyste, at HJK aktuelt ser på, om der skal udarbejdes en anvisningsaftale. Emnet vil blive taget op på politisk møde.	
4g) Beboerklagenævn	LN fortalte, at Beboerklagenævnet har noteret en sag, der faldt ud til fordel for BSN . Data i Styringsrapporten er iflg. LBF ikke valid, så der skal ses bort fra denne opgørelse. CR varslede, at der kan forventes flere sager, når 2023 gøres op. Det er ofte sager om flytteafregninger, der har givet flere problemer end tidligere.	
4h) LBF' regnskabsgennemgang	Gennemgangen er besvaret og LBF har ikke yderligere.	
5) Vedligehold, henlæggelser fornyelse etc.	LLJ bemærkede, at henlæggelserne i flertallet af de "gamle afdelinger" er i den lave ende, i forhold til benchmark. CR tilføjede, at selskabet er opmærksomme på, at henlæggelserne ikke er tilstrækkelige i forhold til de renoveringsopgaver som kommer. Det er en svær balancegang med huslejeforhøjelser og samtidig sikre at boligerne økonomiske attraktive, men også tidssvarende at bo i. Parterne er enige om, at henlæggelsesniveauet er forbedret de seneste år. TF : Boligorganisationen er fortsat i arbejdstøjet mht. en model til finansiering af kommende renoveringer. Det er fortsat organisationens vurdering, at boligernes struktur og renoveringsbehov, kun i begrænset omfang, passer til støttemulighederne via LBF. De udarbejdede Granskningsrapporter har ikke afsløret væsentlige ubekendte renoveringsbehov. Analyser fra egne pilotprojekter viser ikke de store økonomiske gevinster ved energirenovering.	
6) Igangværende projekter og emner	Igangværende projekter, se pkt. 2. Status og vejen frem for flere projektemner drøftes i andet regi senere på måneden.	
7) Diverse:		
7a) 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.	
7b) Samarbejdsrelationer	TF havde nogle input, som tages op ved politisk møde.	
7c) Næste møde	Politisk møde er fastsat til 22.01.2024.	
7d) Eventuelt	Aktuel sag fra Odense om praksis for individuelle råderetsaftaler blev vendt.	BSN er opmærksomme på, om sagen får konsekvenser for BSN. Der følges op ved på SDM 2024.