



## Aftaledokument STYRINGSDIALOGMØDE 2018 Boligselskabet Nordjylland

	<b>Referat Adm. styringsdialogmøde 2018, regnskabsår 2017.</b>
Mødedeltagere - Boligorganisationen:	Troels Bidstrup Hansen (formand), Bendix Jensen (Direktør), Charlotte Risager (Regnskabschef).
Mødedeltagere Hjørring Kommune (HJK):	Hans Paludan, Liselotte Jensen, Allan Kaup, Lars Nielsen
Administrativ enhed:	Teknik og Miljø
Mødedato:	10. oktober 2018
Dato for referat og referent:	31. oktober 2018
Journalnr.:	03.10.24-K08-2-18

### **Dagsorden**

1. Styringsdialogmødets organisering og politiske behandling
2. Opfølgning på aftalepunkter fra styringsdialogmøde 2017
3. Boligselskabet Nordjylland orienterer
4. Gennemgang af dokumentationspakken for regnskabsåret 2017 punkt A – F; jf. skema
5. Opfølgning på vedtægtsændringer
6. Eventuelt



## Aftaledokument STYRINGSDIALOGMØDE 2018 Boligselskabet Nordjylland

### Ad 1)

Allan Kaup orienterede om den fremadrettede organisering af styringsdialogmødet i hhv. en administrativ og politisk del. Den administrative del er primært bagudrettet, hvor der særligt er fokus på regnskab og drift for det foregående regnskabsår.

Den politiske del har et mere fremadrettet sigte med fokus på bl.a. visioner, strategier og samarbejdsfladerne mellem boligselskabet og Hjørring kommune. Begge møder afholdes separat for hver af de fire boligselskaber i kommunen. Ved det politiske møde skal BS-Nordjylland både stille med repræsentation fra bestyrelse og daglig administration. Hjørring kommune deltager med politisk og administrativ ledelse. Politisk behandling af styringsdialogmødet, regnskab mv. vil modsat tidligere praksis ske pr. boligselskab.

**Aftale:** Tilsynet koordinerer mødedato for politisk styringsdialogmøde. BS-Nordjylland fremsender ønsker til dagsorden, med deadline efter nærmere aftale.

### Ad 2) Se bilag A

**Ad 3)** BS-Nordjylland orienterede med udgangspunkt i omdelt materiale og i perspektiv til hovedselskabet. Orienteringen har flere overlap til ad 4 - og de to punkter kan med fordel læses i relation til hinanden.

- a) Udvikling: Vækststrategien følges og målsætningen er at runde 2.000 boliger indenfor snarlig fremtid.
- b) Administration og drift: Selskabet varetager en række administrative funktioner for Rebild kommune i relation til kommunens 300 kommunale ældreboliger. Forretningsområdet bidrager positivt til selskabets administrative produktivitet. På driftssiden er der bl.a. fokus på optimering af maskinpark og outsourcing af udvalgte arbejdsopgaver.
- c) Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse: Se under pkt. 4A, Regnskab (økonomi 2017).
- d) Dispositionsfond og arbejdskapital: Se pkt. 4A, Regnskab (økonomi 2017), for opsamling og bemærkninger for de to konti.
- e) Udamortiserede ydelser: Selskabets forpligtigelser udgør årligt 7,500 mio. kr. Udgiften forventes stabil de kommende år.



## Aftaledokument STYRINGSDIALOGMØDE 2018 Boligselskabet Nordjylland

- f) *Husleje: Niveauet holdes i de fleste afdelinger stabilt. Der er bidraget med 325.000 kr. til huslejenedsættelse på udvalgte boliger. Der budgetteres med beskedne huslejestigninger i 2019. Huslejestigninger vurderes altid i forhold til sammenlignelige boliger, boligernes stand, beliggenhed og efterspørgsel etc.*

### Ad 4)

A) Økonomi	
Regnskab 2017	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Vedligeholdelsesplaner og henlæggelser:</i><ul style="list-style-type: none"><li>○ <i>For imødekommelse af revisionsprotokollens bemærkninger, er der opmærksomhed på at styrke henlæggelserne, for herved at sikre bedre sammenhæng mellem vedligeholdelsesbehovene og de økonomiske midler.</i></li><li>○ <i>Selskabet vurderer den bygningsmæssige stand, for de boliger der er placeret i Hjørring kommune, som tilfredsstillende. Dog trænger enkelte boliger i varieret omfang til snarlig renovering.</i></li><li>○ <i>Iht. budget 2019 forventes en markant stigning i selskabets samlede henlæggelser til vedligeholdelse.</i></li><li>○ <i>To afdelinger i Hjørring kommune har foruden de ordinære henlæggelser, omfordelt midler til styrkelse af vedligeholdelseskontoen. Tilsynet har ingen bemærkninger til den prioritering.</i></li><li>○ <i>Udover vedligeholdelseskontoens midler, anvendes dispositionsfondens og arbejdskapitalens midler i en vis grad som aktive finansieringskilder til renovering og vedligeholdelse. Tilsynet har for nærværende ingen bemærkninger til denne strategi.</i></li></ul></li><li>• <i>Afd. 21, Uggerby. Tilsynet bemærker, at revisionsprotokollen igen påpeger forholdet vedrørende afskrivning af forbedringsarbejde på 1,200 mio. kr.</i></li><li>• <i>Revisors bemærkning til finansiering af køkkenrenovering blev drøftet. Se aftale.</i></li></ul>
LBF' regnskabs gennemgang	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Ingen af parterne har modtaget Landsbyggefondens regnskabs gennemgang for regnskab 2017.</i></li></ul>



## Aftaledokument STYRINGSDIALOGMØDE 2018 Boligselskabet Nordjylland

Dispositionsfond og arbejdskapital	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Selskabet oplyste, at der i 2017er anvendt 1,955 mio. kr. af dispositionsfonden til lejetabsinddækning.</i></li><li>• <i>Dispositionsfond: Værdien pr. lejemålsenhed (LME) er højere end det fastsatte maksimumsbeløb og den anvendte benchmarkværdi. Henlæggelser er som følge heraf indstillet iht. lovgivningens bestemmelser.</i></li><li>• <i>Arbejdskapital: Værdien pr. LME jf. revisionsprotokol er højere end det fastsatte lovbestemte maksimumsbeløb. LBF styringsrapport viser en væsentlig lavere værdi pr. LME. BS-Nordjylland har været i dialog med LBF. Herfra oplyses, at LBF opgør den totale arbejdskapital efter anden metode end boligselskabet/revisor. Tilsynet vurderer, at forholdet ikke giver anledning til at betvivle revisors konklusion angående uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes tilgodehavender på statustidspunktet.</i></li><li>• <i>Det bemærkes, der benyttes forskellige værdier for LME mellem revisionsprotokol og LBF styringsrapport. Årsagen synes at være opgørelsesmetode. Revisor anvender aktive LME (1.888), hvorimod LBF herudover også medtager projekterede, men ikke aktive, LME (2.115 LME).</i></li></ul>
Administrationsbidrag	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>3.734 kr. pr. LME jf. revisionsprotokol. Benchmarkværdi 4.031 kr. Samme problemstilling hvad angår opgørelse af LME som ovenfor beskrevet.</i></li></ul>
Økonomiske udfordringer	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Afd. 26 Bindslev. Se under pkt. 4B, Drift (Lejeledighed).</i></li><li>• <i>Afd. 22 Løkken/Vrå. Underskud på 182.000 kr. har direkte sammenhæng med et efterslæb på betaling af udamortiserede ydelser for en fireårig periode. Underskuddet anses som følge heraf at være en enlig svale. Der forventes et positivt resultat i 2018.</i></li><li>• <i>Afdelinger udenfor Hjørring kommune</i><ul style="list-style-type: none"><li>○ <i>Østervrå afd. 52: Revisionsprotokollens konstatering af flere problemstillinger blev gennemgået. Selskabet orienterede om flere initiativer til afhjælpning, bl.a. reduktion af boliger. De økonomi-</i></li></ul></li></ul>



## Aftaledokument STYRINGSDIALOGMØDE 2018 Boligselskabet Nordjylland

	<p><i>ske problemer har primært karakter af regnskabsmæssige teknikaliteter, snarere end det er udtryk for en økonomisk nødlidende afdeling.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ <i>Øvrige afd.: Selskabet påpegede, at de følger udlejningssituationen i nyopført afdeling i Frederikshavn "Seatower" nøje. Se uddybende bemærkning under pkt. 4C; "Byggeri og renovering".</i></li></ul>
Initiativer ift. Økonomiske udfordringer	<ul style="list-style-type: none"><li>● <i>På baggrund af ovenstående punkt:</i></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>Aftaler:</b></li></ul>	<ol style="list-style-type: none"><li><b><i>1. Der skal fortsat sikres bedst mulig sammenhæng mellem vedligeholdelsesplaner og henlæggelser i fremtidige budgetter. Opfølgingspunkt ved styringsdialogmøde 2019.</i></b></li><li><b><i>2. Afd. 21: Selskabet forholder sig aktivt til revisionsprotokollens bemærkning vedrørende afskrivning af forbedringsarbejde, da forholdet som minimum og med samme ordlyd, er blevet påpeget årligt siden 2013.</i></b></li><li><b><i>3. Selskabet efterlever revisors anbefaling om særskilt lånoptag pr. afdeling til finansiering af køkkenforbedringer. Forholdet skal være gennemført i 2019.</i></b></li><li><b><i>4. Begge parter tager Landsbyggefondens regnskabsgennemgang til efterretning, når den forelægges.</i></b></li><li><b><i>5. Der skal være enstemmighed i antallet af lejemålsenheder mellem revisionsprotokollen og LBF.</i></b></li><li><b><i>6. Selskabet anmoder revisor at afstemme opgørelsesmetode for arbejdskapitalen pr. LME iht. Landsbyggefondens anbefaling.</i></b></li><li><b><i>7. Afd. 22: Ved styringsdialogmøde 2019 følges der op på den økonomiske udvikling.</i></b></li><li><b><i>8. Der holdes skarpt fokus på afd. 52. Selskabet orienterer i relevant omfang beliggenhedskommune og LBF om afdelingens udvikling.</i></b></li></ol>
<b>B) Drift</b>	



## Aftaledokument STYRINGSDIALOGMØDE 2018 Boligselskabet Nordjylland

Udlejning	<i>Se nedenstående bemærkninger</i>
Lejeledighed	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Afd. 20. Afdelingen består af 146 lejemål. De primære udlejningsproblemer er boligerne på Lykkegårdsvej i Bindslev. Årsagen vurderes at være 3-4 boliger, der er udlejet til beboere med psykiske udfordringer.</i></li><li>• <i>Afd. 22. Der opleves mindre træghed i udlejningen af afdelingens boliger i Løkken by.</i></li><li>• <i>Afd. 24. Ældreboliger på Havgården, Løkken: Udfordringen med lejeledighed er under udredning iht. igangværende proces.</i></li><li>• <i>Afd. 26 Bindslev. Der er fortsat udlejningsvanskeligheder. Selskabet angiver beboersammensætningen som mulig årsag hertil. Situationen truer den iværksatte helhedsplan, der bl.a. har omfattet en kapitaltilførsel på 1,800 mio. kr. hvortil Hjørring kommune har bidraget med 1/5.</i></li><li>• <i>De beboere, der iflg. Boligselskabet, bidrager til det negative omdømme af boligerne i Bindslev, bor i boliger med kommunal anvisningsret. Boligselskabet udtrykker bekymring for situationen og opfordrer til tæt dialog med Hjørring kommune.</i></li></ul>
Optimering af drift og udlejning	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Optimering af de digitale platforme har udmøntet sig i en 30 % besparelse. Flytte- og forbrugsafregning er eksempler på arbejdsprocesser, der er 100 % automatiseret. Der arbejdes pt. på en løsning, der kan integrere E-boks som digitalt værktøj.</i></li><li>• <i>Selskabet vurderer løbende, om der er rationaliseringspotentialer i de daglige arbejdsgange, der kan bidrage til at holde administrationsbidraget på det ønskede niveau iht. budget og strategi.</i></li><li>• <i>Udlejningsportalen "BoiAalborg", som selskabet har benyttet gennem flere år, har skiftet navn til "BoiNord", hvilket selskabet ser som en fordel.</i></li><li>• <i>Afd. 24, Havgården ældreboliger. Det er vedtaget, at der kan være husdyr. Beslutningen er taget posi-</i></li></ul>



## Aftaledokument STYRINGSDIALOGMØDE 2018 Boligselskabet Nordjylland

	<i>tivt imod beboerne og har umiddelbart medført, en øget interesse fra de boligsøgende.</i>
Sideaktiviteter	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Afd. 21, Uggerby, har tidligere haft feriehusudlejning som sideaktivitet, som nu er stoppet. Aktiviteten har givet underskud i 2016 og 2017.</i></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Aftaler</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b><i>Afd. 24: Det igangværende samarbejde mellem boligselskabet og Hjørring kommune om at finde en løsning på tomgangsproblematikken på Havgården fastholdes.</i></b></li><li>• <b><i>Det kommunale tilsyn tager kontakt til Sundheds- og Ældreforvaltningen i forhold til de afledte problemer, den kommunale visitering af borgere til boligerne i afd. 20 og 26 Bindlev, skønnes at medføre. Situationen medtages til politisk styringsdialogmøde.</i></b></li></ul>
<b>C) Byggeri og renovering</b>	
Igangværende projekter	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Byggeriet på den gamle slagterigrund i Vrå, kører i overvejende grad efter tidsplan og budget. Skema B er godkendt. Byggetilladelsen mangler, men er pt. Ikke et forsinkende led. Der opleves efterspørgsel efter boligerne.</i></li><li>• <i>Selskabet har igangværende projekter i kommuner udenfor Hjørring kommune. Bl.a. nyt byggeri i Frederikshavn "Seatower", med indflytning pr. 1. dec. 2018. Pt. er 22 af 36 lejemål udlejet. Fuld udlejning forventes, når byggeriet er sat i endeligt drift.</i></li></ul>
Planlagte projekter	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Der er ingen planlagte projekter inden for kommunegrænsen i Hjørring.</i></li></ul>
Projektemner	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Flere potentielle projektemner blev præsenteret.</i></li></ul>



## Aftaledokument STYRINGSDIALOGMØDE 2018 Boligselskabet Nordjylland

	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Selskabet præsenterede begrebet "Delegeret bygherremodel".</i></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Aftaler</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Potentielle projektemner og begrebet "delegeret bygherremodel" drøftes videre ved politisk styringsdialogmøde.</i></li><li>• <i>Der følges op på udlejningssituationen for "Seatower" på styringsdialogmødet i 2019.</i></li></ul>
<b>D) Ledelse og beboerdemokrati</b>	
Samarbejde	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Orientering om status på igangværende projekter og økonomi er faste dagsordenspunkter på bestyrelsesmøder.</i></li></ul>
Kommunikation	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Tilsynet bemærker en positiv udvikling hvad angår kommunikation til beboerne via selskabets hjemmeside. Blandt andet er referater fra afdelingsmøder nu tilgængelige og opdateret.</i></li></ul>
Udfordringer	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Der er ingen afdelingsbestyrelse i afd. 21, 23, 24, 26. Iflg. Selskabet er tendensen, at "gamle" afdelinger, i kombination med en spredt boligmasse, ofte har svært ved at rekruttere beboerdemokrater. Nye afdelinger med en mere samlet boligmasse, oplever derimod et mere velfungerende beboerdemokrati og mere engagerede beboere.</i></li></ul>
Beboerdemokratiske tiltag	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>IAB</i></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Aftaler</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Selskabet iværksætter tiltag, der kan understøtte beboerdemokratiet i afdelinger uden afdelingsbestyrelser.</i></li></ul>





## Aftaledokument STYRINGSDIALOGMØDE 2018 Boligselskabet Nordjylland

	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Selskabet fortsætter den gode udvikling med kommunikation via hjemmeside.</i></li><li>• <i>Pågældende referat fremsendes til boligselskabet, til behandling på kommende bestyrelsesmøde, medio november 2018.</i></li></ul>
<b>E) Boligsocial status</b>	
Integration og udfordringer	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>IAB i forhold til integration. For boligsociale udfordringer generelt, henvises der til punkt 4B, Drift (lejeledighed).</i></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Aftaler</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Ikke relevant</b></li></ul>
<b>F) Diverse</b>	
Øvrigt fra boligorganisationen	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Der har ikke været nogen sager ved beboerklagenævnet i 2017. Selskabet tilskriver en god dialog med beboerne, en tidlig indsats i forhold til at spotte latente konflikter samt håndfaste priser på istandsættelse ved lejeres forpligtigelser ved fraflytning, som medvirkende årsager hertil.</i></li></ul>
Samarbejdet med tilsynet	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>IAB</i></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Aftaler</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Ikke relevant</b></li></ul>

**Ad. 5)** De nye vedtægter er godkendt af boligorganisationen og er offentliggjort på selskabets hjemmeside. Vedtægterne er ikke godkendt af Hjørring byråd.



## Aftaledokument STYRINGSDIALOGMØDE 2018 Boligselskabet Nordjylland

**Aftale:** BS-Nordjylland fremsender de ajourførte vedtægter til det kommunale tilsyn til byrådsgodkendelse.

**Ad. 6) IAB**



## Aftaledokument STYRINGSDIALOGMØDE 2018 Boligselskabet Nordjylland

	<b>Referat POLITISK styringsdialogmøde 2018, regnskabsår 2017</b>
Mødedeltagere – Boligorganisationen (BSN)	Troels Bidstrup Hansen (Formand); Britta Larsen (Næstformand) Bendix Jensen (Direktør)
Mødedeltagere Hjørring Kommune (HJK)	Arne Boelt (Borgmester); Leif Serup (DIR. SÆH); Andreas Duus (DIR. TM).
Administrativ enhed	Teknik og Miljø
Mødedato	17. december 2018
Dato for referat og referent	18.12.2018. - Lars Nielsen (TM)
Journalnr.	03.10.24-K08-2-18

### **Dagsorden**<sup>1</sup>

1. Velkomst – v. HJK
2. Boligselskabet Nordjylland orienterer
3. Den kommunale boligpolitik – v. HJK
4. *Hjørring kommunes ældreboliger – v. BSN*
5. *Brændingen, Løkken - v. BSN*
6. Bindslev – v. BSN
7. *Aktuelle projekter v. BSN*
  - a. *Svane Park*
  - b. *Slagterigrunden Vrå*
8. *Projektemner – v. BSN*
9. Evt.

---

<sup>1</sup> Emner i kursiv er indmeldt af Boligselskabet Nordjylland



## Aftaledokument STYRINGSDIALOGMØDE 2018 Boligselskabet Nordjylland

### Ad. 1

*HJK: Velkomst og kort redegørelse for baggrunden og formålet med politisk styringsdialogmøde med boligselskaberne på individuelt niveau. Ved passende lejligheder vil der fortsat blive afholdt fællesmøder med boligselskaberne i politisk regi.*

### Ad. 2

*BSN: Kort økonomisk redegørelse. Selskabet er i tilfredsstillende økonomisk form. Flere nøgletal på rette vej, men er ikke i mål på alle områder. Indsatsen med at begrænse tomgangsleje bærer frugt og udgiften hertil, er på et acceptabelt niveau.*

### Ad. 3

*HJK: Der eksisterer ikke en samlet kommunal boligplan og aktuelt er en sådan ikke nært forestående.*

*Fra politisk side arbejdes der tværpolitisk med sigtelinjer og principper for udvikling af by- og boligpolitik – fx i Udvalget for strategisk by- og landdistriksudvikling. De politiske strategier og visioner for området ved Vester Skole, illustrerede den politiske tilgang til emnet. I den takt der over tid dukker relevante og interessante boligprojekter op, tilpasses og udvikles det nødvendige plan- og beslutningsgrundlag. Lokal- og kommuneplaner mv. bidrager ligeledes til at sætte rammerne og kan dermed implicit agere pejlemærke for de kommunale boligstrategier mv.*

*BSN: Kvitterede for gennemgangen og finder området ved Vester Skole interessant.*

### Ad. 4

*BSN: Orienterede om samarbejdet med Rebild kommune, hvor selskabet administrerer kommunens ældreboliger. Tilbud om tilsvarende samarbejde med Hjørring kommune blev fremlagt.*

*HJK: Kvitterede for tilbuddet. Aktuelt vurderes det ikke relevant, da hovedparten af ældreboligerne administreres af boligselskaberne.*

*Fælles: Drøftelse af flere potentielle samarbejdsformer om udvikling af boliger på ældreområdet. Boligorganisationen bidrager gerne med løsninger til nye samarbejdsformer.*

### Ad. 5

*BSN: De aktuelle planer og skitseforslag til afhjælpning af tomgang på de 24 ældreboliger på Brændingen blev præsenteret. Bestemmelser for omkringliggende skovareal kan blive en udfordring. Aktuelt er omtrent 1/3 af boligerne ledige, som HJK betaler tomgangsleje på.*



## Aftaledokument STYRINGSDIALOGMØDE 2018 Boligselskabet Nordjylland

*Fælles: Enighed om at ommærke en andel af de eksisterende ældreboliger til anden boligtype. Projektøkonomi er ikke beregnet. Finansieringsalternativer blev drøftet.*

**Aftale: Der arbejdes videre med projektforslaget. BSN fremsender finansieringsforslag A.S.A.P. Parterne beslutter i fællesskab, behovet for reducere af ældreboliger.**

### **Ad. 6**

*BSN: Orientering om problemer med en enkelt beboer i afd. 26, hvilket vurderes som hovedårsagen til, at ejendommens øvrige boliger ikke kan udlejes. Situationen er kritisk i forhold til at opnå succes med den økonomiske handleplan, som HJK via kapitaltilførsel har bidraget til.*

*Fælles: Eksemplet førte til en generel drøftelse af de udfordringer der følger af, at integrere de meget få borgere med anden adfærd i det almene boligfællesskab, uden det brede beboerklintel herved fravælger, eller fraflytter bestemte boligområder etc.*

### **Ad. 7**

a) *BSN: Skema A er godkendt politisk og der opleves god interesse. Projektet kører planmæssigt iht. tidsplan mv. Mindre byggetekniske konflikter i forhold til lokalplan mv. er under udredning og forventes afklaret.*

b) *BSN: Skema B er godkendt politisk. Projektet kører planmæssigt iht. tidsplan. Udlejningen er ikke åbnet, men der er forventning om, at boligerne bliver eftertragtet, hvilket bl.a. bygger på, at alle ejerboligerne i ejendommen, er solgt.*

### **Ad. 8**

*BSN: Selskabet præsenterede flere projektemner, hvor selskabet har ønsket om at deltage som samarbejdspartner. Projekterne spænder vidt i såvel størrelse som omfang, økonomi, tidshorisonter, samarbejdsflader, boligtyper, ejerformer mv.*

*HJK: Projektemnerne blev taget til efterretning. Det blev meddelt, at et konkret emne ikke er realistisk at arbejde videre med. Der vil blive set med interesse på de øvrige projektemner.*

**Aftale: Selskabet tager initiativ til projektemnernes videre fremdrift.**

### **Ad. 9**

*IAB*