



AFTALEDOKUMENT & REFERAT POL SDM 2021 – 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.*



AFTALEDOKUMENT & REFERAT POL SDM 2021 – 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.



AFTALEDOKUMENT & REFERAT POL SDM 2021 – BS Nordjylland

- **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 Landsbyggefonden.



AFTALEDOKUMENT & REFERAT POL SDM 2021 – 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.



AFTALEDOKUMENT & REFERAT POL SDM 2021 – 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.