

REFERAT Økonomiudvalget 2018-2021 d. 14-04-2021

Mødedato Onsdag d. 14. april 2021 kl. 14:30

Mødested Microsoft Teams-møde

Indholdsfortegnelse

Budget, regnskab og likviditet 2021.....	3
AVV I/S søger om godkendelse af optagelse af byggekredit på 7,5 mio. kr. og efterfølgende låntagn	4
Sindal Varmeforsyning A.m.b.a. søger om kommunegaranti.....	6
Vrå Varmeværk A.m.b.a. søger om kommunegaranti.....	9
Udmøntning af Covid19-hjælp til kulturinstitutioner, kulturelle foreninger og foreningsdrevne forse	11
Boligselskabet BoVendia - Regnskab 2019 og aftaledokument for styringsdialogmøder.....	15
Boligselskabet Domea Hirtshals - Regnskab 2019 og aftaledokument for styringsdialogmøder.....	20
Boligselskabet Domea Hjørring - Regnskab 2019 og aftaledokumenter for styringsdialogmøder.....	24
Boligselskabet Nordjylland - Regnskab 2019 og aftaledokumenter for styringsdialogmøder.....	28
Boligselskabet Nordjylland - godkendelse af byggeregnskab, skema C, for Svane Park II.....	32
Eventuelt.....	35

Punkt 1: Budget, regnskab og likviditet 2021

00.30.00-000-4-20

Sagsfremstilling

Direktionen orienterer om aktuelle forhold vedr. budget, regnskab og likviditet med henblik på efterfølgende drøftelse.

Til orientering vedhæftes tidsplan for Økonomiudvalgets behandling af budget- og regnskabspunkter for 2021.

Bilag

1. Tidsplan for budget- og regnskabspunkter til behandling i Økonomiudvalget i 2021.
2. Sager til politisk behandling i 2021 - ØKU.
3. Faktisk gennemsnitlig Likviditet - ultimo marts 2021.
4. Forbrugsrapport 2021-03drift.

Direktionen indstiller,

- at orienteringen tages til efterretning

Beslutning

Økonomiudvalget godkendte indstillingen.

Jørgen Bing deltog ikke i mødet.

Bilag

Tidsplan for budget- og regnskabspunkter til behandling i ØKU i 2021

Sager til politisk behandling i 2021 - ØKU

3. Faktisk gennemsnitlig Likviditet - ultimo marts 2021

3. Forbrugsrapport 2021-03drift

Punkt 2: AVV I/S søger om godkendelse af optagelse af byggekredit på 7,5 mio. kr. og efterfølgende låntagning

07.00.00-Ø60-2-21

Resume

AVV – Affaldsselskabet Vendsyssel Vest I/S har på bestyrelsesmøde 9. februar 2021 besluttet at anmode de to interessentkommuner, Brønderslev og Hjørring om godkendelse af optagelse af byggekredit på 7,5 mio. kr. i KommuneKredit samt godkendelse af, at AVV's bestyrelse kan konvertere byggekreditten til et fastforrentet lån med en løbetid på 15 år i KommuneKredit, når anlægsopgaverne er udført.

Sagsfremstilling

For at fastholde en stabil, sikker og miljømæssig god drift af AVV's energianlæg er det nødvendigt at foretage visse investeringer i udskiftninger og vedligehold af forskellige anlægsdele.

Med baggrund i Regeringens Klimaplan for en grøn affaldssektor og cirkulær økonomi og den deraf afledte kapacitetstilpasningsplan er det kun de absolut nødvendige vedligeholdelsesopgaver, som prioriteres i 2021. Øvrige vedligeholdelsesopgaver og tekniske forbedringer udsættes, til der foreligger en endelig afgørelse om energianlæggets fremtid.

På anlægsprogrammet for 2021, som blev godkendt på AVV's bestyrelsesmødet 23. juni 2020, er der afsat 10 mio. kr. til renovering af ovnlinjer. I et møde 9. februar 2021 har AVV's bestyrelse godkendt, at der frigives anlægsbevilling på 7,5 mio. kr. til nødvendige vedligeholdelsesopgaver samt forundersøgelser af kommende opgaver.

Mange anlægsdele er sliddele, som løbende skal vedligeholdes eller udskiftes for at sikre optimal og stabil drift af anlægget. Vedligeholdelsesopgaver, der ønskes udført i 2021, omfatter således en række mindre opgaver samt et par forundersøgelser, der skal danne grundlag for omfanget af vedligeholdelsesopgaver i 2022.

Der er i 2021 særligt fokus på følgende anlægsdele:

- Reguleringsventiler
- Fjernvarmepumper
- Indfyringstragt til Ovn 3
- Fyrrumsloft i Ovn 2
- Smøreoliekøler
- Frekvensomformer
- Elevator
- Ventilationsanlæg
- Filterposer i røgrensningsanlæg
- Hedeflade i krematorieovn

Investeringerne kan da opgøres således:

Forundersøgelser	0,85 mio. kr.
Vedligeholdelsesopgaver	6,65 mio. kr.
I alt	7,5 mio. kr.

Lovgrundlag

LBK nr. 1580 af 17. december 2013 om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v.

Vedtægter fra AVV I/S.

Økonomi

Det er en forudsætning for godkendelse af byggekreditten på 7,5 mio. kr. samt for efterfølgende konvertering til fastforrentet lån med en løbetid på 15 år i KommuneKredit på tilsvarende beløb, at Brønderslev Kommune som den anden interessent kommune tilsvarende godkender ansøgningen.

Hjørring Kommunes andel af hæftelsen udgør maksimalt 64,3 procent af 7,5 mio. kr., svarende til ca. 4,8 mio. kr. Det skal i denne forbindelse bemærkes, at alle kommuner i et interessent selskab hæfter solidarisk.

AVV I/S har pr. 25. januar 2021 modtaget tilbud fra KommuneKredit på en byggekredit med en indikativ rente på 0,00 %. Den indikative rente på et fastforrentet lån med en løbetid på 15 år er – 0,02 % pr. 25. januar 2021.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

1. Ansøgning fra AVV I/S.
2. Årsrapport 2019.
3. Vedtægter.
4. Udskrift af dagsordenspunkt samt beslutning fra bestyrelsesmøde i AVV 9. februar 2021.

Direktionen indstiller,

- at der meddeles godkendelse til AVV I/S vedrørende optagelse af byggekredit på 7,5 mio. kr. samt efterfølgende konvertering til fastforrentet lån med 15 års løbetid
- at en forudsætning for godkendelse er, at Brønderslev Kommune samtidig meddeler godkendelse

Beslutning

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen følges.

Jørgen Bing deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag 1 - Ansøgning fra AVV om garantistillelse for byggekredit og senere låntagning

Bilag 2 - Årsrapport 2019

Bilag 3 - Vedtægter

Bilag 4 - Udskrift af dagsordenspunkt samt beslutning fra bestyrelsesmøde i AVV 9. februar 2021

Punkt 3: Sindal Varmeforsyning A.m.b.a. søger om kommunegaranti

13.03.00-Ø60-4-21

Resume

Sindal Varmeforsyning A.m.b.a. søger om kommunegaranti på 8,6 mio. kr. i forbindelse med optagelse af fastforrentet lån i KommuneKredit på tilsvarende beløb og med 30 års løbetid, der skal anvendes til udskiftning af ledningsnettet samt etablering af transmissionsledning.

Sagsfremstilling

Lånoptagelsen vedrører finansiering af fortsættelsen af et allerede igangsat renoveringsarbejde vedrørende udskiftning af ledningsnettet. Formålet er at sikre stabil varmforsyning til forbrugerne i Sindal samt begrænsning af energitab i ledningsnettet og ved den enkelte forbruger, gennem investering i bedre isolerede fjernvarmerør. Arbejdet forventes at være afsluttet 31. december 2021.

Udskiftningen sker i tilknytning til at Hjørring Vandselskab A/S samtidig udskifter kloakker på samme strækninger, for der ved at genere borgerne i Sindal mindst muligt.

Ledningsnettet, der ønskes udskiftet, er af ældre dato og fuldt afskrevet. Ved investering i et nyt og energioptimeret ledningsnet vil omkostningerne til vedligeholdelse kunne reduceres. Sindal Varmeforsyning A.m.b.a. har tidligere optaget lån i KommuneKredit på 10 mio. kr. til finansiering af investeringer i ledningsnet samt målere.

Udover investeringerne i ledningsnettet skal Sindal Varmeforsyning A.m.b.a. afholde egne omkostninger på 1,6 mio. kr. i forbindelse med etablering af transmissionsledning, som skal forsyne Bindslev Fjernvarme A.m.b.a. med varme fra Sindal Varmeforsyning A.m.b.a.

Investeringerne kan da opgøres således:

Investeringer i ledningsnet i perioden frem til 31. december 2021	7,0 mio. kr.
Egne investeringer i forbindelse med etablering af transmissionsledning	1,6 mio. kr.
I alt	8,6 mio. kr.

Sindal Varmeforsyning A.m.b.a. har ca. 1.400 forbrugere og prisen for et standardhus på 130 m² med et varmeforbrug på 18,1 MWh udgør 11.917 kr. i regnskabsåret 2021 mod 12.800 kr. i regnskabsåret 2020.

Ovennævnte investeringer er indarbejdet i budgettet for regnskabsår 2021 og indgår dermed i den anmeldte varmepris for regnskabsår 2021.

Sindal Varmeforsyning ønsker at optage et fastforrentet lån i KommuneKredit på 8,6 mio. kr. med 30 års løbetid, svarende til ovennævnte udgifter. KommuneKredit har fremsendt tilbud med halvårlige afdrag og med en fast rente på 0,58 % pr. 16. februar 2021.

Lovgrundlag

Økonomi

Såfremt den ansøgte kommunegaranti meddeles, vil det ikke påvirke kommunens låneadgang. Hjørring Kommunes risiko ved at meddele den ansøgte garanti vurderes at være lav, i det varmeværket, i henhold til hvile-i-sig-selv princippet, opkræver eventuelle øgede omkostninger hos forbrugerne.

Byrådet besluttede 26. marts 2015, at der ifm. kommunale garantistillelser for låneoptag i forsyningsvirksomheder skulle opkræves garantiprovision. Opkrævningen skal ske efter en konkret og individuel vurdering af det enkelte projekt og med udgangspunkt i en vejledende procentsats på 0,75 procent p.a. af restgælden ultimo året.

Efter en konkret vurdering af det forelagte projekt fra Sindal Varmeforsyning A.m.b.a., vurderer Økonomisk forvaltning, at garantiprovisionen for den ansøgte kommunegaranti bør fastsættes til 0,75 procent p.a.

Jf. byrådsbeslutning af 27. august 2015, er Økonomiudvalget bemyndiget til at træffe beslutning om meddelelse af ny garanti, når garantien udgør et beløb på maksimalt 10 mio. kr. Økonomiudvalget har således beslutningskompetencen i denne sag.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

1. Ansøgning fra Sindal Varmeforsyning A.m.b.a.
2. Budget 2021.
3. Lånetilbud fra KommuneKredit.
4. Årsrapport 2019.
5. Vedtægter.

Direktionen indstiller,

- at der meddeles kommunegaranti på 8,6 mio. kr. til Sindal Varmeforsyning A.m.b.a., med et fastforrentet lån og med 30 års løbetid
- at garantien nedskrives i takt med restgælden, og at garantien således udløber i 2051
- at der opkræves en årlig garantiprovision på 0,75 procent af restgælden ultimo året

Beslutning

Økonomiudvalget godkendte indstillingen.

Jørgen Bing deltog ikke i mødet.

Bilag

1. Anmodning om Kommunegaranti fra Sindal Varmeforsyning Amba

2. Sindal Varmeforsyning Amba - resultatbudget 2021
3. Sindal Varmeforsyning Amba - Låneforslag KommuneKredit
4. Sindal Varmeforsyning - Årsrapport 2019
5. Sindal Varmeforsyning - Vedtægter

Punkt 4: Vrå Varmeværk A.m.b.a. søger om kommunegaranti

13.03.00-Ø60-2-21

Resume

Vrå Varmeværk A.m.b.a. søger om kommunegaranti på 6,5 mio. kr. i forbindelse med optagelse af fastforrentet lån i KommuneKredit på tilsvarende beløb, der skal anvendes til finansiering af elkedel.

Sagsfremstilling

Lånoptagelsen vedrører finansiering af en 7 MW elkedel samt ny PLC styring. Anlægget forventes at være klar til drift ultimo maj 2021.

Vrå Varmeværk A.m.b.a. har modtaget lånetilbud fra KommuneKredit på fastforrentet lån med 15 års løbetid samt kvartalsvise afdrag. Den forventede rente udgjorde – 0,02 % pr. 18. december 2020.

Lovgrundlag

LBK nr. 1580 af 17. december 2013 om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v.

Økonomi

Såfremt den ansøgte kommunegaranti meddeles, vil det ikke påvirke kommunens låneadgang. Hjørring Kommunes risiko ved at meddele den ansøgte garanti vurderes at være lav, da varmeværket, i henhold til hvile-i-sig-selv princippet, opkræver eventuelle øgede omkostninger hos forbrugerne.

Byrådet besluttede 26. marts 2015, at der ifm. kommunale garantistillelser for låneoptag i forsyningsvirksomheder skulle opkræves garantiprovision. Optrækningsprovisionen skal ske efter en konkret og individuel vurdering af det enkelte projekt og med udgangspunkt i en vejledende procentsats på 0,75 procent p.a. af restgælden ultimo året.

Efter en konkret vurdering af det forelagte projekt fra Vrå Varmeværk A.m.b.a., vurderer Økonomisk forvaltning, at garantiprovisionen for den ansøgte kommunegaranti bør fastsættes til 0,75 procent p.a.

Jf. byrådsbeslutning af 27. august 2015, er Økonomiudvalget bemyndiget til at træffe beslutning om meddelelse af ny garanti, når garantien udgør et beløb på maksimalt 10 mio. kr. Økonomiudvalget har således beslutningskompetencen i denne sag.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

1. Ansøgning fra Vrå Varmeværk A.m.b.a.
2. Lånetilbud fra KommuneKredit.
3. Vedtægter og årsrapport 2019.

Direktionen indstiller,

- at der meddeles kommunegaranti på 6,5 mio. kr. til Vrå Varmeværk A.m.b.a., med et fastforrentet lån og med 15 års løbetid
- at garantien nedskrives i takt med restgælden, og at garantien således udløber i 2036
- at der opkræves en årlig garantiprovision på 0,75 procent af restgælden ultimo året

Beslutning

Økonomiudvalget godkendte indstillingen.

Jørgen Bing deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag 1 - Ansøgning fra Vrå Varmeværk A.m.b.A.

Bilag 2 - Lånetilbud fra KommuneKredit

Bilag 3 - Vedtægter og årsrapport 2019

Punkt 5: Udmøntning af Covid19-hjælp til kulturinstitutioner, kulturelle foreninger og foreningsdrevne forsamlingshuse

20.00.00-Ø40-3-21

Resume

Økonomiudvalget til skal tage stilling til den konkrete udmøntning af Covid19-hjælp til kulturinstitutioner, kulturelle foreninger og foreningsdrevne forsamlingshuse.

Sagsfremstilling

I forbindelse med godkendelse af budgetaftalen for 2021 blev der afsat midler til understøttelse af kulturinstitutioner, kulturelle foreninger m.fl. Midlerne skal bruges til at løse Covid-19 relaterede udfordringer i 2021 som et supplement til de hjælpeforanstaltninger Hjørring Kommune tidligere har gennemført, bl.a. gennem støtte fra Frie Kulturstøttemidler (239.500 til 10 foreninger,) hvor støtten i 2021 kan bruges til andre formål end det bevilgede pga. Covid19-situationen. Der er ligeledes uddelt midler fra Ensomhedspuljen (0,800 mio. kr. til 20 foreninger og kulturinstitutioner) til kulturelle aktiviteter, der skal forebygge ensomhed.

På den baggrund frigav Byrådet den 24. marts 2021 1,000 mio. kr. til kulturinstitutioner og kulturelle foreninger samt 0,300 mio. kr. til foreningsdrevne forsamlingshuse. Økonomiudvalget til skal tage stilling til den konkrete udmøntning af disse midler.

Administrationen har været i kontakt med aktørerne og skabt overblik over hvilke økonomiske konsekvenser Covid-19 har haft for dem og hvilke muligheder, de har haft for at gøre brug af de nationale hjælpepakker. Dette er baggrunden for forslagene til udmøntning af midlerne.

Kulturinstitutioner

I de kommende måneder forventes de nuværende Covid-19-restriktioner gradvist at blive lempet – også for kulturområdet. Erfaringerne fra de to tidligere genåbninger i Nordjylland har vist, at borgernes brug af kulturtilbud kun langsomt normaliseres.

På baggrund af modtaget forslag fra Kulturgruppen (kulturinstitutioner i Hjørring Kommune, der modtager driftstilskud eller lignende ordninger) foreslås, at der af de 1,000 mio. kr. disponeres 0,600 mio. kr. for at tilbyde gratis genstartsinitiativer for borgere i Hjørring Kommune på kulturområdet.

Kulturgruppen i Hjørring Kommune består af: Hjørring Bibliotekerne, Hjørring Grafisk Værksted, Hjørring Musiske Skole, Hjørring Teaterforening, Kunstbygningen i Vrå, Nordsøen Oceanarium, Vendsyssel Historiske Museum, Vendsyssel Kunstmuseum, Vendsyssel Teater, Victor Petersens Willumsen-samling på Herregården Odde. Vendsyssel Teater samt de kommunale kulturinstitutioner Hjørring Bibliotekerne og Hjørring Musiske Skole modtager ikke støtte til det foreslåede genstartsinitiativ.

Formål med initiativet er at give støtte til borgere og foreninger i Hjørring Kommune, støtte til genstart af kulturlivet i Hjørring Kommune og støtte til en række kulturinstitutioner, der erfaringsmæssig efter tidligere genåbninger i de første måneder ellers vil have et meget lavt gæsteniveau.

Initiativet omfatter, at de enkelte kulturinstitutioner udsender indbydelser til besøg hos kulturinstitutionen. Eksempler på målgruppe kan være borgere tilknyttet institutioner, væresteder, foreninger, kommunens ældre borgere, boligområder, landsbyer mv. Målgruppen kan tilpasses i samarbejde med forvaltningen. Kulturgruppens medlemmer vil koordinere indbydelserne blandt målgrupperne.

Aktiviteter vil blive afviklet efterhånden som Kulturgruppens medlemmer åbner op igen fra den nuværende nedlukning. Aktiviteterne vil være afsluttet den 15. juni 2021.

Kulturgruppen tilbyder at afholde aktiviteterne med en énhedspris på 100 kr. pr. deltagende borger inkl. velkomst, introduktion eller rundvisning, samt for lettere forplejning hvor dette er en mulighed.

For de enkelte borgere vil deltagelse være gratis. Det vurderes, at 6.000 borgere deltager frem til medio juni. Dette giver en kommunal medfinansiering på $6.000 \times 100 \text{ kr.} = 0,600 \text{ mio. kr.}$

Såfremt Hjørring Kommune ønsker det, kan Kulturgruppen selv fordele midlerne blandt Kulturgruppens medlemmer efter aktivitetsniveau. Afregning vil ske efter 15. juni 2021 efter antal deltagende borgere – dog maksimal 0,600 mio. kr.

Kulturelle foreninger

Af de 1,000 mio. kr. afsættes der 0,400 mio. kr. til en genstartspulje for kulturelle foreninger. Genstartspuljen kan søges af kulturelle foreninger, der ønsker at gennemføre kulturelle aktiviteter i 2021 afviklet under hensyn til de gældende restriktioner. Puljen kan søges straks og indtil midlerne er brugt op.

Formålet med Genstartspuljen er at understøtte de kulturelle foreningers genåbning i direkte forlængelse af den nuværende Covid-nedlukning.

De generelle retningslinjer for Hjørring Kommunes kulturpuljer gælder. Administrationen planlægger puljens detaljer og kan efter ansøgning fra kulturelle foreninger administrativt behandle dem og løbende tildele støtte. Alternativt kan Økonomiudvalget, såfremt de ønsker det, tage stilling til om ansøgningerne kan imødekommes.

Foreningsdrevne forsamlingshuse

De foreningsdrevne forsamlingshuse støttes samlet med 0,300 mio. kr. Puljen deles ligeligt mellem de 24 foreningsdrevne forsamlingshuse med 12.500 kr. til hver. De foreningsdrevne forsamlingshuse fremgår af bilag 1.

Puljen etableres for at yde tilskud til de foreningsdrevne forsamlingshuse for at bidrage til at afbøde større økonomiske konsekvenser, som aktørerne oplever som følge af nedlukning for aktivitet i forbindelse med Covid-19. Tilskuddet er primært tænkt som hjælp til dækning af faste driftsudgifter samt hjælp til dækning af tabte indtægter pga. aflyste arrangementer.

For at imødekomme særligt ramte forsamlingshuse, kan Økonomiudvalget overveje ved efterårets udmøntning af de sidste 0,700 mio. kr. i Covid19-puljen for kulturområdet at afsætte midler til en ansøgningsrunde, hvor

særligt ramte forsamlingshuse kan søge om ekstraordinært tilskud på baggrund af deres aktuelle økonomiske situation.

Vendelbohus er en aktør på kulturområdet, hvor Coronaen har haft store konsekvenser med manglende indtægtsmuligheder. Umiddelbart passer Vendelbohus ikke ind i nogen af de tre ovenstående kategorier, da de er en kommerciel aktør på området. En måde at støtte huset på, kan være at tænke i muligheder for at støtte arrangementer, som gennemføres på Vendelbohus. Bl.a. fra Genstartspuljen (se under Kulturelle foreninger) og/eller de 700.000 kr., der er reserveret til kulturområdet til udmøntning i efteråret 2021.

Lovgrundlag

Kommunalfuldmagten.

Økonomi

Byrådet har den 24. marts 2021 frigivet 1,000 mio. kr. til hjælpeindsats for kulturinstitutioner og kulturelle foreninger samt 0,300 mio. kr. til hjælpeindsats for foreningsdrevne forsamlingshuse. Desuden har Byrådet reserveret 0,700 mio. kr. til kulturområdet til udmøntning i efteråret 2021.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

1. Liste over foreningsdrevne forsamlingshuse i Hjørring Kommune.

Direktionen indstiller,

- at Økonomiudvalget tager stilling til den konkrete udmøntning af 1,000 mio. kr. til kulturinstitutioner og kulturelle foreninger
- at Økonomiudvalget tager stilling om Kulturgruppen selv (sammen med administrationen) skal fordele midlerne blandt Kulturgruppens medlemmer efter aktivitetsniveau eller om Økonomiudvalget skal stå for fordelingen
- at Økonomiudvalget tager stilling til, om administrationen skal behandle ansøgninger til Genstartspuljen administrativt og løbende tildele støtte, eller om Økonomiudvalget ønsker løbende at tage stilling til om ansøgningerne kan imødekommes.
- at Økonomiudvalget tager stilling til den konkrete udmøntning af 0,300 mio. kr. til foreningsdrevne forsamlingshuse herunder holde muligheden åben for at afsætte midler til særligt ramte forsamlingshuse ud af de 0,700 mio. kr., som er reserveret til udmøntning i efteråret

Beslutning

Økonomiudvalget besluttede

1. at den afsatte pulje på 1,000 mio. kr. til kulturinstitutioner og kulturelle foreninger fordeles med 0,600 mio. kr. til genstartsaktiviteter som foreslået af kulturgruppen og 0,400 mio. kr. til genstartspulje for kulturelle foreninger
2. at Kulturgruppen i samarbejde med administrationen fordeler de 0,600 mio. kr. blandt Kulturgruppens medlemmer
3. at administrationen bemyndiges til at behandle ansøgninger til Genstartspuljen. Der fastsættes en frist for ansøgninger til 1. juni 2020 med sigte på behandling af ansøgninger i løbet af juni måned

4. at de 0,300 mio. kr. til foreningsdrevne forsamlingshuse fordeles ligeligt blandt de foreningsdrevne forsamlingshuse. Inden udmøntning skal det sikres, at de alle stadig er aktive foreningsdrevne huse og at alle aktive foreningsdrevne huse er på listen
5. at anmode administrationen om at følge situationen på hele området, inkl. foreningsdrevne forsamlingshuse, med henblik på at udarbejde forslag til udmøntning af de resterende 0,700 mio. kr. til forelæggelse for udvalget i september måned

Jørgen Bing deltog ikke i mødet.

Bilag

Liste Forsamlingshuse - foreningsdrevne Hjørring Kommune

Punkt 6: Boligselskabet BoVendia - Regnskab 2019 og aftaledokument for styringsdialogmøder

03.10.24-K08-4-20

Resume

Økonomiudvalget skal tage stilling til, om det vil anbefale Byrådet at tage Boligselskabet BoVendias' regnskab for 2019 til efterretning samt tiltræde de udarbejdede referater og aftaledokumenter i medfør af de afholdte styringsdialogmøder i 2020/21 mellem boligselskabet og Hjørring Kommune.

Sagsfremstilling

I henhold til bekendtgørelse om lov om almene boliger skal Hjørring Kommune hvert år gennemføre styringsdialogmøder for de almene boligselskaber. Styringsdialogmøderne er et centralt element i det kommunale tilsynsarbejde med det formål at tilse, om driften af boligorganisationerne og afdelingerne er i overensstemmelse med gældende lovgivning. For uddybning af formålet med styringsdialogmøderne mv. henvises til bilag 4.

Med udgangspunkt i boligselskabernes regnskaber for 2019 har der på både politisk og administrativt niveau været gennemført styringsdialogmøder i henholdsvis efteråret 2020 samt primo januar 2021. Som afslutning på forløbet anmodes byrådet om at tage BoVendias reviderede regnskab for 2019 til efterretning samt tiltræde de udarbejdede referater og aftaledokumenter.

I regnskabsåret 2019 havde BoVendia 3.222 boliger fordelt på 21 boligafdelinger. Herudover flere erhvervslejemål udlejet til Hjørring Kommune, heriblandt to servicearealer i tilknytning til plejecentre samt en børnehave.

Regnskab 2019 – revisors bemærkninger mm:

Selskabets revisor har påtegnet regnskab 2019 uden forbehold. For afdelingerne 2 og 15 er der tilføjet bemærkning om forhold vedrørende usikkerhed om fortsat drift. Det er aftalt med BoVendia, at Hjørring Kommune kontaktes straks, såfremt der opstår tvivl om pågældende afdelingers økonomiske forpligtelser.

Forvaltningen konstaterer, at revisor ikke på statustidspunktet (31.12.2019), kunne erklære uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes tilgodehavende. Om årsagen til forholdet bemærkes følgende note i boligorganisationens årsregnskab:

"Boligorganisationen har finansieret igangværende byggesager og en stor andel af domicilejendommen med likvide midler i fælles forvaltning. Pr. 31/12 viser opgørelse af uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes midler i fælles forvaltning, at der ikke kan ske indfrielse med kort varsel. Underfinansieringen forventes udlignet ved endelig finansiering af afdelingernes byggeprojekter."

Ved det administrative styringsdialogmøde 10. november 2020 oplyste BoVendia, at de anså risikoen som teoretisk. I forbindelse med Landsbyggefondens (LBF) obligatoriske regnskabs gennemgang har BoVendia svaret LBF, at forholdet vil blive bragt i orden i henhold til støttebekendtgørelsen for almene boliger.

Økonomi på organisationsniveau:

Selskabets hovedtal for regnskab 2019 fremgår af tabel 1.

Tabel 1 – LME = Lejemålsenhed

	Saldo	Pr. LME	Benchmark pr. LME
Årets resultat	0,030 mio. kr.	-	-
Arbejdskapital	7,040 mio. kr.	2.028 kr.	2.413 kr.
Dispositionsfondens disponible del	7,349 mio. kr.	2.117 kr.	7.067 kr.
Egenkapital	45,251 mio. kr.	13.037 kr.	-
Adm. bidrag	-	3.680 kr.	4.072 kr.

Data i tabel 1 er aflæst i organisationsregnskabet og beregnet i henhold til Landsbyggefondens anvisninger. Forskelle i opgørelsesmetoder kan udvise mindre afvigelser i de pågældende kategorier i andet regnskabsmateriale, fx revisionsprotokollen.

Dispositionsfondens disponible del blev forøget med ca. 1.900 kr. pr. LME i forhold til 2018. Stigningen skal primært tilskrives flytning af administrationsbygningens værdi på 6,075 mio. kr. fra arbejdskapitalen, udført på anbefaling af Landsbyggefonden og er derfor ikke udtryk for en reel styrkelse af selskabets egenkapital. Forvaltningen er opmærksom på dispositionsfondens udvikling og behovet for konsolidering i relation til dispositionsfondens nuværende og forventede forpligtigelser.

BoVendia har fritagelse for dispositionsfondsdækning for perioden 2017-2021 til dækning af afdelingernes lejetab samt dele af tab ved fraflytninger og tilgodehavender ved fraflyttere. Selskabet forventer at fremsende ansøgning om fritagelse for regnskab 2022 til byrådets behandling.

Økonomi på afdelingsniveau:

Tabel 2 viser de boligafdelinger der pr. 31.12.2019 havde negativt årsresultat og/eller negativt opsamlet resultat.

Tabel 2

Afdeling	Boligantal	Resultat	Opsamlet resultat	Til gode ved fraflyttere
2 - Hirtshals	342	0,078 mio. kr.	-3,830 mio. kr.	0,357 mio. kr.
15 - Hjørring	153	0,004 mio. kr.	-1,575 mio. kr.	0,190 mio. kr.
19 - Tårs	40	-0,744 mio. kr.	-0,136 mio. kr.	0,027 mio. kr.

Vedr. afd. 2 - Hirtshals:

- Årets overskud skal dels tilskrives tilskud fra dispositionsfonden på 0,500 mio. kr. samt at udgift til lejetab, ca. 1,100 mio. kr., ikke er bogført i afdelingsregnskabet, men på reguleringskontoen, der er oprettet i forbindelse med renoveringen af "Toplærkegården".

- Det uafsluttede byggeregnskab for "Toplærkegården" gør det vanskeligt at danne sig et samlet overblik over afdelingens reelle økonomiske udfordringer. BoVendia er i dialog med Landsbyggefonden (LBF) om afslutning.
- Byrådet godkendte i december 2020 skema A for boligafsnittet i Ulvkærområdet, der bl.a. omfatter reduktion af boligudbuddet med 35 boliger.
- Med forbehold for endelig revision forventer BoVendias administration, at afdeling 2 kommer ud af 2020 med overskud uden ekstraordinært tilskud fra boligselskabet.

Vedr. afd. 15 - Hjørring:

- Årets overskud skal tilskrives tilskud fra dispositionsfonden.
- Situationen skyldes primært høj lejeledighed for ejendommen "Hvide Hus" i Jernbanegade, der rummer 32 af afdelingens 153 boliger.
- BoVendia ønsker en omdannelse af ejendommens nuværende boligprofil og et projekt er under udarbejdelse. Realisering forudsætter sandsynligvis kommunalt grundkapitalindskud.
- Med forbehold for endelig revision forventer BoVendias administration, at afdeling 15 kommer ud af 2020 med et lille overskud, hvor der er bidraget med ekstraordinært tilskud fra boligselskabet.

Vedr. afd. 19 – Søholm Tårs:

- Årets underskud tilskrives færre lejeindtægter end forventet i forlængelse af, at boligerne blev sat i drift i sommeren 2019 efter renovering.
- Med forbehold for endelig revision forventer BoVendias administration, at afdeling 19 kommer ud af 2020 med et lille overskud, hvor der er bidraget med ekstraordinært tilskud fra boligselskabet. Hertil bemærkes, at alle afdelingens 40 boliger er udlejet.

Foruden ovenstående skal det noteres, at et flertal af selskabets afdelinger har et efterslæb på henlæggelser til vedligeholdelse – særligt i de nye byggerier i det centrale Hjørring. BoVendia er opmærksomme på udfordringen og forventer at øge niveauet.

Ældre- og familieboliger med kommunal anvisning og tomgangsforpligtigelse:

Antallet af BoVendias ældre- og familieboliger som Hjørring Kommune har anvisningsret til og hæfter for tomgangslejen på, er over de seneste par år blevet reduceret med ca. 60 boliger. Det er bl.a. sket i form af frasalg og ved omdannelse af boliger til erhvervslejemål, der skal huse kommunale botilbud.

Byggeregnskaber:

BoVendia har gennem flere år haft udestående vedrørende seks uafsluttede byggeregnskaber (skema C) for politisk godkendelse. Byggeprojekterne har været fysisk afsluttet for flere år siden. Forholdet blev behandlet af Økonomiudvalget 6. maj 2020.

Efterfølgende er skema C for nybyggeriet på Svanelundbakken godkendt af byrådet. Fire byggeregnskaber for renoveringsstøttesager blev fremsendt til forvaltningen i 4. kvartal 2020 og forventes politisk behandlet i 1. halvår 2021. Som anført ovenfor er en afslutning af byggeregnskabet for Toplærkegården i Hirtshals under afklaring ved LBF.

Salg af sideaktiviteten "Bistro V":

BoVendia frasolgte pr. 31. december 2019 erhvervslejemålet, der kendes som "Bistro V". Erhvervslejemålet var en ikke lovlig sideaktivitet i henhold til Sideaktivitetsbekendtgørelsen og salget skete efter påbud fra Hjørring Kommune. Salget udløste et direkte tab i organisationen på 0,722 mio. kr. Øvrige økonomiske dispositioner i forhold sideaktiviteten giver ikke anledning til bemærkninger og forvaltningen anser for nærværende sideaktiviteten for afsluttet. Kort beskrivelse af sideaktiviteten fra køb til salg er vedlagt som bilag 5.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger, særligt § 164.

Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

Økonomi

Kommunal garantistillelse for BoVendia pr. 31. december 2020 er i tabel 3 opgjort til:

Tabel 3

	2020	Pr. bolig	2019
Restgæld lån m. garanti	936 mio. kr.	0,290 mio. kr.	940 mio. kr.
Kommunal garanti	652 mio. kr.	0,202 mio. kr.	666 mio. kr.
Garantiandel af restgæld i %	70 %		71 %

Samlet kommunal garantiforpligtigelse for alle fire boligselskaber pr. 31.12.2020 er 939 mio. kr. svarende til ca. 0,200 mio. kr. pr. bolig. Året før var den samlede garantiforpligtigelse 960 mio. kr.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

1. Revisionsprotokol regnskab 2019 (side med fuld påtegning er fremsendt til forvaltningen).
2. Referat og aftaledokument fra politisk styringsdialogmøde 2021.
3. Referat og aftaledokument fra administrativt styringsdialogmøde 2020.
4. Notat: Styringsdialogmødernes hovedformål og tilsynets virke.
5. Notat Bistro V.

Direktionen indstiller,

at Økonomiudvalget anbefaler Byrådet at:

- tiltræde referater og aftaledokumenter med efterfølgende offentliggørelse på kommunens hjemmeside,

- tage BoVendias reviderede regnskab for 2019 til efterretning med bemærkning om, at Byrådet anser det for kritisk, at selskabets revisor på statutidspunktet (31.12.2019) ikke kunne erklære uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes tilgodehavender

Beslutning

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen følges.

Jørgen Bing deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag 1 Revisionsprotokol BoVendia 2019

Bilag 2 - Referat og aftaledokument POL SDM 2021 BoVendia

Bilag 3 - Referat og aftaledokument ADM SDM 2020 BoVendia

Bilag 4 - Notat SDM hovedformål og tilsynets virke

Bilag 5 - Notat Bistro V

Punkt 7: Boligselskabet Domea Hirtshals - Regnskab 2019 og aftaledokument for styringsdialogmøder

03.10.24-K08-3-20

Resume

Økonomiudvalget skal tage stilling til, om det vil anbefale Byrådet at tage Boligselskabet Domea Hirtshals' regnskab for 2019 til efterretning, samt tiltræde de udarbejdede referater og aftaledokumenter i medfør af de afholdte styringsdialogmøder i 2020/21 mellem boligselskabet og Hjørring Kommune.

Sagsfremstilling

I henhold til bekendtgørelse om lov om almene boliger skal Hjørring Kommune hvert år gennemføre styringsdialogmøder med de almene boligselskaber. Styringsdialogmøderne er et centralt element i det kommunale tilsynsarbejde med det formål at tilse om driften af boligorganisationerne og afdelingerne er i overensstemmelse med gældende lovgivning. For uddybning af formålet med styringsdialogmøderne mv. henvises der til bilag 4.

Med udgangspunkt i boligselskabernes regnskaber for 2019 har der på både politisk og administrativt niveau været gennemført styringsdialogmøder i henholdsvis efteråret 2020 samt primo januar 2021.

Som afslutning på forløbet anmodes byrådet om at tage Domea Hirtshals' reviderede regnskab for 2019 til efterretning samt tiltræde de udarbejdede referater og aftaledokumenter.

Selskabet havde i regnskabsåret 2019 436 boliger fordelt på fem boligafdelinger, fire i Hirtshals og den femte i Bindslev. Herudover ejer og drifter selskabet "Børnehuset" på Fanøgade, som Hjørring Kommune lejer.

Regnskab 2019

For hovedselskabet og fem af afdelingerne konkluderede selskabets revisor, jf. revisionsprotokollen (bilag 1), at: *"årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver, passiver og økonomisk stilling pr. 31.12.2019."*

For afdeling 1925, Margretheparken, har revisor udarbejdet afkræftende konklusion da: *"årsregnskabet, som følge af de forhold, der er beskrevet i grundlag for konklusion, ikke giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019"* (bilag 1 side 615).

Selskabets hovedtal for 2019 fremgår i nedenstående tabel 1:

Tabel 1 - LME = lejemåsenheder

	Saldo	Pr. LME	Benchmark pr. LME
Årets resultat	-0,019 mio. kr.	-	-
Arbejdskapital	0,113 mio. kr.	240 kr.	2.413 kr.

Dispositionsfond disponibel del	2,925 mio. kr.	6.172 kr.	7.067 kr.
Egenkapital	3,273 mio. kr.	6.906 kr.	-
Administrationsbidrag	-	4.291 kr.	4.072 kr.

Data i tabel 1 er aflæst i organisationsregnskabet i henhold til Landsbyggefondens anvisninger. Som følge af forskelle i opgørelsesmetode kan der være mindre afvigelser i de pågældende kategorier i andet regnskabsmateriale, fx revisionsprotokollen.

Årets underskud følger af højere udgifter til markedsføring end budgetteret. Forvaltningen har noteret, at selskabets administrationsbidrag pr. LME er steget med små 200 kr. siden 2017.

Selskabet har fritagelse for dispositionsfondsdækning for perioden 2017-2021 til dækning af afdelingernes lejetab samt dele af tab ved fraflytninger og tilgodehavender ved fraflyttere. Fritagelsen bidrager til styrkelse af dispositionsfondens disponible saldo, som siden 2017 er forøget med ca. 750 kr. pr. LME.

Resultat og status for selskabets fem boligafdelinger fremgår af tabel 2.

Tabel 2

Afdeling	Boligantal	Resultat	Opsamlet resultat	Til gode ved fraflyttede
1212 Brogården	32	0,051 mio. kr.	0,459 mio. kr.	0,007 mio. kr.
1225 M. Parken	189	0,813 mio. kr.	-3,877 mio. kr.	1,257 mio. kr.
1226 Havudsigten	118	-0,205 mio. kr.	0,042 mio. kr.	0,438 mio. kr.
1228 Lyngparken	77	0,300 mio. kr.	0,616 mio. kr.	0. kr.
1230 Bindslev	20	0,029 mio. kr.	-0,078 mio. kr.	0. kr.

Situationen for afdeling 1225, Margretheparken, er, som beskrevet i andre sammenhænge, meget kritisk. Plan for tilpasning i form af nedrivning af boliger og økonomisk genopretning pågår. Årsagen til det positive årsresultat på 0,813 mio. kr. er, at Landsbyggefondens i 2019 udbetalte en række engangsbeløb, som afdelingen havde til gode. Men resultatet må på ingen måde tages som udtryk for, at udviklingen i selskabet er vendt i en positiv retning.

Afdeling 1226 anses til trods for underskuddet i fremgang. Det følger af en mere positiv udlejningssituation i andet halvår af 2019, som er fortsat ind i 2020. Der planlægges en mindre renoveringssag som bl.a. skal fremme boligernes tilgængelighed med det håb, at boligernes efterspørgsel øges yderligere.

For afdeling 1230 i Bindslev bemærkes, at Hjørring Kommune fra februar 2020 opsagde aftale om anvisningsret på ti (familie)boliger. Beslutningen medfører, at boligorganisationen og/eller afdelingen fra februar 2020 selv bærer alle omkostningerne til eventuelle lejetab mv.

Afdelingernes henlæggelser til vedligeholdelse er i underkanten, men henlæggelsesniveauet prioriteres af selskabets ledelse under hensynstagen til, at boligernes efterspørgsel ikke påvirkes negativt.

I henhold til aftale med Hjørring Kommune fra 2019, har selskabet i juli 2020 frasolgt fem ældreboliger på Fynsgade i Hirtshals. På årsbasis giver det en kommunal besparelse på ca. 0,250 mio. kr. beregnet i forhold til den kommunale tomgangsomsomkostning i 2020. Hjørring Kommune disponerer herefter over henholdsvis 37 ældreboliger med anvisningsret i afdeling 1228, Lyngparken i Hirtshals, og ti ældreboliger i afdeling 1230, Bindslev. De samlede kommunale tomgangsomsomkostninger hertil udgjorde i 2020, ca. 0,400 mio. kr. med tilsvarende forventninger for budget 2021.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger, særligt § 164.

Økonomi

Kommunal garantistillelse for Domea Hirtshals pr. 31.12.2020 er opgjort i tabel 3:

Tabel 3

	2020	Pr. bolig	2019
Restgæld lån m. garanti	171 mio. kr.	0,393 mio. kr.	196 mio. kr.
Kommunal garanti	126 mio. kr.	0,288 mio. kr.	150 mio. kr.
Garantiandel af restgæld i %	74 %		77 %

For afdeling 1225 er den kommunale garantiforpligtigelse 97 mio. kr. svarende til ca. 0,513 mio. kr. pr. bolig. Forpligtigelsen knytter sig til kreditforeningslån med en restgæld på 127 mio. kr. pr. 31.12.2020. I henhold til årsregnskab 2019 var den samlede gæld på kreditforeningslån ca. 160 mio. kr. og afdelingens langfristede gæld i alt pr. 31.12.2019 var 202,836 mio. kr. eller ca. 1,060 mio. kr. pr. bolig.

Samlet kommunal garantiforpligtigelse for alle fire boligselskaber pr. 31.12.2020 er 939 mio. kr. svarende til ca. 0,200 mio. kr. pr. bolig. Året før var den samlede garantiforpligtigelse 960 mio. kr.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

1. Revisionsprotokol regnskab 2019.
2. Referat og aftaledokument fra politisk styringsdialogmøde 2021.
3. Referat og aftaledokument fra administrativt styringsdialogmøde 2020.

4. Notat: Styringsdialogmødernes hovedformål og tilsynets virke.

Direktionen indstiller,

at Økonomiudvalget anbefaler Byrådet at:

- tiltræde referater og aftaledokumenter med efterfølgende offentliggørelse på kommunens hjemmeside,
- tage Domea Hirtshals reviderede regnskab for 2019 til efterretning med bemærkning om, at situationen for afdeling 1225 er kritisk og handling er påkrævet

Beslutning

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen følges.

Jørgen Bing deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag 1 Revisionsprotokol Domea Hirtshals 2019

Bilag 2 - Referat og aftaledokument POL SDM 2021 Domea Hjørring & Hirtshals

Bilag 3 - Referat og aftaledokument ADM SDM 2020 Domea Hirtshals

Bilag 4 - Notat SDM hovedformål og tilsynets virke

Punkt 8: Boligselskabet Domea Hjørring - Regnskab 2019 og aftaledokumenter for styringsdialogmøder

03.10.24-K08-2-20

Resume

Økonomiudvalget skal tage stilling til, om det vil anbefale Byrådet at tage Boligselskabet Domea Hjørrings regnskab for 2019 til efterretning, samt tiltræde de udarbejdede referater og aftaledokumenter i medfør af de afholdte styringsdialogmøder i 2020/21 mellem boligselskabet og Hjørring Kommune.

Sagsfremstilling

I henhold til bekendtgørelse om lov om almene boliger skal Hjørring Kommune hvert år gennemføre styringsdialogmøder med de almene boligselskaber. Styringsdialogmøderne er et centralt element i det kommunale tilsynsarbejde med det formål at tilse om driften af boligorganisationerne og afdelingerne er i overensstemmelse med gældende lovgivning. For uddybning af formålet med styringsdialogmøderne mv. henvises der til bilag 4.

Med udgangspunkt i boligselskabernes regnskaber for 2019, har der på både politisk og administrativt niveau, været gennemført styringsdialogmøder i henholdsvis efteråret 2020 samt primo januar 2021.

Som afslutning på forløbet, anmodes byrådet om at tage Domea Hjørrings reviderede regnskab for 2019 til efterretning samt tiltræde de udarbejdede referater og aftaledokumenter.

Selskabet havde i regnskabsåret 549 boliger fordelt på fire boligafdelinger.

Regnskab 2019

For hovedselskabet og tre afdelinger konkluderede selskabets revisor jf. revisionsprotokollen (bilag 1) at; *"årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver, passiver og økonomisk stilling pr. 31.12.2019."*

Afdeling 1951 er forsynet med tilsvarende påtegning, men med tillæg af fremhævelse af forhold i regnskabet i form af *"sårbar økonomi"*. Revisor udtrykte enighed med selskabets ledelse i, at regnskab 2019 for afdeling 1951 kunne aflægges efter reglerne for going concern, idet afdelingens likviditet var sikret for 2020.

Selskabets hovedtal for 2019 fremgår af tabel 1:

Tabel 1 (LME = Lejemålsenhed)

	Saldo	Pr. LME	Benchmark pr. LME
Årets resultat	-0,056 mio. kr.	-	-
Arbejdskapital	0,316 mio. kr.	558 kr.	2.413 kr.
Dispositionsfond disponibel del	1,521 mio. kr.	2.678 kr.	7.067 kr.

Egenkapital	2,487 mio. kr.	4.379 kr.	-
Administrationsbidrag	-	3.832 kr.	4.072 kr.

Data i tabel 1 er aflæst i organisationsregnskabet i henhold til Landsbyggefondens anvisninger. Forskelle i opgørelsesmetode kan betyde mindre afvigelser i de pågældende kategorier i andet regnskabsmateriale, fx revisionsprotokollen.

Boligorganisationens underskud tilskrives udgift til udarbejdelse af projektforslag, der ikke realiseres. Forvaltningen har noteret, at selskabets administrationsbidrag pr. LME er steget med små 800 kr. siden 2017.

Selskabet har fritagelse for dispositionsfondsdækning for perioden 2017-2021 til dækning af afdelingernes lejetab samt dele af tab ved fraflytninger og tilgodehavender ved fraflyttere. Fritagelsen bidrager til styrkelse af dispositionsfondens disponible saldo som siden 2017 er forøget med ca. 1.200 kr. pr. LME.

Resultat og status for selskabets fire afdelinger fremgår af tabel 2.

Tabel 2

Afdeling	Boligantal	Resultat	Opsamlet resultat	Til gode ved fraflyttere
1951 Kollegieparken	254	-0,137 mio. kr.	-1,882 mio. kr.	2,219 mio. kr.
1952 Chr. Have	228	0,437 mio. kr.	1,092 mio. kr.	0,901 mio. kr.
1925 Byhusene	13	0,026 mio. kr.	0,070 mio. kr.	0,119 mio. kr.
1932 Bispetorv	52	0,042 mio. kr.	0,212 mio. kr.	0,030 mio. kr.

Resultatet for afdeling 1951 ser umiddelbart kritisk ud. Situationen kan hovedsageligt henføres til det uafklarede forhold vedrørende 24 ungdomsboliger på Nordbovej 9, som siden 2012 har stået tom og har afventet nedrivning. Bygningen planlægges nedrevet i 2021. Som led i kapitaltilførselssagen, der ventes at falde endelig på plads ved skema C, forventes afdelingen økonomisk kompenseret for de afholdte tomgangsudgifter, hvormed afdelingens økonomi antages at blive styrket.

Med undtagelse af afdeling 1932 konstaterer forvaltningen, et fortsat uforholdsmæssigt stort risikobehæftede tilgodehavender ved fraflyttere, ligesom henlæggelserne til vedligeholdelse vurderes utilstrækkelige for alle afdelingerne. Forvaltningen har opfordret Domea til et skærpet fokus vedrørende begge forhold.

Udlejningssituationen var i 2019 og langt ind i 2020 positiv, men i slutningen af 2020 oplevede afdeling 1951 på kort tid en uventet høj ledighed. Selskabets analyser har ikke givet nogen direkte årsagsforklaringer.

Ældreboliger med kommunal anvisningsret og tomgangsudgifter

De kommunale tomgangsudgifter til ældreboliger under Domea Hjørring med kommunal anvisning, udgjorde i 2019 små 0,900 mio. kr. Ses der på 2020, er udgiften opgjort til ca. 1,100 mio. kr.

I relation til de kommunale tomgangsudgifter skal tilføjes, at alle selskabets 23 boliger i afdeling 1952, "Buen", fra og med 2021 omdannes til botilbud jf. Servicelovens § 107, hvorefter udgiften bortfalder. Ved det politiske styringsdialogmøde blev det ligeledes aftalt, at selskabets 18 ældreboliger på Store Kirkestræde, der hidtil har været anvendt som kommunalt botilbud, skal ommærkes til familieboliger i løbet af 2021. Herefter vil boligerne ikke fremover risikere at påføre tomgangsudgifter for Hjørring Kommune. Når ændringerne er gennemført, har Domea Hjørring ikke flere ældreboliger.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger, særligt § 164.

Økonomi

Kommunal garantistillelse for Domea Hjørring pr. 31.12.2020 er opgjort i tabel 3:

Tabel 3

	2020	Pr. bolig	2019
Restgæld lån m. garanti	185 mio. kr.	0,339 mio. kr.	217 mio. kr.
Kommunal garanti	104 mio. kr.	0,191 mio. kr.	127 mio. kr.
Garantiandel af restgæld i %	56 %		59 %

Samlet kommunal garantiforpligtigelse for alle fire boligselskaber pr. 31.12.2020 er 939 mio. kr. svarende til ca. 0,200 mio. kr. pr. bolig. Året før var den samlede garantiforpligtigelse 960 mio. kr.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

1. Revisionsprotokol regnskab 2019.
2. Referat og aftaledokument fra politisk styringsdialogmøde 2021.
3. Referat og aftaledokument fra administrativt styringsdialogmøde 2020.
4. Notat: Styringsdialogmødernes hovedformål og tilsynets virke.

Direktionen indstiller,

at Økonomiudvalget anbefaler Byrådet at:

- tiltræde referater og aftaledokumenter med efterfølgende offentliggørelse på kommunens hjemmeside,
- tage Domea Hjørrings reviderede regnskab for 2019 til efterretning

Beslutning

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen følges.

Jørgen Bing deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag 1 Revisionsprotokol Domea Hjørring 2019

Bilag 2 - Referat og aftaledokument POL SDM 2021 Domea Hjørring & Hirtshals

Bilag 3 - Referat og aftaledokument ADM SDM 2020 Domea Hjørring

Bilag 4 - Notat SDM hovedformål og tilsynets virke

Punkt 9: Boligselskabet Nordjylland - Regnskab 2019 og aftaledokumenter for styringsdialogmøder

03.10.24-K08-1-20

Resume

Økonomiudvalget skal tage stilling til, om det vil anbefale Byrådet at tage Boligselskabet Nordjyllands regnskab for 2019 til efterretning, samt tiltræde de udarbejdede referater og aftaledokumenter i medfør af de afholdte styringsdialogmøder i 2020/21 mellem boligselskabet og Hjørring Kommune.

Sagsfremstilling

I henhold til bekendtgørelse om lov om almene boliger skal Hjørring Kommune hvert år gennemføre styringsdialogmøder med de almene boligselskaber. Styringsdialogmøderne er et centralt element i det kommunale tilsynsarbejde med det formål at tilse om driften af boligorganisationerne og afdelingerne er i overensstemmelse med gældende lovgivning. For uddybning af formålet med styringsdialogmøderne mv. henvises der til bilag 4.

Med udgangspunkt i boligselskabernes regnskaber for 2019, har der på både politisk og administrativt niveau, været gennemført styringsdialogmøder i henholdsvis efteråret 2020 samt primo januar 2021.

Som afslutning på forløbet, anmodes byrådet om at tage Boligselskabet Nordjyllands reviderede regnskab for 2019 til efterretning samt tiltræde de udarbejdede referater og aftaledokumenter.

Selskabet havde i regnskabsåret 2019, 32 afdelinger. Af dem, er det de seks afdelinger i Hjørring Kommune, der har forvaltningens primære opmærksomhed.

Regnskab 2019

Selskabets revisor har påtegnet regnskab 2019 uden forbehold eller fremhævelse af forhold vedrørende revisionen (bilag 1). Selskabets hovedtal for 2019 fremgår af tabel 1.

Tabel 1 (LME = lejemålsenheder)

	Saldo	Pr. LME	Benchmark pr. LME
Årets resultat	0,286 mio. kr.	-	-
Arbejdskapital	8,884 mio. kr.	4.416 kr.	2.413 kr.
Dispositionsfond disponibel del	21,586 mio. kr.	10.729 kr.	7.067 kr.
Egenkapital	33,950 mio. kr.	16.874 kr.	-
Administrationsbidrag	-	3.824 kr.	4.072 kr.

Data i tabel 1 er aflæst i organisationsregnskabet og beregnet i henhold til Landsbyggefondens anvisninger. Forskelle i opgørelsesmetoder kan udvise mindre afvigelser i de pågældende kategorier i andet regnskabsmateriale, fx revisionsprotokollen.

Den primære indtægtskilde for selskabets dispositionsfond (DF) er bidrag fra udamortiserede ydelser. DF dækkede i 2019 alle afdelingers lejetab samt dele af tab ved fraflytninger og tilgodehavender ved fraflyttere iht. normal praksis for DF' forpligtigelser. Selskabets primære tab på tilgodehavende ved fraflyttere er insolvente dødsboer. Forvaltningen anser, at pågældende udgifter er indenfor det forventelige niveau.

Resultat og status for de seks afdelinger (435 boliger) i Hjørring Kommune ses af tabel 2.

Tabel 2

Afdeling	Boligantal	Resultat	Opsamlet resultat	Til gode fraflyttere
20 Opland 1	150	0,220 mio. kr.	0,468 mio. kr.	0,124 mio. kr.
21 Uggerby	6	0,009 mio. kr.	0,042 mio. kr.	0,008 mio. kr.
22 Opland 2	240	0,138 mio. kr.	0,021 mio. kr.	0,179 mio. kr.
23 Vrå	6	0,009 mio. kr.	0,061 mio. kr.	0 kr.
24 Brændingen	24	0,067 mio. kr.	0,064 mio. kr.	0 kr.
26 Bindslev	9	0,048 mio. kr.	0,048 mio. kr.	0,112 mio. kr.

Afdeling 26 i Bindslev med ni boliger, er selskabets største udfordring i Hjørring Kommune. Boligerne blev for år tilbage udskilt fra anden afdeling til egen afdeling. Etableringen blev støttet via kapitaltilførselssag med kommunalt bidrag.

Ud fra de givne forudsætninger er afdeling 26 i nogenlunde økonomiske balance. Afdelingen er dog kraftigt udfordret på flere økonomiske nøgletal i form af for lave henlæggelser på flere konti og en begrænset efterspørgsel. Afdelingen er belånt med indekslån og den kommunale garantiforpligtigelse i afdelingen udgjorde 0,697 mio. kr. pr. 31. december 2020. Landsbyggefonden garanterer for tilsvarende beløb.

En mindre generel udfordring for samtlige afdelinger i Hjørring Kommune, er tilstrækkelige henlæggelser til vedligeholdelse. Selskabet er opmærksomme herpå og henlæggelserne var i regnskabsåret 2020 øget og er det tilsvarende i budgettet for 2021. Forvaltningen følger udviklingen.

Ledighedsniveauet blandt selskabets afdelinger i Hjørring Kommune er stabil på omkring 1 %. Selskabets nye afdeling i Vrå med 24 familieboliger, på den gamle slagterigrund, oplever dog en mindre udlejningstræghed.

Hjørring Kommune har anvisningsret til 24 ældreboliger på Brændingen i Løkken. Som følge af relativ stor lejeledighed i flere år, er der med virkning fra 2020 indgået en samarbejdsaftale med selskabet om at de bistår med udlejningen, i håb om at øge udlejningen og dermed begrænse den kommunale tomgangsudgift. Aftalen evalueres til efteråret. Aftalen skal ses i forhold til, at Landsbyggefonden har vurderet, at det aktuelt ikke er muligt at imødekomme Økonomiudvalgets indstilling fra efteråret 2019, der sigtede på at oprette en renoveringsstøttesag med henblik på nedrivning af den overskydende udlejningskapacitet.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger, særligt § 164.

Økonomi

Kommunal garantistillelse for Boligselskabet Nordjylland pr. 31.12.2020 er opgjort i tabel 3:

Tabel 3

	2020	Pr. bolig	2019 mio. kr.
Restgæld lån m. garanti	108 mio. kr.	0,224 mio. kr.	46,800 mio. kr.
Kommunal garanti	57 mio. kr.	0,118 mio. kr.	16 mio. kr.
Garantiandel af restgæld i %	53 %		34 %

Stigningen i restgælden i forhold til 2019 skyldes hjemtag af lån i forbindelse med de nye boliger i hhv. Vrå (24 boliger) og på slagterigrunden i Hjørring (Svane Park II, 25 boliger).

Samlet kommunal garantiforpligtigelse for alle fire boligselskaber pr. 31.12.2020 er 939 mio. kr. svarende til ca. 0,200 mio. kr. pr. bolig. Året før var den samlede garantiforpligtigelse 960 mio. kr.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

1. Revisionsprotokol regnskab 2019.
2. Referat og aftaledokument fra politisk styringsdialogmøde 2021.
3. Referat og aftaledokument fra administrativt styringsdialogmøde 2020.
4. Notat: Styringsdialogmødernes hovedformål og tilsynets virke.

Direktionen indstiller,

at Økonomiudvalget anbefaler Byrådet at:

- tiltræde referater og aftaledokumenter med efterfølgende offentliggørelse på kommunens hjemmeside,
- tage Boligselskabet Nordjyllands reviderede regnskab for 2019 til efterretning

Beslutning

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen følges.

Jørgen Bing deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag 1 Revisionsprotokol BS Nordjylland 2019

Bilag 2 - Referat og aftaledok. POL SDM 2021 BS-Nordjylland

Bilag 3 - Referat og aftaldokument ADM SDM 2020 BS Nordjylland

Bilag 4 - Notat SDM hovedformål og tilsynets virke

Punkt 10: Boligselskabet Nordjylland - godkendelse af byggeregnskab, skema C, for Svane Park II

03.02.00-P20-1-18

Resume

Godkendelse af byggeregnskab, skema C, fra Boligselskabet Nordjylland for byggeri af 25 almene familieboliger i Hjørring – Projekt Svane Park II.

Sagsfremstilling

På vegne af Boligselskabet Nordjylland har Kuben Management fremsendt byggeregnskab, skema C, til Byrådets godkendelse vedrørende etablering af 25 almene familieboliger placeret ved Gasværksbakken i Hjørring (bilag 1).

Byrådet behandlede skema A i november 2018, skema B i juni 2019 og boligerne blev taget i brug 1. september 2020. Boligerne er opført som én samlet bygning på fem etager med et bruttoetageareal på 2.345 m² svarende til et boliggenomsnit på 94 m².

Revisors påtegning:

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab har revideret pågældende byggeregnskab og revisionserklæringen er påtegnet 25. februar 2021. Det er revisors opfattelse, at skema C i alle væsentlige henseender er korrekt og er udarbejdet i overensstemmelse med det kommunale tilsagn og bekendtgørelse om støtte til almene boliger.

Byggeregnskabet:

Byggeregnskabet, skema C, er vedlagt som bilag 2. I hovedtal, sammenholdt med skema A og B, ser det ud som i tabel 1:

Tabel 1 – mio. kr.

	Skema A	Skema B	Skema C	Ændring B-C
Grundudgifter i alt	8,441	8,441	8,439	-0,002
Entrepriseudgifter i alt	31,964	31,964	33,509	1,545
Omkostninger i alt	5,514	5,514	3,498	-2,016
Gebyrer i alt	0,723	0,723	0,58	-0,143
Driftsresultat i byggeperioden	0	0	0	0
Samlet anskaffelsessum	46,642	46,642	46,026	-0,616

Det bemærkes, at den samlede endelige anskaffelsessum er 0,616 mio. kr. mindre end den skema B godkendte anskaffelsessum. Merforbruget til *Entrepriseudgifter* på 1,545 mio. er udlignet af et mindreforbrug

på ca. 2,000 mio. kr. under kategorien *Omkostninger*, der bl.a. omfatter *Byggelånsrenter* og *Øvrige finansielle udgifter*.

Omregnet til pris pr. m² har byggeriet kostet 19.627 kr. pr. m² mod forventet 19.890 kr. pr. m² ved skema B. Den potentielle anskaffelsessum der kunne bygges for, i forhold til gældende maksimumbeløb var 47,369 mio. kr. eller 20.200 kr. pr. m². I perspektiv hertil var den faktiske anskaffelsessum 1,343 mio. kr. mindre – eller 573 kr. mindre pr. m².

Husleje/boligafgift:

På baggrund af anskaffelsessummen ved skema C er den gennemsnitlige husleje/boligafgift beregnet til 901 kr. år/m² eksklusiv fælles forbrugsudgifter og 1.011 kr. år/m² inklusiv. Ved skema B var forventningen 908/1.018 kr. år/m². Individuelle forbrugsudgifter til el, vand og varme (aconto varme 500 kr. md.) tilkommer. Boligafgiften omregnet til husleje pr. måned i 2021, før tillæg af fælles og individuelle forbrugsudgifter ses i tabel 2:

Tabel 2

Type	Størrelse	Husleje pr. måned 2021
1	85	kr. 6.587
2	86	kr. 6.645
3	87	kr. 6.818
4	102	kr. 7.397
5	110	kr. 8.034

Når byggeregnskabet er godkendt vil der ske en i justering i forhold til den endelige boligafgift på 901/1011 kr. år/m². Beregningsgrundlaget for boligafgiften er et fast grundbeløb på 20.000 kr. pr. bolig uanset boligstørrelse tillagt et fast beløb pr. m². Af den årsag har tre lejligheder en faktisk årlig boligafgift pr. m² der overstiger den gennemsnitlige årlige boligafgift ved skema B, på 908 kr. pr. m² før tillæg af fælles og individuelle forbrugsudgifter.

Lovgrundlag

Almenboliglovens §§ 103-134 - Almindelige bestemmelser for nybyggeri og finansiering af nybyggeri.

Økonomi

Grundkapitalindskuddet til projektet udgør 10 procent. På baggrund af den endelige anskaffelsessum bliver den kommunale udgift 4,603 mio. kr. mod 4,664 mio. kr. ved skema B.

Et grundkapitalindskud udbetales som lån til boligselskabet via Landsbyggefonden (LBF). Pågældende bevilling blev indarbejdet i budget 2020 og beløbet på 4,664 mio. kr. blev udbetalt i juli 2020. Det for meget udbetalte beløb ift. den endelige skema C vil blive efterreguleret, så pantebrevets hovedstol kommer til at modsvare endeligt korrigeret tilsagn.

Hjørring Kommune har ved godkendelse af skema A og B meddelt tilsagn om garantistillelse for realkreditlån. Borgmesteren og Borgmesterkontorets stabschef har på vegne af Byrådet påtegnet garantierklæringen 14.

december 2020.

På grundlag af realkreditinstituttets endelige udmåling skal Hjørring Kommune garantere for betaling af de sidst prioriterede 58,34 % af det støttede realkreditlån i forhold til lånets restgæld. Restgælden pr. 31.12.2020 var i henhold til kreditinstituttets årsopgørelse 36,230 mio. kr. og garantiforpligtigheden var beregnet til 21,136 mio. kr.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

1. Kortudsnit – Grund hvor Svane Park II er opført.

2. Skema C.

Direktionen indstiller,

at Økonomiudvalget anbefaler Byrådet at godkende:

- skema C som fremsendt,
- at det endelige kommunale grundkapitalindskud fastsættes til 4,603 mio. kr.,
- den gennemsnitlige beregnede husleje/boligafgift på 901/1.011 kr. m²/år før individuelle forbrugsudgifter

Beslutning

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen følges.

Jørgen Bing deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag 1 - Kortudsnit

Bilag 2 - Skema C Svane Park II BS Nordjylland 1

Punkt 11: Eventuelt

00.01.00-A26-25-20

Sagsfremstilling

Drøftes.

Beslutning

Intet.

Jørgen Bing deltog ikke i mødet.