

REFERAT Økonomiudvalget 2026-2029 d. 15-04-2026

Mødedato Onsdag d. 15. april 2026 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 122

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Budget, regnskab og likviditet 2026.....	4
Introduktion til turismeindsatsen.....	5
Udviklingsplan for Vestkysten 2025-2030.....	7
Drøftelse af ansøgning om støtte fra Økonomiudvalgets Udviklingspulje til Projekt Vild med Vends	9
Udpegning af personlig stedfortræder for borgmesteren til KKR Nordjylland.....	11
Introduktion til Støttet boligbyggeri.....	13
Boligselskabet BoVendia - Regnskab 2024 og Aftaledokument 2025.....	15
Domea Hirtshals - Regnskab 2024 og Aftaledokument 2025.....	18
Boligselskabet Nordjylland - Regnskab 2024 og Aftaledokument 2025.....	21
Domea Hjørring - Regnskab 2024 og Aftaledokument 2025.....	24
Boligselskabet BoVendia - Budgettvist ved afd. 3 - Sindal, budget 2026.....	27
D.S.I. Skelbæk Kollegiet - Regnskab 2024/25.....	30
Domea Hjørring - Ansøgning om fritagelse for dispositionsfondsdækning 2025.....	33
Domea Hirtshals - Ansøgning om fritagelse for dispositionsfondsdækning 2025.....	35
BoVendia - Ansøgning om fritagelse for dispositionsfondsdækning 2026.....	37
Eventuelt.....	40
Lukket: Eventuelt.....	41
Lukket: Digital godkendelse af beslutningsprotokol.....	42

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-A26-41-25

Resume

Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Dagsordenen blev godkendt.

Mai-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Punkt 2: Budget, regnskab og likviditet 2026

00.03.00-000-1-25

Sagsfremstilling

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

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

Mai-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Punkt 3: Introduktion til turismeindsatsen

24.05.00-A00-1-26

Resume

Som en del af Økonomiudvalgets introduktionsprogram orienteres udvalget om kommunens turismeindsats. Orienteringen gives af henholdsvis direktør Peter Krusborg, Visit Nordvestkysten og administrationen.

Sagsfremstilling

Hjørring er en kystferie kommune, og det går godt med turismen. Hjørring Kommune er blandt landets 10 største turistkommuner målt på turisternes forbrug, og der er igen i 2025 vækst i både omsætning (+5 %) og overnatninger (+ 3 %). Danskere og tyskere er vores to store gæstegrupper. Tilsammen dækker de to nationaliteter 83 % af gæsterne (Bilag 1.)

Hjørring kommunes arbejde med turismeudviklingen lægger sig tæt op ad de strategiske retningslinjer, der lægges i Udviklingsplan for Vestkysten under hensyntagen til kommunens planstrategi og kommuneplan (Udviklingsplan for Vestkysten har et selvstændigt punkt på dagsordenen). Dertil arbejdes der efter den fælles strategi for destinationsselskab Visit Nordvestkysten 2024-2026. I denne strategi fastlægges de konkrete arbejdsindsatser for destinationsudviklingen i Visit Nordvestkystens geografi. (Bilag 2.)

Turismeudviklingen kan opdeles i to hovedområder: Destinationsudvikling og Udvikling af feriesteder og infrastruktur.

Destinationsudvikling omfatter: Markedsføring, gæsteservice og produktudvikling (oplevelses- og forretningsudvikling).

Det er kommunens destinationsselskab Visit Nordvestkysten, der er den primære aktør på disse opgaveområder i samarbejde med lokale foreninger, kultur-, oplevelses- og overnatningsaktører. Business Hjørring bidrager ligeledes bl.a. ift. rekruttering og opkvalificering af arbejdskraft. De 5 ejerkommuner i Visit Nordvestkysten har en fælles samarbejdsaftale med destinationsselskabet. Samarbejdsaftalen sætter rammer og retning for samarbejdet mellem aftalens parter om turismeindsatsen i destinationens geografi. Aftalen tager afsæt i Visit Nordvestkystens strategi for 2024-2026 (Bilag 3.).

Hjørring Kommune har ligeledes indgået en samarbejdsaftale med Løkken, Lønstrup og Hirtshals Turistforeninger samt Hjørring Alliancen om at understøtte den lokale oplevelsesudvikling, netværk og digitale synlighed i samarbejde med Visit Nordvestkysten. (Bilag 4.)

Stærke feriesteder og infrastruktur omfatter: Planlægning og udvikling af feriesteder (bymidter, infrastruktur, attraktioner mv.), Outdoor og naturoplevelser (eks. udvikling af Hærvejen), Basale servicefaciliteter (toiletfaciliteter, parkering mv.). Det er forskellige afdelinger og teams primært fra kommunens Kultur, Teknik og Miljø område, der løser de mange forskellige opgaver. Koordineringen af turismeudviklingen ligger i By- og Landdistriktsudvikling.

Som sparringspartner på turismeområdet, har der siden etableringen af Visit Nordvestkysten i 2020 været et Turisforum. I dette forum sidder kommunens medlemmer i Visit Nordvestkystens bestyrelsen (borgmester og stedfortræder samt erhvervsrepræsentant og stedfortræder), formændene for turistforeningerne og Hjørring alliancen samt en repræsentant for henholdsvis Skallerup Seaside og Nordsøen Oceanarium.

Lovgrundlag

Erhvervsfremmeloven

Økonomi

Budgettet for Hjørring Kommunes turismeudviklingen til eksterne partnere er på 5,722 mio. kr.

Budgettet dækker:

- Bidrag til Visit Nordvestkysten 4,085
- Lokale Partnerskabsaftaler 1,329
- Kontingent - Hærvejen 0,185
- Øvrige Indsatser 0,124

Bilag 5 giver en nærmere beskrivelse af aktiviteterne indenfor de enkelte budgetposter.

Personale

Ingen bemærkninger

Sundhed

I Hjørring Kommune er det ferie ved kysten og naturoplevelser, der er højt prioriteret hos kommunens turister. Når Hjørring Kommune arbejder med udvikling af turismen i kystbyerne er det med udgangspunkt i, at det også skal være til gavn for lokalbefolkningen. Arbejdet med at udvikle outdoor og naturoplevelser er med til understøttet både den mentale som fysiske sundhed for lokalbefolkning som for vores turister.

Bilag

1. Visit Nordvestkysten - turismens omsætning i Hjørring Kommune
2. Et fællesskab som slår alt - strategi for Visit Nordvestkysten 2024-2026
3. Visit Nordvestkysten kommunal samarbejdsaftale 2024-2026
4. Samarbejdsaftale med Turistforening; Løkken, Lønstrup, Hirtshals 2022 og Hjørring Alliancen 2026
5. Turisme, beskrivelse af budget 2026

Indstilling

Direktionen indstiller

at Økonomiudvalget tager orienteringen til efterretning

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

Mai-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag 1: VisitNordvestkysten - turismens omsætning Hjørring

Bilag 2:Et fællesskab som slår alt.Visit Nordvestkystens strategi 2024-2026 web

Bilag 3:Visit Nordvestkysten, kommunal samarbejdsaftale 2024-2026

Bilag 4: Samarbejdsaftale med Turistforening; Løkken, Lønstrup, Hirtshals _2022 samt Hjørring Alliancen _2026

Bilag 5:Turisme, beskrivelse af budget 2026

Punkt 4: Udviklingsplan for Vestkysten 2025-2030

24.05.00-P20-1-26

Resume

Bestyrelsen for Partnerskab for Vestkystturisme har godkendt en opdatering af Udviklingsplanen for Vestkysten 2025-2030 og har nu sendt den til efterretning i partnerskabets kommuner.

Sagsfremstilling

Partnerskabet for Vestkysten samler 10 kommuner og fire destinationsselskaber i en stærk fælles indsats, hvor turisme bruges som løftestang for vækst, bosætning, kultur, naturbeskyttelse og en stærkere sammenhængskraft på tværs af kommunerne.

Udviklingsplan for Vestkysten – En fælles ambition for bæredygtig turisme 2025-2030 er det centrale strategiske værktøj for udviklingen af turismen langs Vestkysten. Planen bygger videre på erfaringerne fra første udgave i 2018 og revisionen i 2021. Den nye opdaterede version tager højde for tidens dagsordener: grøn omstilling, lokal opbakning, helårsturisme, øget fokus på kultur- og outdoor-oplevelser samt behovet for at styrke kvaliteten i byer, overnatning og service.

Udviklingsplanen for Vestkysten 2025–2030 er en opdatering – ikke en ny plan – og bygger videre på de tidligere versioner fra 2018 og 2021. Planen er justeret for at afspejle aktuelle dagsordener; ligesom planens opdaterede retning er afstemt med regeringens nationale turismestrategi fra 2024, særligt ift. bæredygtighed, lokal opbakning, kulturoplevelser, outdoor og helårsturisme.

Udviklingsplanens visionen er opdateret med et tydeligere fokus på bæredygtighed og lokal udvikling: ”Vestkysten er blandt Nordeuropas mest attraktive kystdestinationer og en drivkraft for en bæredygtig, lokal udvikling.”

Der er siden 2018 arbejdet med seks udviklingsprincipper. Disse fastholdes, men er nuanceret med nye eksempler, der giver større vægt på natur, kultur, outdoor-oplevelser og lokal opbakning. Udviklingsprincipperne er: Koncentrer udviklingen, Beskyt og benyt, Øg kvaliteten, Styrk de lokale særkender og kvaliteter, Tænk i flere sæsoner og Sammentænk investeringer.

Udviklingsprincipperne omsættes i fem indsatsområder, der i alt har 23 konkrete tiltag. Indsatsområderne er ligeledes de samme som i 2021, med enkelte justeringer ift. et øget fokus på grøn omstilling, kulturoplevelser, lokal jobskabelse og nye former for overnatning. De fem indsatsområder: En samlet destination, Stærke feriesteder, Natur og kultur som hovedattraktion, Differentieret overnatningskapacitet, Strategisk investeringsfremme.

Indsatserne i planen, fra udviklingen af feriesteder til grønne investeringer og nye overnatningsformer, bidrager samlet til at indfri pejlemærkerne/ succeskriterierne for vestkystens turismeudvikling.

Udviklingsplanen pejlemærker frem mod 2030:

- Bæredygtighed: Vestkysten skal opleves som et miljøvenligt rejsemål.
- Lokal opbakning: 80 % af borgerne skal have en positiv opfattelse af turismen.
- Gæstetilfredshed: 95 % af turisterne skal være tilfredse eller meget tilfredse med deres oplevelse.
- Omsætning: Turismeforbruget skal stige til 38 mia. kr. årligt (+3,3 %/år).
- Jobskabelse: Turismen skal skabe ca. 33.925 arbejdspladser (+3,3 %/år).
- Overnatninger: Antallet skal nå 24 mio. årligt (+2,5 %/år).

Udviklingsplanen for Vestkysten 2025-2030 er vedhæftet som bilag i en pixi udgave. Den store udgave af planen kan hentes [her](#)

Lovgrundlag

Erhvervsfremmeloven

Økonomi

Kommunernes medlemskab af og arbejdet i foreningen Partnerskab for Vestkystturisme finansieres af destinationsselskaberne, Visit Nordvestkysten, Destination Vesterhavet, Destination Vadehavet og Destination Sønderjylland og Dansk Kyst og Naturturisme

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

- Udviklingsplan for Vestkysten 2025-2030 - En fælles ambition for bæredygtig turisme, pixiudgave

Indstilling

Direktionen indstiller

at den opdaterede Udviklingsplan for Vestkysten 2025-2030 tages til efterretning.

Beslutning

Den opdaterede Udviklingsplan for Vestkysten 2025-2030 blev taget til efterretning.

Mai-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Bilag

Vestkysten_Pixi_FINAL

Punkt 5: Drøftelse af ansøgning om støtte fra Økonomiudvalgets Udviklingspulje til Projekt Vild med Vendsyssel

01.11.00-S49-1-26

Resume

Erhvervsrådet har med afsæt i Erhvervspolitikken nedsat en bosætningsarbejdsgruppe, der arbejder for at fremme bosætning i Hjørring Kommune.

Erhverv Hjørring har i samarbejdet med Bosætningsudvalget udarbejdet forslag til projekt, som skal skærpe Vendsyssels identitet og øge bosætning i kommunen. Erhverv Hjørring søger om 250.000 kr. fra Økonomiudvalgets Udviklingspulje.

Sagsfremstilling

Projektet "Vild med Vendsyssel" udspringer af et ønske om at sætte en koordinerende og strategisk retning for arbejdet med at tiltrække flere nye borgere til Hjørring Kommune.

Ansøger ønsker at etablere en organisatorisk, strategisk og kommunikativ platform kaldet Vild med Vendsyssel, som er forankret hos Erhverv Hjørring, som varetager projektledelse, koordinering og strategisk retning.

Projektet forventes at løbe i flere faser med forskellige aktiviteter;

I **første fase** etableres det strategiske fundament i form af bl.a. udarbejdelse af brandidentitet for Vild med Vendsyssel og den tilhørende hjemmeside med f.eks. aktuelle jobmuligheder, boliger, kulturelle aktiviteter samt fortællinger fra borgere. Derudover udarbejdes en samlet markedsførings- og kommunikationsplan samt forretningsplan og langsigtet finansieringsmodel.

I **anden** fase etableres strategiske samarbejder indenfor områderne Unge og uddannelse, Familie og Hjemvendere, Virksomheder og arbejdskraft, Byliv og kultur, Fællesskab og brand.

Tredje fase er igangsætning af de første konkrete initiativer. Sideløbende med alle faser arbejdes der på at tiltrække yderligere finansiering til bl.a. strategiske samarbejder og partnerskaber for at skalere og forankre indsatsen permanent.

De beskrevne faser har i alt et budget på 376.000 kr., hvoraf Erhverv Hjørring ansøger om 250.000 kr.

I bilag ses hhv. en kort beskrivelse af projektet (bilag 1), den samlede projektbeskrivelse (bilag 2) samt budget for projektet (Bilag 3)

Hjørring Kommunes egne indsatser for bosætning

Hjørring Kommune har tidligere ført kampagner for at få unge til at flytte hjem med bl.a. kampagnen "Husker du Hjørring". Kampagnen gav en del omtale, men førte desværre ikke til, at flere end tidligere flyttede tilbage til Hjørring kommune. Man har derfor valgt at nedlægge hjemmesiden, da den ikke har givet henvendelser.

Hjørring Kommunes indsats for at øge bosætning er i dag forankret i et team under Jobcenter Hjørring. Her har man bl.a. i en survey undersøgt, hvilke faktorer der medvirker til, at folk flytter til Hjørring. Det er hovedsageligt pga. arbejde, sekundært fordi de vil tættere på familien. Undersøgelsen viste også, at flere seniorer flytter til Hjørring Kommune for at være tættere på børn og børnebørn. Så det er ikke udelukkende unge familier, der flytter "hjem" til netværk og bedsteforældre.

Der er etableret et samarbejde med Aalborg Universitet om tendenser i demografien og her har anbefalingen fra forskere, der arbejder med området, været, at i stedet for at fokusere på tilflytning - så fokuser i stedet på fraflytning. Dette har skabt en anden tilgang til arbejdet, så der i dag hovedsageligt arbejdes med at skabe tilknytning til kommunen for nyttilkomne til kommunen.

Administrationens bemærkning

Administrationen bemærker, at der i projektets beskrivelse er indsatser, som potentielt kan være parallelle med eksisterende eller tidligere indsatser i Hjørring Kommune. Der gøres desuden opmærksom på, at Økonomiudvalget har bestilt en gennemgang af erhvervsområdet til de kommende budgetdrøftelser.

Lovgrundlag

Kommunalfuldmagten.

Økonomi

Der søges om 250.000 kr. til projekt Vild med Vendsyssel. Tilskuddet kan finansieres af Økonomiudvalgets Udviklingspulje, som har et disponibelt beløb på 1,399 mio. kr. pr. 4. marts 2026. Status for puljen er vedlagt.

Projektets samlede budget ses i bilag 3.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 Kort beskrivelse af ansøgning fra Erhverv Hjørring - Vild med Vendsyssel

Bilag 2 Fuld projektbeskrivelse for ansøgning fra Erhverv Hjørring - Vild med Vendsyssel

Bilag 3 Budget for ansøgning fra Erhverv Hjørring - Vild med Vendsyssel

Bilag 4 Udviklingspulje

Indstilling

Direktionen indstiller

at Økonomiudvalget drøfter ansøgningen fra Erhverv Hjørring

Beslutning

Økonomiudvalget drøftede ansøgningen og ønsker en tættere koordinering med Hjørring Kommunes eksisterende indsatser indenfor AEU's område før, der tages stilling til ansøgningen. Forvaltningen anmodes på den baggrund om at gå i dialog med ansøger om tilpasning af ansøgningen.

Den tilpassede ansøgning fremsendes til fornyet behandling i Økonomiudvalget.

Mai-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag 1 Kort beskrivelse af ansøgning fra Erhverv Hjørring - Vild med Vendsyssel

Bilag 2 Fuld projektbeskrivelse for ansøgning fra Erhverv Hjørring - Vild med Vendsyssel

Bilag 3 Budget for ansøgning fra Erhverv Hjørring - Vild med Vendsyssel

Bilag 4. Udviklingspuljen

Punkt 6: Udpegning af personlig stedfortræder for borgmesteren til KKR Nordjylland

00.24.00-A00-1-26

Resume

Sekretariatet for KKR Nordjylland har anmodet om, at der udpeges en personlig stedfortræder for borgmester Søren Smalbro blandt Byrådets medlemmer. Udpegningen sker som flertalsvalg.

Sagsfremstilling

Byrådet skal udpege en personlig stedfortræder for borgmesteren til KKR Nordjylland.

I henhold til KKR Nordjyllands forretningsorden § 3 stk. 3 fremgår følgende om personlige stedfortrædere;

"Der udpeges personlige stedfortrædere for medlemmerne af KKR:

- *Viceborgmesteren er stedfortræder for borgmesteren.*
- *Hvis 1. viceborgmesteren vælges som medlem af KKR af et politisk parti eller listesamarbejde, er 2. viceborgmesteren stedfortræder for borgmesteren.*
- *Hvis også 2. viceborgmesteren vælges som medlem af KKR af et politisk parti eller listesamarbejde, vælger kommunalbestyrelsen af sin midte en stedfortræder for borgmesteren til KKR."*

Eftersom både 1. viceborgmester Per Møller (C) og 2. viceborgmester Mai-Britt Beith (A) begge også er valgt som ordinære KKR-medlemmer af deres respektive politiske partier, så udestår udpegningen af en personlig stedfortræder til borgmesteren til KKR.

Nærmere om hvervet

Stedfortræderen deltager i møder i KKR i det tilfælde borgmesteren har forfald til møderne.

Der ydes diæter eller tabt arbejdsfortjeneste samt kørselsgodtgørelse i henhold til KL's regler.

Krav til udpegningen

I henhold til KL's vedtægter skal medlemmer og personlige stedfortrædere være medlem af Byrådet. Medlemmerne af Byrådet har pligt til at modtage valg og udføre de hverv, som Byrådet tildeler dem.

Valgmetode

Valg af stedfortræder skal ske efter flertalsvalg. Valgmetoden kan alene fraviges, hvis der er enighed herom i Byrådet.

Lovgrundlag

KKR Nordjyllands vedtægter

Valgmetoden skal ske efter kommunestyrelsesloven § 24, stk. 1, medmindre der er enighed i Byrådet om at benytte en anden valgmetode.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Hjørring Kommune. Udgifter til diæter og erstatning for dokumenteret tabt arbejdsfortjeneste samt befordringsgodtgørelse afholdes af KKR.

Personale

Ingen bemærkninger

Sundhed

Ingen bemærkninger

Bilag

Bilag 1 KKR Nordjyllands vedtægter

Indstilling

Direktionen indstiller

at Økonomiudvalget overfor Byrådet anbefaler, at Byrådet vælger en personlig stedfortræder for Borgmesteren til KKR Nordjylland

Beslutning

Økonomiudvalget indstiller, at Lone Olsen (V) udpeges som personlig stedfortræder for Borgmesteren til KKR Nordjylland.

Mai-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag 1 Forretningsorden for KKR Nordjylland 2026-2030

Punkt 7: Introduktion til Støttet boligbyggeri

03.11.02-G00-4-25

Resume

Økonomiudvalget skal tage introduktion til støttet boligbyggeri til efterretning.

Sagsfremstilling

Administrationen vil på mødet give udvalget en introduktion til støttet boligbyggeri (de almene boligselskaber), herunder Hjørring Kommunes funktion som tilsynsmyndighed.

Udover introduktionen vil der på mødet 15. april 2026 blive fremlagt følgende sager til behandling:

- BoVendia, Domea Hjørring, Domea Hirtshals og Boligselskabet Nordjylland: Regnskab 2024 til orientering og aftaledokument for styringsdialogmøde 2025 til godkendelse (4 sager samlet).
- BoVendia; Budgettvist BoVendia vs. afdeling 3 Sindal.
- BoVendia; Ansøgning om fritagelse for dispositionsfondsfrigørelse regnskabsår 2026
- Domea Hjørring og Hirtshals; Ansøgning om fritagelse for dispositionsfondsfrigørelse regnskabsår 2025 - 2 sager

Lovgrundlag

Ingen bemærkninger.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 - Oplæg til ØKU 15042026 Støttet boligbyggeri

Bilag 2 - Opslagsværk støttet boligbyggeri V. 10042026

Indstilling

Direktionen indstiller

- at Økonomiudvalget tager introduktionen til efterretning.

Beslutning

Økonomiudvalget tog orienteringen til efterretning.

Mai-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag 1 - Oplæg til ØKU 15042026 Støttet boligbyggeri

Punkt 8: Boligselskabet BoVendia - Regnskab 2024 og Aftaledokument 2025

03.11.02-G00-3-25

Resume

Økonomiudvalget skal tage stilling til, om det vil anbefale byrådet at tage orientering om BoVendias årsregnskab 2024 til efterretning og godkende aftaledokument fra styringsdialogmøde 2025.

Sagsfremstilling

Kort om den almene boligsektor:

Almene boliger ejes af en boligorganisation og drives non-profit. Boligerne er fordelt mellem flere afdelinger.

Huslejen er omkostningsbestemt og skal dække de årlige budgetterede driftsomkostninger (balanceleje). Afdelingerne skal som udgangspunkt hverken lave over- eller underskud. I tilfælde heraf skal sådanne afvikles over budget i efterfølgende regnskabsår.

Det kommunale tilsyn med den almene boligsektor:

Hjørring Kommune skal som tilsynsmyndighed afholde et årligt styringsdialogmøde (SDM) med hver af de fire almene boligorganisationer (bilag 3). Styringsdialogmøderne er gennemført på administrativt niveau i efteråret 2025 med udgangspunkt i det seneste reviderede årsregnskab (2024).

I marts 2026 er det årlige visions- og strategimødemøde mellem boligorganisationerne og borgmestergruppen afholdt.

Revisionspåtegning:

BoVendias årsregnskab er aflagt med udgangspunkt i 21 boligafdelinger (3.194 boliger) og flere erhvervslejemål.

I lighed med tidligere år har revisor givet en "*Påtegning uden forbehold og fremhævelse af forhold i regnskaberne eller revisionen*". Revisor kunne på statutidspunktet erklære uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes tilgodehavender.

Økonomi på organisationsniveau:

Årets underskud på 0,337 mio. kr. skal ses i relation til udgifter til byggehonorar i tilknytning til kommende renoveringsprojekter og dækkes af Arbejdskapitalen jf. almindelig praksis.

Udvikling nøgletal:

- *Egenkapital:* Forøget med 2,000 mio. kr. og udgør ca. 14.000 kr. pr. lejemålsenhed (LME). Omtrent halvdelen af midlerne er til boligorganisationens frie anvendelse.
- *Arbejdskapital:* Fornuftigt niveau og ca. 50 % over benchmark opgjort pr. LME.
- *Dispositionsfond disponibel del:* Positiv udvikling. Saldo på ca. 3.300 kr. pr. LME svarer omtrent til 50 % af benchmark. 10-års prognosen for fondens udvikling viser usikkerhed og som del af tilsynsarbejdet, er der løbende dialog med Bovendia herom.
- *Administrationsbidrag:* Fortsat stabilt niveau under benchmark. De begrænsede årlige reguleringer følger prisudviklingen i samfundet.

Økonomi på afdelingsniveau:

Driftsøkonomisk havde hovedparten af boligafdelingerne et godt 2024 regnskab.

Af de 21 boligafdelinger havde de 20 overskud på driften. Et flertal af afdelingerne havde dog et merbrug ift. budget. Merforbruget blev imidlertid opvejet af merindtægter, primært som følge af højere renteindtægter af indestående henlæggelser, end budgetteret.

17 af de 21 boligafdelinger havde opsamlede overskud, heraf halvdelen væsentlige. Overskud planlægges afviklet over 3 år jf. praksis. De fire afdelinger med opsamlede underskud giver ikke anledning til bekymring.

Et par afdelinger har over flere år været udfordret i let til moderat grad på flere konti. BoVendias organisationsbestyrelse har tilkendegivet støtte i nødvendigt omfang til pågældende afdelinger.

Til kvalificering af boligafdelingernes 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner (DV-Planer) er alle boligorganisationer pålagt at udarbejde eksterne granskningsrapporter hvert 5. år. Rapporterne fokuserer på 20 bygningsdele, udpeget af Landsbyggefonden.

BoVendia er i proces med at indarbejde granskningsrapporterne i afdelingernes DV-Planer. BoVendia har varslet, at udkommet kan vise, at nogle afdelingers henlæggelsesniveau ikke er tilstrækkeligt ift. det anbefalede behov. Det er forvaltningens opfattelse, at problemstillingen ikke er unik for BoVendia.

Udvikling lejeledighed og afskrivning af tilgodehavender:

BoVendia har gennem flere år haft lav lejeledighed og heraf begrænsede udgifter til dækning af lejetab. Regnskab 2024 viste samme tendens. Aktuelt er BoVendia i gang med tre fysiske renoveringer, der kræver genhusning af beboerne. Ledigheden i 2025 har derfor også været beskedent og tilsvarende billede ses i første kvartal af 2026.

Afdelingernes tilgodehavender ved tidligere lejere er ikke alarmerende og der afskrives løbende efter konkrete skøn.

Igangværende og forventede renoveringsprojekter:

Igangværende renoveringer af 55 boliger på Mågevej/Søndergade i Hirtshals; 158 boliger i Ulvkærområdet i Hirtshals og 339 boliger i og omkring Holmegårdkvarteret i Hjørring, følger tidsplanen og forventes afsluttet i 2027 og 2028.

Tre andre renoveringsprojekter, der samlet udgør 450 boliger, alle i Hjørring, er under udarbejdelse og skema B forventes i 2027/28. Tidshorizonten for to yderligere forventede projekter, ca. 420 boliger i Hjørring, er ukendt.

Et mindre projekt ved "Vesterlund" i Hjørring Vestby, nye badeværelser til ca. 150 boliger, blev afsluttet i 2025.

Lovgrundlag

Almenboligloven kap. 13.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. kap. 21.

Økonomi

Kommunal garantistillelse for BoVendia pr. 31.12.2025 ses af nedenstående tabel.

	2025	Pr. bolig i drift	2024
<i>Restgæld lån m. garanti</i>	831,983	0,260	917,602
<i>Kommunal garanti</i>	588,386	0,184	654,478
<i>Garantiandel % af restgæld</i>	70		71

Samlet kommunal garantiforpligtigelse for alle fire almene boligorganisationer pr. 31.12.2025 var 906,000 mio. kr. / 0,197 mio. kr. pr. bolig. Det er en reduktion med 47,000 mio. kr. ift. 2024. Garantiforpligtigelserne overfor de fire boligorganisationer, udgør 50 procent af Hjørring Kommunes samlede garantiforpligtigelser.

Samlet er boligorganisationernes restgæld reduceret med 65,000 mio. kr. ift. 31.12.2024. Domea Hirtshals og BoVendia har reduceret deres gæld, mens Domea Hjørring og Boligselskabet Nordjylland, har forøget deres gæld ifm. hjemtagelse af lån til nybyggeri.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 - BoVendia revisionsprotokol regnskab 2024.

Bilag 2 - BoVendia aftaledokument 2025.

Bilag 3 - Notat: Hovedformål med SDM og regnskabs gennemgang.

Indstilling

Direktionen indstiller

at Økonomiudvalget anbefaler Byrådet at:

- tage orienteringen om BoVendias reviderede regnskab for 2024 til efterretning,
- godkende aftaledokument (bilag 2) for styringsdialogmøde 2025 med efterfølgende offentliggørelse på kommunens hjemmeside,
- anmode BoVendia være opmærksom på Dispositionsfondens udvikling, herunder kvalificerer prognosernes sikkerhed,
- anmode BoVendia om at følge plan for afvikling af afdelingernes opsamlede overskud.

Beslutning

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen følges.

Mai-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag 1 - BoVendia revisionsprotokol regnskab 2024

Bilag 2 - BoVendia aftaledok 2025

Bilag 3 - Hovedformål SDM og regnskabs gennemgang

Punkt 9: Domea Hirtshals - Regnskab 2024 og Aftaledokument 2025

03.11.02-G00-2-25

Resume

Økonomiudvalget skal tage stilling til, om det vil anbefale byrådet at tage orientering om Domea Hirtshals' årsregnskab 2024 til efterretning og godkende aftaledokument fra styringsdialogmøde 2025.

Sagsfremstilling

Kort om den almene boligsektor:

Almene boliger er ejet af en boligorganisation, drives non-profit og boligerne er fordelt mellem flere afdelinger.

Huslejen er omkostningsbestemt og skal dække de årlige budgetterede driftsomkostninger (balanceleje). Afdelingerne skal som udgangspunkt hverken lave over- eller underskud. Hvis det forekommer, skal sådanne afvikles over budget i efterfølgende regnskabsår.

Det kommunale tilsyn med den almene boligsektor:

Hjørring Kommune skal som tilsynsmyndighed afholde et årligt styringsdialogmøde (SDM) med hver af de fire almene boligorganisationer (bilag 3). Styringsdialogmøderne er gennemført på administrativt niveau i efteråret 2025 med udgangspunkt i det seneste reviderede årsregnskab (2024).

I marts 2026 er det årlige visions- og strategimødemøde mellem boligorganisationerne og borgmestergruppen afholdt.

Revisors påtegning:

Årsregnskabet 2024 er aflagt med udgangspunkt i fem boligafdelinger (377 boliger) og et erhvervslejemål. Under forudsætning af bestyrelsens godkendelse, havde revisoren givet regnskaberne for henholdsvis boligorganisationen og afdelingerne; en påtegning uden forbehold og fremhævelse af forhold i regnskaberne, eller vedrørende revisionen.

Revisor har påset, at der ikke sås at være tvivl om uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes henlagte midler. For et par afdelinger henledte revisor organisationsbestyrelsen på enkelte økonomiske opmærksomhedspunkter.

Økonomi på organisationsniveau:

Årets resultat var et lille underskud på 13.000 kr. der er dækket af arbejdskapitalen.

Udvikling nøgletal:

- *Egenkapital:* Saldo reduceret med ca. 1,000 mio. kr. Nu 6.432 kr. pr. lejemålsenhed mod 8.967 kr. LME i 2023.
- *Arbejdskapital:* Mindre stigning, ca. 45 % af benchmark.
- *Dispositionsfond* disponibel del: Saldo reduceret med ca. 1,600 mio. kr. Nu 3.690 kr. pr. lejemålsenhed mod 7.766 kr. LME i 2023. Reduktionen følger af, at fonden bl.a. har dækket afdelingernes lejetab og at afdelingerne ikke har haft pligt til at indbetale til fonden i 2024. Begge forhold har gavnet afdelingernes økonomi.
- *Administrationsbidrag:* Mindre fald ift. 2024 men fortsat til den høje side, vurderet ift. benchmark og sammenlignet med de tre andre boligorganisationer i Hjørring Kommune.

I 2025 har afdelingerne genoptaget indbetalingen til dispositionsfonden. Ud fra den seneste 10-års prognose, er der opmærksomhed på fondens disponible saldo.

Økonomi på afdelingsniveau og ledighed:

Alle fem boligafdelinger havde merindtægter jf. budget på op til 6 %. I lighed med flere afdelinger i andre boligorganisationer, er årsagen primært højere renteindtægter. Omvendt havde fire afdelinger et merforbrug fra 1 til 9 % ift. budget.

Fire boligafdelinger (afd. 1212 Brogården undtaget) er, med udgangspunkt i 2024 regnskabet, udfordret på op til flere konti.

- To af afdelingerne havde i året et negativt driftsresultat.
- Tre afdelinger havde på statuttidspunktet et opsamlet underskud. Af de tre forøgede afd. 1230, Bindslev, sit opsamlede underskud og niveauet er bekymrende. Det opsamlede underskud for de andre to afdelinger, blev henholdsvis reduceret med 0,500 mio. kr. / forblev uændret.

Afdeling 1225, Margretheparken, og afd. 1226, Havudsigten, har fortsat relative høje tilgodehavender ved fraflyttere, men situationen er forbedret.

Afdeling 1228, Lyngparken, er fortsat presset på beskedne henlæggelser til vedligeholdelse og af overforbrug til vedligeholdelse ift. budget.

Bortset fra afd. 1212, Brogården, har tendensen for de fire øvrige afdelinger gennem flere år været, at de økonomiske forudsætninger svinger fra år til år. Det vanskeliggør en mere håndfast og langsigtet vurdering af afdelingernes økonomiske retning. Den aktuelle situation med god udlejning, bør alt andet lige bidrage til økonomisk konsolidering.

For det netop afsluttede regnskabsår 2025, forventes der væsentlige reducerede udgifter til lejetab. Og fra november 2025 til første kvartal 2026 har Domea Hirtshals kun haft en enkelt ledig bolig; afd. 1230 i Bindslev. Afdeling 1225, Margretheparken, har både stillet ledige boliger til rådighed for BoVendia til genhusning ifm. renovering og til ukrainere. Til sidstnævnte formål bidrages med ca. 25 boliger og samarbejdet med Domea Hirtshals om opgaven, er velfungerende.

Øvrige opmærksomhedspunkter:

Byrådet og Landsbyggefonden har tidligere godkendt ansøgning fra Domea Hirtshals om frasalg af 10 familieboliger i Bindslev, men Boligstyrelsen har derimod meddelt afslag. Det videre forløb afventer vedtagelse af nyt boligforlig på Christiansborg.

Et moderniseringsprojekt af primært teknisk karakter for afd. 1226, Havudsigten, med støtte fra Landsbyggefonden, er i proces, men tidspunkt for skema A er ukendt.

Som omtalt havde afd. 1225, Margretheparken, et positivt driftsresultat i 2024 på 0,265 mio. kr. og tillige en god udlejning i 2025. Det er dog fortsat nødvendigt med et kritisk blik på afdelingen og Domea Hirtshals har varslet en risiko for stigende ledighed i 2026. Hvis situationen med langvarig ledighed genopstår, skal Domea Hirtshals og Hjørring Kommune m.fl. være klar til at reagere - og eventuelt aktivere etape to for nedrivning, der omfatter 24 familieboliger.

Domea Hirtshals er fortsat i dialog med Domea Hjørring, Domea Åbybro og Skagen Ældreboligselskab, om en eventuel fusion. Tidsperspektivet er ukendt og de beboerdemokratiske handlinger, er ikke gennemført. Fusion mellem boligorganisationer forudsætter ikke kommunal godkendelse.

Lovgrundlag

Almenboligloven kap. 13.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. kap. 21.

Økonomi

Kommunal garantistillelse for Domea Hirtshals pr. 31.12.2025 - samt for afd. 1225 (135 boliger) - ses af nedenstående tabel.

	2025	Pr. bolig i drift	2024	Afd. 1225
<i>Restgæld lån m. garanti</i>	156,312	0,415	166,494	127,762
<i>Kommunal garanti</i>	98,475	0,261	108,039	80,295

Garantiandel % af restgæld	63	65	63
Restgæld pr. bolig i drift			0,946
Garanti pr. bolig i drift			0,595

Restgæld og garanti ved afd. 1225 udgør ca. 82 % af den samlede restgæld og garanti blandt afdelingerne ved Domea Hirtshals.

Samlet kommunal garantiforpligtigelse for alle fire almene boligorganisationer pr. 31.12.2025 var 906,000 mio. kr. / 0,197 mio. kr. pr. bolig. Det er en reduktion på 47,000 mio. kr. ift. 2024. Garanti til de fire boligorganisationer, udgør 50 procent af Hjørring Kommunes samlede garantiforpligtigelser.

Samlet er boligorganisationernes restgæld reduceret med 65,000 mio. kr. ift. 31.12.2024. Domea Hirtshals og BoVendia har reduceret deres gæld. Domea Hjørring og Boligselskabet Nordjylland har optaget gæld ifm. hjemtagelse af lån til nybyggeri.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 - Domea Hirtshals - Revisionsprotokol regnskab 2024.

Bilag 2 - Domea Hirtshals - Aftaledokument 2025.

Bilag 3 - Notat: Hovedformål med SDM og regnskabsgennemgang.

Indstilling

Direktionen indstiller

at Økonomiudvalget anbefaler Byrådet at:

- tage orienteringen om Domea Hirtshals' reviderede regnskab for 2024 til efterretning,
- godkende aftaledokument (bilag 2) for styringsdialogmøde 2025 med efterfølgende offentliggørelse på kommunens hjemmeside,
- anmode Domea Hirtshals om at udarbejde en projekt- og tidsplan for moderniseringsprojektet for afd. 1226, Havudsigten.

Beslutning

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen følges.

Mai-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag 1 - Domea Hirtshals revisorprotokol 2024

Bilag 2 Domea Hirtshals SDM aftaledokument 2025

Bilag 3 - Hovedformål SDM og regnskabsgennemgang

Punkt 10: Boligselskabet Nordjylland - Regnskab 2024 og Aftaledokument 2025

03.11.02-G00-4-25

Resume

Økonomiudvalget skal tage stilling til, om det vil anbefale byrådet at tage orientering om Boligselskabet Nordjylland årsregnskab 2024 til efterretning og godkende aftaledokument fra styringsdialogmøde 2025.

Sagsfremstilling

Kort om den almene boligsektor:

Almene boliger ejes af en boligorganisation og drives non-profit.

Boligerne er fordelt mellem flere afdelinger. Huslejen er omkostningsbestemt og skal dække de årlige budgetterede driftsomkostninger (balanceleje). Afdelingerne skal som udgangspunkt hverken lave over- eller underskud. Hvis det forekommer, skal sådanne afvikles over budget i efterfølgende regnskabsår.

Det kommunale tilsyn med den almene boligsektor:

Hjørring Kommune skal som tilsynsmyndighed afholde et årligt styringsdialogmøde (SDM) med hver af de fire almene boligorganisationer (bilag 3). Styringsdialogmøderne er gennemført på administrativt niveau i efteråret 2025 med udgangspunkt i det seneste reviderede årsregnskab (2024).

I marts 2026 er det årlige visions- og strategimødemøde mellem boligorganisationerne og borgmestergruppen afholdt.

Boligselskabet Nordjylland er til stede i de fleste nordjyske kommuner. Men som beliggende på Arsenalvej i Hjørring, har Hjørring Kommune tilsynsforpligtelsen med boligorganisationen.

Revisionspåtegning:

Regnskabet for 2024 er revideret med baggrund i 2.302 bolig-lejemålsenheder og 45 afdelinger, inkl. erhvervsafdelinger. Som tidligere år, er regnskabet forsynet med en påtegning:

"Uden forbehold og fremhævelse af forhold eller vedrørende revisionen eller med andre rapporteringsforpligtigelser".

Der kunne på statutidspunktet ligeledes erklæres uomtvistelig sikkerhed, for afdelingernes tilgodehavender.

Økonomi på organisationsniveau:

Året resulterede i et beskedent underskud på 0,054 mio. kr. som blev dækket af arbejdskapitalen.

Udvikling nøgletal:

- *Egenkapital:* Forøget med 1,500 mio. kr. og udgør ca. 21.000 kr. pr. Lejemålsenhed (LME). Af den samlede saldo på 49,100 mio. kr. er de 47,000 mio. kr. midler til fri disponering for boligorganisationen.
- *Arbejdskapital:* Solid og ca. 80 % over benchmark opgjort pr. LME.
- *Dispositionsfond disponibel del:* Stærk - dobbelt op ift. Benchmark. Primær indtægt kommer fra udamortiserede ydelser (når støttede lån udløber, indbetales 1/3 af det tidligere beboerbidrag i stedet til Dispositionsfondens og 2/3 til Landsbyggefonden).
- *Administrationsbidrag:* Stabilt niveau og ca. 500 kr. pr. LME under benchmark.

Dispositionsfondens udgift i 2024 til dækning af afdelingernes tab på lejeledighed, var 4,200 mio. kr. Udgiften var markant højere end foregående år. Udgiften i 2025 er anslået til ca. 7,000 mio. kr. Dispositionsfondens er desuden tiltænkt

som medfinansiering af flere større renoveringsprojekter og et øget træk må forventes ved realisering heraf.

Økonomi og ledighed på afdelingsniveau:

Afsnittet har fokus på de otte boligafdelinger med et helårligt 2024 regnskab, med beliggenhed i Hjørring Kommune.

Syv afdelinger havde både positivt driftsresultat og opsamlet resultat. Årsagerne var en kombination af besparelser, fx ejendomsskat efter nye vurderinger og højere renteindtægter fra indestående henlagte midler, end budgetteret.

Afdeling 26, ni boliger i Bindslev, blev for år tilbage kategoriseret som økonomisk nødlidende. Genopretningen går med små skridt i den rigtige retning, men afdelingen er fortsat sårbar.

Afdeling 21, seks boliger i Uggerby, havde et mindre driftsunderskud og negativt opsamlet resultat. Fra andet halvår 2025 har ledigheden tilmed været kritisk stigende og ud fra en samlet vurdering, er afdelingen for nærværende ikke i driftsbalance.

De to største afdelinger i Hjørring Kommune, har begrænsede tilgodehavender ved fraflyttere. Øvrige afdelinger har ingen tilgodehavender.

Ledigheden i 2024 var begrænset og udgiften til lejetab blev reduceret med 1/3 i forhold til 2023. De 8 "gamle afdelinger" i Hjørring Kommune har derfor ikke belastet dispositionsfonden med udgifter til lejetabsdækning.

I efteråret 2024 blev to nye afdelinger i hhv. Løkken og Tornby, med hver 18 boliger sat i drift. Løkken var hurtigt udlejet, men Tornby meldte først "udsolgt" medio 2025, med afledte omkostninger for dispositionsfonden.

I 2025 var ledigheden for de ti afdelinger indenfor Hjørring Kommune på 2,64 %. Ledigheden kan primært henføres til omtalte i Uggerby og de nye boliger i Tornby i første halvår 2025. Ledigheden primo 2026 kan fortsat lokaliseres til afd. 21 i Uggerby og herudover til afd. 26, Bindslev, der har ni boliger.

Øvrige opmærksomhedspunkter:

Flere af boligorganisationens "ældre" afdelinger står på sigt overfor en mere omfattende renovering. Den fulde finansieringsplan er fortsat under forberedelse. Det forventes ikke, at Landsbyggefonden skal inddrages.

Boligorganisationen overtog med virkning fra 2025, en mindre afdeling fra Plus Bolig i Ålborg. I efteråret 2025 er en ny afdeling i Vrå med otte boliger taget i brug. Samlet er boligorganisationen på vej med 140 nye boliger i det nordjyske.

Boligorganisationen har varslet, at det på sigt kan blive nødvendigt at skille sig af med boliger placeret i mindre lokalsamfund. Boliger i Hjørring Kommune indgår pt. ikke i overvejelserne.

Lovgrundlag

Almenboligloven kap. 13.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. kap. 21.

Økonomi

Kommunal garantistillelse for Boligselskabet Nordjylland pr. 31.12.2025 ses af nedenstående tabel.

	2025	Pr. bolig i drift	2024
<i>Restgæld lån m. garanti</i>	173,487	0,334	163,511
<i>Kommunal garanti</i>	97,851	0,188	94,154
<i>Garantiandel % af restgæld</i>	57		58

Samlet kommunal garantiforpligtigelse for alle fire almene boligorganisationer pr. 31.12.2025 var 906,000 mio. kr. / 0,197 mio. kr. pr. bolig. Det er en reduktion på 47,000 mio. kr. ift. 2024. Garanti til de fire boligorganisationer, udgør 50 procent af Hjørring Kommunes samlede garantiforpligtigelser.

Samlet er boligorganisationernes restgæld reduceret med 65,000 mio. kr. ift. 31.12.2024. Domea Hirtshals og BoVendia har reduceret deres gæld, mens Domea Hjørring og Boligselskabet Nordjylland har forøget deres gæld ifm. hjemtagelse af lån til nybyggeri.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 - Boligselskabet Nordjylland revisionsprotokol regnskab 2024.

Bilag 2 - Boligselskabet Nordjylland aftaledokument 2025.

Bilag 3 - Notat: Hovedformål med SDM og regnskabs gennemgang.

Indstilling

Direktionen indstiller

at Økonomiudvalget anbefaler Byrådet at:

- tage orienteringen om Boligselskabet Nordjyllands reviderede regnskab for 2024 til efterretning,
- godkende aftaledokument (bilag 2) for styringsdialogmøde 2025 med efterfølgende offentliggørelse på kommunens hjemmeside.

Beslutning

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen følges.

Mai-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag 1 - Revisionsprotokol BS Nordjylland 2024

Bilag 2 - BS Nordjylland aftaledokument 2025

Bilag 3 - Hovedformål SDM og regnskabs gennemgang

Punkt 11: Domea Hjørring - Regnskab 2024 og Aftaledokument 2025

03.11.02-G00-1-25

Resume

Økonomiudvalget skal tage stilling til, om det vil anbefale byrådet at tage orientering om Domea Hjørrings årsregnskab 2024 til efterretning og godkende aftaledokument fra styringsdialogmøde 2025.

Sagsfremstilling

Kort om den almene boligsektor:

Almene boliger er ejet af en boligorganisation og drives non-profit. Boligerne er fordelt mellem flere afdelinger.

Huslejen er omkostningsbestemt og skal dække de årlige budgetterede driftsomkostninger (balanceleje). Afdelingerne skal som udgangspunkt hverken lave over- eller underskud. Sker det, skal sådanne afvikles over budget i efterfølgende regnskabsår.

Det kommunale tilsyn med den almene boligsektor:

Hjørring Kommune skal som tilsynsmyndighed afholde et årligt styringsdialogmøde (SDM) med hver af de fire almene boligorganisationer (bilag 3). Styringsdialogmøderne er gennemført på administrativt niveau i efteråret 2025 med udgangspunkt i det seneste reviderede årsregnskab (2024).

I marts 2026 er det årlige visions- og strategimødemøde mellem boligorganisationerne og borgmestergruppen afholdt.

Revisors påtegning:

Årsregnskabet er aflagt med udgangspunkt i de fire boligafdelinger (502 boliger), der havde fuldt regnskabsår og selskabets erhvervslejemål. Med forbehold for organisationsbestyrelsens godkendelse, forsynede revisor regnskaberne for boligorganisationen og afdelingerne med en påtegning uden forbehold og fremhævelse af forhold.

Revisor har påset, at der ikke sås at være tvivl om uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes henlagte midler.

I tillæg henledte revisor organisationsbestyrelsen på forskellige økonomiske opmærksomhedspunkter, der omfattede flere afdelinger.

For afdelingerne 1925, 1951 og 1952 skal nævnes, at organisationsbestyrelsen valgte at aflægge årsregnskab 2024 i henhold til reglerne for fortsat drift. Revisor erklærede sig enig i vurderingen.

Økonomi på organisationsniveau:

Årets underskud på 0,366 mio. kr. tilskrives merforbrug på flere konti og blev dækket af arbejdskapitalen.

Udvalgte nøgletal:

- *Egenkapital:* Saldo forøget med 2,936 mio. kr. Nu 11.134 kr. pr. lejemålsenhed (LME) mod 6.076 kr. LME i 2023.
- *Arbejdskapital:* Reduceret med 0,240 mio. kr. Saldo ca. 25 % af benchmark.
- *Dispositionsfond disponibel del:* Saldo forøget med 2,947 mio. kr. Nu 8.671 kr. pr. LME mod 3.536 kr. LME i 2023. Primær årsag er en foreløbig bogføring af ekstraintægt på +3,000 mio. kr. der forventes tilbageført til en eller flere afdelinger. Redegørelse til Hjørring Kommune afventer. Fratrukket ekstraintægten viser prognosen fortsat en positiv udvikling.
- *Administrationsbidrag:* Mindre fald ift. 2024 men fortsat til den høje side, vurderet ift. benchmark og sammenlignet med de tre andre boligorganisationer i Hjørring Kommune.

Økonomi på afdelingsniveau:

På baggrund af regnskab 2024 ses afdelingerne 1925 Byhusene (Hjørring C. / 13 boliger) og 1952 (Vestlig del af Hjørring C./207 boliger) at være kritisk udfordret på negativt driftsresultat og negativt opsamlet resultat.

De negative driftsresultater kan primært tilskrives ubalance på udgiftssiden på mellem 6 og 32 % ift. budget. På indtægtssiden ses en begrænset ubalance i negativ retning ift. budget. Modsat afdelinger i andre boligorganisationer, har der været beskedne ekstra renteindtægter af indestående henlagte midler.

I lighed med afd. 1951 (Hjørring Vestby / 230 boliger) har de to afdelinger over de seneste år reduceret deres tilgodehavender på fraflyttere mærkbart. Men alle tre afdelinger er i kritisk til moderat grad stadig udfordret på tilgodehavender ved fraflyttere. Udgifter til yderligere afskrivning må forventes de kommende år. De tre afdelinger afskrev i 2024 0,950 mio. kr. af deres tilgodehavender og havde samlet udgifter til lejetab på små 2,000 mio. kr.

Lejeledigheden blandt de tre afdelinger har frem til september 2025 været på niveau med 2024. I sidste kvartal af 2025 var udviklingen positiv og fra december 2025 til første kvartal 2026, har alle boliger været udlejet.

De tre afdelingers samlede udgifter til lejetab forventes i 2025 at lande på 1,300 mio. kr., hvilket er 0,700 mio. kr. mindre end i 2024. Domea Hjørring har i høj grad bistået med at løfte opgaven med boliger til ukrainere, hvilket sandsynligvis har bidraget til den aktuelle positive udlejningssituation.

Den fjerde boligafdeling, afd. 1932 (52 boliger ved Bispetov) har siden ibrugtagning i 2014 haft meget begrænset ledighed. Derimod har afdelingen gennem flere år haft efterslæb på henlæggelser til vedligeholdelse. I budget for 2026 ses et tiltrængt løft af de årlige henlæggelser. Men niveauet skal fastholdes, hvis henlæggelserne skal på et tilfredsstillende niveau.

Øvrige opmærksomhedspunkter mv.:

Byrådet godkendte i maj 2025 skema B for 28 nye familieboliger i Lønstrup. Manglende godkendelse fra anden myndighed har forsinket byggeprocessen og boligerne forventes først færdig i 2027.

Afdeling 1951 har i 2025 afsluttet et større moderniseringsarbejde til ca. 13,000 mio. kr., der bl.a. omfattede tagrenovering, nye vinduer og døre.

Domea Hjørring er fortsat i dialog med Domea Hirtshals, Domea Åbybro og Skagen Ældreboligselskab om en eventuel fusion. Tidsperspektivet er ukendt og de beboerdemokratiske handlinger er ikke gennemført. Fusion mellem boligorganisationer forudsætter ikke kommunal godkendelse.

Lovgrundlag

Almenboligloven kap. 13.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. kap. 21.

Økonomi

Kommunal garantistillelse for Domea Hjørring pr. 31.12.2025 ses af nedenstående tabel.

	2025	Pr. bolig i drift 2025	2024
<i>Restgæld lån m. garanti</i>	200,900	0,392	180,453
<i>Kommunal garanti</i>	121,408	0,237	96,417
<i>Garantiandel af restgæld</i>	60		53

Samlet kommunal garantiforpligtigelse for alle fire almene boligorganisationer pr. 31.12.2025 var 906,000 mio. kr. / 0,197 mio. kr. pr. bolig. Det er en reduktion på 47,000 mio. kr. ift. 2024. Garanti til de fire boligorganisationer udgør 50 procent af Hjørring Kommunes samlede garantiforpligtigelser.

Samlet er boligorganisationernes restgæld reduceret med 65,000 mio. kr. ift. 31.12.2024. Domea Hirtshals og BoVendia har reduceret deres gæld. Domea Hjørring og Boligselskabet Nordjylland har optaget gæld ifm. hjemtagelse af lån til nybyggeri.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 - Domea Hjørring - revisionsprotokol regnskab 2024.

Bilag 2 - Domea Hjørring - Aftaledokument 2025.

Bilag 3 - Notat: Hovedformål med SDM og regnskabs gennemgang.

Indstilling

Direktionen indstiller

at Økonomiudvalget anbefaler Byrådet at:

- tage orientering om Domea Hjørring' reviderede regnskab for 2024 til efterretning,
- godkende aftaledokument (bilag 2) for styringsdialogmøde 2025 med efterfølgende offentliggørelse på kommunens hjemmeside,
- anmode Domea Hjørring om straks at underrette Hjørring Kommune, hvis der er afdelinger, der får økonomiske vanskeligheder, og
- opfordre Domea Hjørring til at afvente disponering af ekstraintægt til *Dispositionsfonden* på 3,000 mio. kr., fordi Hjørring Kommune afventer redegørelse.

Beslutning

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen følges.

Mai-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag 1 - Domea Hjørring revisionsprotokollat 2024

Bilag 2 Domea Hjørring SDM aftaledokument 2025

Bilag 3 - Hovedformål SDM og regnskabs gennemgang

Punkt 12: Boligselskabet BoVendia - Budgettvist ved afd. 3 - Sindal, budget 2026

03.11.01-G01-1-25

Resume

Der er opstået budgettvist mellem Boligselskabet BoVendia og afdeling 3 i Sindal. Økonomiudvalget skal tage stilling til, om det kan anbefale Byrådet, at godkende BoVendias budgetforslag for 2026.

Sagsfremstilling

Afdeling 3 har i underkanten af 200 boliger med hovedparten placeret i Sindal. Seneste regnskab, 2024, viste et positivt driftsresultat på knap 1,000 mio. kr. og et opsamlet resultat på ca. 4,000 mio. kr.

Afdelingen er kendetegnet ved god økonomi og stabile lejere. Omtrent 50 boliger gennemgik for få år siden en omfattende renovering. Byrådet behandlede i december 2024 byggeregnskabet (skema C) for denne renovering.

Anledning til budgettvist

På ordinært afdelingsmøde i BoVendias afd. 3, 15 september 2025 blev administrationens budgetforslag for 2026 (herfra BoVendias budgetforslag) godkendt.

Op til afdelingsmødet havde afdelingsbestyrelsen fremsendt nogle ændringsforslag som supplement til BoVendias budgetforslag. På afdelingsmødet blev ændringsforslagene sendt til afstemning. Et flertal, ca. 60% af de stemmeberettigede, godkendte afdelingsbestyrelsens ændringsforslag.

Efterfølgende har BoVendias organisationsbestyrelse på møde 30. september 2025 fastholdt BoVendias budgetforslag for 2026. Dermed er afdelingsmødets godkendte ændringer til budget 2026 forkastet og budgettvisten er dermed en realitet.

Hvori består budgettvisten?

For almene boligafdelinger udarbejdes et budget ud fra balancелеjereprincippet. Princippet bygger på, at den budgetterede udgift modsvarer af en tilsvarende indtægt.

- BoVendias budgetforslag hviler med en balance på 14,208 mio. kr.
- Afdelingsbestyrelsens budgetforslag hviler med en balance på 12,664 mio. kr.
- Difference = **1,544** mio. kr.

Elementer i afdelingsbestyrelsens ændringer til BoVendias budgetforslag

På udgiftssiden består afdelingsmødets godkendte budgetændringer primært af en reduktion af udgifterne til hhv. henlæggelser til planlagt fornyelse og vedligehold og henlæggelser til lejetab og tab på fraflyttere.

På indtægtssiden godkendte afdelingsmødet en reduktion af huslejeindtægten. Ifølge afdelingsbestyrelsens beregning ville forslaget give beboerne en huslejenedsættelse i 2026 på ca. 23 procent, svarende til 180 kr. årligt pr. m². Huslejenedsættelsen skulle finansieres af nævnte besparelser på udgiftssiden og en mere omfattende afvikling af opsamlede overskud, end BoVendias budgetforslag.

Elementer i BoVendias budgetforslag

Budgetforslaget indebar en uændret husleje.

På indtægtsiden er der, udover huslejeindtægt, indregnet en indtægt på 1,000 mio. kr. der tages fra afdelingens opsamlede overskud. Afviklingsgraden for opsamlet overskud følger bestemmelsen i "Driftsbekendtgørelsen for støttet boligbyggeri". Afdelingsmødets budget indregnede en indtægt på 2,000 mio. kr.

På udgiftssiden er der afsat 2,600 mio. kr. i henlæggelser til planlagt fornyelse og vedligehold. Afdelingsmødet godkendte at henlægge 1,271 mio. kr.

BoVendia anfører i redegørelse til Hjørring Kommune, at der er usikkerhed om det fremtidige behov til fornyelse og forbedringer af boligerne. Et årligt henlæggelsesniveau på 2,600 mio. kr. kan tilmed vise sig utilstrækkeligt.

BoVendia afsætter 0,415 mio. kr. i henlæggelser til dækning af lejetab og tab på fraflyttede lejere. Niveaulet følger anbefaling fra Hjørring Kommune ifm. styringsdialogmøde i 2024 med BoVendia om styrkelse af denne udgiftspost. Afdelingsmødet godkendte 0,200 mio. kr.

Forvaltningens perspektiver på budgettvisten

Forvaltningen vurderer, at BoVendias 2026 budget for afd. 3 er robust, realistisk og bidrager til konsolidering.

- Baseret på regnskab 2024 og en positiv udlejning, er det på sigt ikke urealistisk med en nedjustering af henlæggelserne til dækning af Lejetab og tab på fraflyttede lejere, jf. afdelingsmødets forslag herom.

I lighed med andre boligorganisationer er BoVendia i deres budgetlægning udfordret af usikkerhed på indtægtsiden.

- Forholdet følger af forholdsmæssige højere renteindtægter af afdelingernes indestående opsparede midler, end budgetteret.
- De højere renteindtægter, som flere afdelinger har opnået de senere år, styrker driftsøkonomien og bidrager med "gratis luft" i følgende budgetår.

Forvaltningen finder det betryggende, at boligorganisationerne i deres budgetforslag forholder sig defensiv ift. renteindtægter.

Ud fra en samlet vurdering anbefaler forvaltningen at følge organisationsbestyrelsens beslutning fra 30. september 2025 og indstille BoVendias budgetforslag 2026 for afd. 3 til godkendelse.

Under sagens forberedelse har forvaltningen noteret, at få proceduremæssige forhold af mindre karakter i budgetprocessen kunne være håndteret anderledes af BoVendia. Forholdene har ingen betydning for den samlede vurdering af BoVendias budgetforslag for 2026.

Ex post:

Onsdag 14. januar 2026 blev der afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 3. På mødet blev der stillet mistillidsvotum til den siddende afdelingsbestyrelse, der førte til afstemning. Som konsekvens af afstemningen står afd. 3 pt. uden afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelsen varetager for nærværende afdelingens forpligtigelse. Ny afdelingsbestyrelse forventes etableret i 2. eller 3. kvartal 2026. Den afdelingsbestyrelse der på afdelingsmødet 15. september 2025, fremsendte det alternative budgetforslag, er ikke længere repræsentativ for beboerne i afd. 3.

Lovgrundlag

- Almenboligloven.
- Bekendtgørelsen for drift af almene boliger.
- Vejledning om drift for almene boliger.
- Forvaltningsloven.

Økonomi

Sagens behandling har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Hjørring Kommune.

Hjørring Kommune havde pr. 31.12.2025 kommunal garanti på ca. 40,000 mio. kr. vedr. afd. 3.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Direktionen indstiller

- at Økonomiudvalget anbefaler Byrådet at godkende BoVendias budgetforslag 2026 for afdeling 3.

Beslutning

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen følges.

Mai-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Punkt 13: D.S.I. Skelbæk Kollegiet - Regnskab 2024/25

03.08.01-S55-2-24

Resume

Regnskab 2024/25 for D.S.I. Skelbæk Kollegiet fremsendes til økonomiudvalgets behandling.

Sagsfremstilling

Den selvejende institution Skelbæk Kollegiet oppebærer statsstøtte for drift af 68 kollegieboliger.

DEAS Ejendomsadministration A/S i Aalborg har som administrator fremsendt regnskab for perioden 01.08.24 – 31.07.25. Regnskabet er godkendt af bestyrelsen i november 2025.

I fraværet af en direkte kommunal økonomisk forpligtigelse, skal nærværende politiske behandling mere ses som en årlig orientering. Dette ud fra en generel

kommunal interesse for udbuddet af ungdoms- og kollegieboliger og kollegiets tidligere økonomiske udfordringer.

Revisionspåtegning

Revisoren har formuleret følgende påtegning:

”Vedtages årsregnskabet i den foreliggende form, og fremkommer der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskabet væsentlige nye oplysninger, vil vi forsyne årsregnskabet for kollegiet med en revisionspåtegning uden modifikationer.”

Herudover noterer revisor bl.a.;

- Administrationshonoraret er fastsat til 4.061 kr. pr. lejemålsenhed.
- Foretaget gennemgang af vedligeholdelsesplaner over de planlagte vedligeholdelser og fornyelser.
- Påset at årets henlæggelser på i alt 0,628 mio.kr. er henlagt i overensstemmelse med budgettet for 2024/25.
- Opfølgningen på tilgodehavender er effektiv og bevirker, at tab på tilgodehavender begrænses.

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Noter til periodens resultat og drift

Overskud 0,017 mio. kr. der overføres til Tabs- og Vindingskontoen.

Positivt for året ift. budget:

- Administration: mindreforbrug kr. 48.274.
- Lejetab: mindre forbrug kr. 63.995.
- Beboerfaciliteter: mindreforbrug kr. 47.900.

Negativt for året ift. budget:

- Renovation: merforbrug 0,034 mio.
- Almindelig vedligeholdelse: 0,362 mio. kr. merforbrug 0,152 mio. kr. der tilskrives drift og almindelig vedligeholdelse af bygningerne.
- Planlagt vedligeholdelse: 0,236 mio. kr. merforbrug 0,119 mio. kr.

Årets henlæggelser til planlagt vedligeholdelse var 0,160 mio. kr. og til planlagt fornyelse: 0,467 mio. kr.

Ses de samlede opsparede henlæggelser i forhold til det 10-årige vedligeholdelsesbudget, udgør den gennemsnitlige likviditetssaldo i perioden ca.

0,900 mio. kr. / 295 kr. pr. m². Administrationen anser niveauet for rimeligt, sammenlignet med almene boligafdelinger af tilsvarende omfang.

Økonomisk udvikling og status

Årets resultat er overført til Tabs- og vindingskontoen*. De seneste 6-års økonomiske udvikling baseret på hovedtal, fremgår af nedenstående tabel:

Beløb mio. kr.	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/21	2019/20
Resultat	0,017	-0,051	0,092	-0,196	0,095	0,055
Tabs- og vindingskonto*	-2,854	-2,993	-3,064	-3,274	-3,193	-3,402
Likviditet	1,296	1,375	1,610	1,533	2,060	1,134

*Udtrykker saldo for opsamlet underskud efter diverse afskrivning.

Den forholdsvise høje likviditet i 2020/2021 skyldes en ekstraintægt i form af kompensation for et for højt betalt honorar til ekstern rådgiver.

De samlede aktiver er opgjort til 39,429 mio. kr. og der er gældsposter for 11,107 mio. kr. med følgende fordeling:

- Tabs- og vindingskonto 2,854 mio. kr.
- Prioritetsgæld 4,235 mio. kr.
- Driftsgæld 2,843 mio. kr.
- Kortfristet gæld 1,175 mio. kr.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør fortsat 28,231 mio. kr. svarende til den oprindelige anskaffelsessum. Den offentlige ejendomsvurdering er 25,000 mio. kr. med en grundværdi på 5,820 mio. kr.

Som følge af den løbende vedligeholdelse er ejendommen ifølge bestyrelsen ikke udsat for værdiforringelse og afskrives derfor ikke. Over de senere år er der løbende foretaget planlagt modernisering, bl.a. køkkener.

Udlejning

I regnskabsåret var tab på fraflyttede lejere på 0,059 mio. kr. og tab på lejeledighed på 0,016 mio. kr.

Deas oplyser, at der pr. marts 2026 er fuld udlejning og at der i denne regnskabsperiode, har været begrænsede udgifter til lejetab. Dispensation fra 2005 for udlejning til personer udenfor den berettigede personkreds, meddelt af daværende byråd, bliver ifølge Deas anvendt indimellem.

Administrationens vurdering mv.

Administrationen vurderer, at kollegiet fortsat er i god gænge og målsætningerne i den økonomiske genopretningsplan fra 2013, som bl.a. Hjørring Kommune var involveret i, efterleves

Som en del af planen meddelte daværende Byråd:

1. At opsamlet underskud (tabs- og vindingskontoen) ikke skal afvikles over budget, men alene nedbringes med værdien af et eventuelt positivt årsresultat (efter diverse afskrivninger),
2. at fritage kollegiet for at henlægge uamortiserede ydelser til henlæggelseskontoen (når lån til finansiering af anskaffelsessummen er udløbet, nedsættes lejen ikke. Likvide midler der fremkommer hermed, skal i stedet henlægges til institutionens henlæggelseskonto).

Det anbefales, at økonomiudvalget vedstår begge fritagelser. Herudover anbefales, at økonomiudvalget vedstår dispensation fra 2005 for udlejning til personer udenfor den berettigede personkreds.

Lovgrundlag

- Bekendtgørelse nr. 1027 af 16.12.1999 om drift og tilsyn med ungdomsboliger, der er opført med statsstøtte.
- Almenboligloven.
- Institutionens vedtægter.

I denne byrådsperiode har valggruppe 1 og 2 hver udpeget et medlem til kollegiets bestyrelse.

Den politiske repræsentation anses som en del af det kommunale tilsyn og derfor skal den administrative regnskabs gennemgang ikke sidestilles 1:1 med det kommunale tilsyn med de almene boligselskaber.

Økonomi

Hjørring Kommune har hverken garantiforpligtigelse i tilknytning til kollegiets lån eller udgifter til ungdomsboligbidrag.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag - Revisionsprotokol 2024-2025.

Indstilling

Direktionen indstiller

- at Økonomiudvalget
 - tager regnskab 2024/2025 til efterretning,
 - vedstår meddelte fritagelse for afvikling af opsamlet underskud samt henlæggelse af udamortiserede ydelser til egen henlæggelseskonto, og
 - vedstår dispensation for udlejning til den ikke berettigede personkreds,
 - tager stilling til, om behandling af regnskab for D.S.I. Skelbæk Kollegiet, fremadrettet delegeres til administrationen.

Beslutning

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen følges.

Mai-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag - Revisionsprotokol 2024-2025

Punkt 14: Domea Hjørring - Ansøgning om fritagelse for dispositionsfondsdækning 2025

03.11.00-G00-1-25

Resume

Økonomiudvalget skal tage stilling til, om det vil anbefale Byrådet at imødekomme ansøgning fra Boligselskabet Domea Hjørring, der på vegne af to afdelinger søger om hel eller delvis fritagelse for dispositionsfondsdækning af pligtmæssige betalinger for regnskabsåret 2025.

Sagsfremstilling

Alle boligorganisationer har en dispositionsfond. Et af dens hovedformål er at dække boligafdelingernes udgifter til lejetab og desuden en andel af udgifterne til dækning af tab på fraflyttede lejere.

På baggrund af ansøgning kan Byrådet dispensere, så dispositionsfonden fritages for udgifterne, således afdelingerne i stedet selv dækker udgifterne.

En dispensation skal være ansøgt og bevilget inden de berørte afdelinger selv dækker tabene. Byrådets godkendelse bør desuden bero på en helhedsvurdering af såvel afdelingernes som boligorganisationens økonomiske og driftsmæssige situation, tillige med en konkret vurdering af økonomien i de enkelte regnskabsår.

Der henvises til bilag 1 for beskrivelse af dispositionsfonden og forudsætningerne for fritagelse m.v.

Domea Hjørrings ansøgning om fritagelse (regnskabsår 2025):

Domea Hjørring havde i regnskabsåret 2025 fem boligafdelinger (523 boliger) og flere erhvervslejemål.

For nedenstående to afdelinger (437 boliger) ansøger Domea Hjørring om fuld eller delvis fritagelse for dispositionsfondsdækning af afdelingernes udgifter til lejetab og tab på fraflyttede lejere.

- Afd. 1951 – ”Kollegieparken” Hjørring Vestby. Udgiften deles ca. ligeligt.
- Afd. 1952 – ”Christians Have” Vestlig del af Hjørring C. Afdelingens midler dækker 100 procent.

Ved delvis fritagelse dækkes udgifterne henholdsvis af afdelingernes opsparede midler til formålet og med et bidrag fra dispositionsfonden. Ved hel fritagelse dækkes udgifterne alene af afdelingens opsparede midler.

De samlede forventede udgifter for de to afdelinger er små 1,800 mio. kr. hvoraf 2/3 kan relateres til lejetab.

For Domea Hjørrings øvrige to afdelinger dækker dispositionsfonden udgifterne fuldt ud – eller der forventes ingen tab i 2025.

Administrationens vurdering af Domea Hjørrings dispositionsfond og afdelingernes henlæggelsesniveau:

Domea Hjørring har til sin ansøgning vedlagt et 10-årigt budget for dispositionsfondens udvikling. Fra 2025 til 2031 forventes en stabil disponibel saldo på ca. 1.000 mio. kr. / 2.000 kr. pr. lejemålsenhed (LME). Fra 2032 forventes en god stigning med en disponibel saldo på 6.000 kr. pr. LME i 2034. Aktuell benchmark er 7.057 kr. LME.

- For afd. 1951 er modellen med delvis fritagelse bragt i spil, fordi hverken dispositionsfonden eller afdelingen selv kan dække den fulde udgift. Afdelingen vil efter dækning have opsparede midler til to års tilsvarende udgift.
- Afdeling 1952 vil efter dækning have opsparede midler til godt et års tilsvarende udgift.

Administrationen vurderer, at det ikke er realistisk at afdelingerne øger henlæggelserne til dækning af lejetab yderligere. Tilsvarende ses der ikke et øget indtægtpotentiale for dispositionsfonden, før 2032.

Lejeledigheden i 2025 for de to afdelinger har i hovedparten af året været på mellem 2 og 4 procent. Mod årets slutning og i første kvartal af 2026 har der ikke været ledighed. Boliger til ukrainere antages at bidrage til den positive situation.

Hvis afdelingernes økonomi skal stabiliseres anses det som en forudsætning, at ledigheden fremover holder sig under 2 procent.

Baseret på dispositionsfondens aktuelle saldo, afdelingernes opsparede henlæggelser og generelle økonomiske udfordringsbillede, er der hjemmelsgrundlag for imødekommelse Domea Hjørrings ansøgning.

Hjørring Kommunes procedure for ansøgning om fritagelse:

Domea Hjørring har fremsendt ansøgningen i december 2025.

Byrådet har ved tidligere behandling af tilsvarende ansøgninger meddelt Domea Hjørring, at ansøgningen skal sendes til Hjørring Kommune forud for det regnskabsår, der ansøges om fritagelse for. Forudsætningen er for pågældende ansøgning ikke efterlevet.

Lovgrundlag

- Almenboligloven § 20.
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 43.
- Landsbyggefondens regnskabsvejledning.

Nærværende ansøgning kan delegeres til forvaltningen. Udgangspunktet i almenboligloven er, at beslutninger i henhold til loven træffes af kommunalbestyrelsen. Men for alle de områder, hvor kommunen ikke forpligtes økonomisk, vil det være muligt at delegere beslutningen eller opgaven til forvaltningen (Håndbog om tilsyn med drift af støttet boligbyggeri).

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 - Om fritagelse for dispositionsfondsdækning af lejetab og tab på lejeledighed.

Indstilling

Direktionen indstiller

at Økonomiudvalget anbefaler Byrådet:

- at imødekomme ansøgningen,
- at henstille Domea Hjørring til:
 - at eventuel ansøgning for regnskabsåret 2026 fremsendes til Hjørring Kommune, til behandling i 2026;
 - at eventuel ansøgning for regnskabsåret 2027, skal være fremsendt til Hjørring Kommune, inden udgangen af 2026.
- at behandling af tilsvarende ansøgning fremadrettet delegeres til administrationen.

Beslutning

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen følges.

Mai-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag 1 - Om fritagelse for dispositionsfondsdækning af lejetab og tab på lejeledighed

Punkt 15: Domea Hirtshals - Ansøgning om fritagelse for dispositionsfondsdækning 2025

03.08.01-S55-2-24

Resume

Boligselskabet Domea Hirtshals ansøger på vegne af to afdelinger om hel eller delvis fritagelse for dispositionsfondsdækning af pligtmæssige betalinger for regnskabsåret 2025.

Økonomiudvalget skal tage stilling til, om det vil anbefale Byrådet at godkende ansøgningen.

Sagsfremstilling

Alle boligorganisationer har en dispositionsfond. Et af dens hovedformål er at dække boligafdelingernes udgifter til lejetab og desuden dække en andel af udgifterne ved tab på fraflyttede lejere.

På baggrund af ansøgning kan Byrådet dog give dispensation, så dispositionsfonden fritages for udgifterne, der så i stedet dækkes af afdelingerne.

En dispensation skal være ansøgt og bevilget inden de berørte afdelinger selv dækker tabene. Byrådets godkendelse bør desuden bero på en helhedsvurdering af såvel afdelingernes som boligorganisationens økonomiske og driftsmæssige situation, tillige med en konkret vurdering af økonomien i de enkelte regnskabsår.

Der henvises til bilag 1 for beskrivelse af dispositionsfonden og forudsætningerne for fritagelse m.v.

Domea Hirtshals ansøgning om fritagelse (regnskabsår 2025):

Domea Hirtshals har fem boligafdelinger (377 boliger).

Gældende for regnskabsåret 2025 ansøger Domea Hirtshals på vegne af de to afdelinger om hhv. hel og delvis fritagelse for dispositionsfondsdækning for afdelingernes udgifter til lejetab og tab på fraflyttede lejere.

De samlede udgifter for de fem afdelinger er anslået til 1,100 mio. kr. / 2.800 kr. pr. bolig, hvor ca. 1/4 vedrører lejetab. Boliger til ukrainske flygtninge og aftale med BoVendia om at stille boliger til rådighed til genhusning har bidraget positivt til en mærkbar reduktion af lejetabet.

Imødekommes ansøgningen skal nedenstående to afdelinger (167 boliger) bidrage med egne opsparede midler til dækning af udgifterne.

- Afd. 1212 – ”Brogården” – Afdeling dækker udgifterne 100 %.
- Afd. 1225 – ”Margretheparken” – Afdeling dækker 1/3 af de samlede udgifter.

For afd. 1212 vedrører udgiften alene tab på fraflyttede beboere. For afd. 1225 udgør lejetab ca. 1/4 af udgiften og tab på fraflyttere den resterende del.

Udgifterne for boligorganisationens tre øvrige boligafdelinger dækkes 100 % af dispositionsfonden.

Administrationens vurdering af Domea Hirtshals dispositionsfond og afdelingernes henlæggelsesniveau:

Domea Hirtshals har til sin ansøgning fremsendt 10-årigt budget for dispositionsfondens forventede udvikling.

Fondens budgetterede disponible saldo er ultimo 2025 ca. 50 % af det aktuelle benchmark niveau. Fra 2026 ses en gradvis reduktion af dispositionsfondens disponible del og i slutningen af perioden svinger saldoen til omkring 0 kroner. Ved imødekommelse af ansøgningen forventes dispositionsfonden at opnå en besparelse på +0,200 mio. kr.

For afd. 1225 er modellen med delvis fritagelse bragt i spil, fordi hverken dispositionsfond eller afdelingen kan dække den samlede udgifter alene.

Administrationen vurderer, at det hverken er realistisk eller hensigtsmæssigt, at afdelingerne fremadrettet kan øge henlæggelserne til dækning af pågældende udgifter yderligere. Tilsvarende ses der ikke et øget indtægtspotentiale for dispositionsfonden.

Baseret på dispositionsfondens aktuelle saldo, dens 10-årige udvikling og afdelingernes opsparede henlæggelser, er der hjemmelsgrundlag for at imødekomme ansøgningen.

Hjørring Kommunes procedure for ansøgning om fritagelse:

Domea Hirtshals har fremsendt ansøgningen i december 2025.

Byrådet har ved behandling af tidligere ansøgninger meddelt Domea Hirtshals, at ansøgning om fritagelse skal sendes til Hjørring Kommune forud for det regnskabsår, der ansøges om fritagelse for. Denne forudsætning er for nærværende ansøgning ikke efterlevet.

Lovgrundlag

- Almenboligloven § 20.
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 43.
- Landsbyggefondens regnskabsvejledning.

Nærværende ansøgning kan delegeres til forvaltningen. Udgangspunktet i almenboligloven er, at beslutninger i henhold til loven træffes af kommunalbestyrelsen. Men for alle de områder, hvor kommunen ikke forpligtes økonomisk, vil det være muligt at delegere beslutningen eller opgaven til forvaltningen (Håndbog om tilsyn med drift af støttet boligbyggeri).

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 - Om fritagelse for dispositionsfondsdækning af lejetab og tab på lejeledighed.

Indstilling

Direktionen indstiller

at Økonomiudvalget anbefaler Byrådet:

- at imødekomme ansøgningen,
- at henstille Domea Hirtshals til:
 - at eventuel ansøgning for regnskabsåret 2026 fremsendes til Hjørring Kommune til behandling i 2026,
 - at eventuel ansøgning for regnskabsåret 2027 skal være fremsendt til Hjørring Kommune inden udgangen af 2026, og
- at behandling af tilsvarende ansøgning fremadrettet delegeres til administrationen.

Beslutning

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen følges.

Mai-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag 1 - Om fritagelse for dispositionsfondsdækning af lejetab og tab på lejeledighed

Punkt 16: BoVendia - Ansøgning om fritagelse for dispositionsfondsdækning 2026

03.11.00-G00-2-25

Resume

Boligselskabet BoVendia ansøger om fritagelse for dispositionsfondsdækning af pligtmæssige betalinger for regnskabsåret 2026. Ækonomiudvalget skal beslutte, om det vil anbefale Byrådet at godkende ansøgningen.

Sagsfremstilling

Alle boligorganisationer har en dispositionsfond. Et af dens hovedformål er at dække boligafdelingernes udgifter til lejetab og desuden en andel af udgifterne ved tab på fraflyttede lejere. På baggrund af ansøgning kan Byrådets dispensere, så dispositionsfonden fritages for udgifterne, så afdelingerne i stedet selv dækker udgifterne.

En dispensation skal være ansøgt og bevilget, inden de berørte afdelinger selv dækker tabene. Byrådets godkendelse bør bero på en helhedsvurdering af såvel afdelingernes, som boligorganisationens økonomiske og driftsmæssige situation, tillige med en konkret vurdering af økonomien i de enkelte regnskabsår.

Der henvises til bilag 1 for beskrivelse af Dispositionsfonden og forudsætningerne for fritagelse m.v.

BoVendias ansøgning om fritagelse:

Boligselskabet havde ift. seneste reviderede regnskab (2024) 20 boligafdelinger (3.194 boliger) og en række erhvervslejemål. Gældende for regnskabsåret 2026 ansøger BoVendia, i lighed med tidligere år, om fritagelse for dispositionsfondsdækning for 18 afdelingers (3.015 boliger) udgifter til lejetab og tab på fraflyttede lejere. Ækonomiudvalget og Byrådet skal tage stilling til ansøgningen.

Imidlertid skal nedstående afdelinger selv dække udgifterne til lejetab og tab på fraflyttede borgere:

- Afd. 1 – Hjerring; Nordens Alle og Vester Alle.
- Afd. 2 – Hirtshals.
- Afd. 3 – Sindal og opland forhenværende Sindal Kommune.
- Afd. 4 – Hjerring Vestby.
- Afd. 5 – Hjerring Vestby.
- Afd. 6 – Hjerring Vestby.
- Afd. 7 – Hjerring; Lundergårdsparken og Hubertusparken.
- Afd. 8 – Hjerring Syd, bl.a. Karolinesvej og Mettesvej.
- Afd. 9 – Hjerring, bl.a. Albert Ginges Vej, Frilandsvej, Søndermarksvej.
- Afd. 10 - Hjerring bl.a. Tårholmsvej og Grundtvigsvej.
- Afd. 11 – Hjerring; Tårholmsvej.
- Afd. 13 – Hjerring; bl.a. Idræts Alle, Norgesvej, Solbakkevej.

- Afd. 14 – Hjerring; bl.a. Idræts Alle, Sverigesvej, Fårvej.
- Afd. 12 – Hjerring; bl.a. Solvænget, Overgade, Vendiavej.
- Afd. 15 – Hjerring, bl.a. Sjøllandsgade og Tårholmsvej.
- Afd. 17 – Hjerring, Svanelundsbakken.
- Afd. 19 – Tårholmsvej ved Søholm.
- Afd. 23 – Hjerring; 100 % ældreplejeboliger ved plejecentrene v. Vellingshøj og Vesterlund.

Nedstående tre afdelinger ønsker BoVendia ikke skal være omfattet af fritagelsen i 2026. Afdelingerne vil få udgifterne til lejetab og tab på fraflyttede borgere dækket af dispositionsfonden:

- Afd. 16 – Hjerring, Bispegården og Stergade (79 boliger).
- Afd. 18 – Tårholmsvej, bl.a. Trangetvej og Tykskovvej (58 boliger).
- Afd. 20 – Bjergby, Højene og Lånstrup (42 boliger).

BoVendia estimerer, at afdelingernes samlede udgifter i 2026 til dækning af lejetab bliver 1,090 mio. kr. (341 kr./bolig). Af de 1,090 mio. kr. forventer BoVendia, at dispositionsfonden skal dække en andel på 0,145 mio. kr. på vegne af

afdelingerne 16, 18 og 20.

Udgifterne til tab på fraflyttede lejere er svære at forudsige. Hvis der meddeles fritagelse, friholdes dispositionsfonden for en udgift på 0,055 mio. kr.

Samlet vil en fuld imødekomme af ansøgningen give dispositionsfonden en estimeret besparelse på 1,000 mio. kr., der i stedet kan bidrage til konsolidering af dispositionsfonden.

Administrationens vurdering af BoVendias Dispositionsfond og afdelingernes henlæggelsesniveauer:

BoVendia har til sin ansøgning vedlagt et 10-årigt budget for dispositionsfondens udvikling.

Forudsætningerne for dispositionsfondens udvikling er ifølge BoVendia vanskelig at forudse, hvilket bl.a. beror på usikkerhed om forskellige tilskud fra Landsbyggefonden til flere renoveringsprojekter. Af de grunde kan kommende budgetprognoser vise en mere positiv udvikling end den seneste.

Administrationen er opmærksom på udviklingen, bl.a. i forbindelse med det årlige regnskabsmøde med BoVendia.

Af de 18 afdelinger, der er omfattet af ansøgningen, vurderer administrationen, at afdelingerne har tilstrækkelige opsparede midler til at dække de estimerede omkostninger til lejetab og tab på fraflyttede lejere. Afdeling 1 og 12 kan dog blive udfordret, hvis den faktiske udgift overstiger den estimerede udgift.

Administrationen bemærker, at godt halvdelen af afdelingerne har solide opsparede henlæggelser, der kan dække 10 år eller mere af det estimerede forbrug. Det taler for en reduktion af henlæggelserne ifm. budget 2027 og følgende år og en strategi for afdelingernes henlæggelsesniveauer.

Baseret på dispositionsfondens aktuelle saldo, dens 10-årige udvikling og afdelingernes opsparede henlæggelser, er der hjemmelgrundlag for at imødekomme BoVendias ansøgning.

Lovgrundlag

- Almenboligloven § 20.
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 43.
- Landsbyggefondens regnskabsvejledning.

Når tværende ansøgning kan delegeres til forvaltningen. Udgangspunktet i almenboligloven er, at beslutninger i henhold til loven træffes af kommunalbestyrelsen. Men for alle de områder, hvor kommunen ikke forpligtes økonomisk, vil det være muligt at delegere beslutningen eller opgaven til forvaltningen (Håndbog om tilsyn med drift af støttet boligbyggeri).

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 - Om fritagelse for dispositionsfondsdækning af lejetab og tab på lejeledighed.

Indstilling

Direktionen indstiller

at Økonomiudvalget anbefaler Byrådet:

- at imødekomme ansøgningen om fritagelse for de 18 afdelinger, der er omfattet af ansøgningen,

- at fritagelsen for afd. 1 og 12 er betinget af, at dispositionsfonden dækker en eventuel faktisk udgift, der overstiger den estimerede 2026 udgift,
- at opfordre BoVendia til at udarbejde en strategi for afdelingernes henlæggelsesniveauer til lejetab mv. forud for kommende Års budgetter og arbejde for fortsat konsolidering af dispositionsfonden, og
- at behandling af tilsvarende ansøgning fremadrettet delegeres til administrationen.

Beslutning

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen fastlægges.

Mai-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag 1 - Om fritagelse for dispositionsfondsdækning af lejetab og tab på lejeledighed

Punkt 17: Eventuelt

00.01.00-A26-43-25

Beslutning

Stabschefen orienterede om tekniske problemer med optagelsen af byrådsmødet i marts. Der udsendes uddybende orientering til Byrådet.

På Økonomiudvalgsmødet d. 11. februar 2027 (punkt 16) besluttede Økonomiudvalget, at der skal planlægges opfølgingsmøder mellem VFF og Hjørring Kommune hvert halve år, og at første møde afholdes i juni. Deltagerkredsen på møderne blev drøftet, og Økonomiudvalget gav udtryk for, at møderne bør afholdes mellem administrationen og VFF, og således uden politisk repræsentation.

Mai-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Punkt 18: Lukket: Eventuelt

00.01.00-A26-56-25

Punkt 19: Lukket: Digital godkendelse af beslutningsprotokol

00.01.00-A26-45-25