

REFERAT Økonomiudvalget 2022-2025 d. 06-03-2024

Mødedato Onsdag d. 06. marts 2024 kl. 14:00

Mødested Mødelokale 122, 1. sal, Hjørring Rådhus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Budget, regnskab og likviditet 2024.....	4
Regnskab 2023, Økonomiudvalgets område.....	5
Boligselskabet Nordjylland - Aftaledokument 2023 og regnskab 2022.....	8
BoVendia - Aftaledokument 2023 og regnskab 2022.....	12
BoVendia ansøger om fritagelse for dispositionsfondsdækning 2024.....	17
D.S.I. Vestbyens Ældreboliger Hirtshals - regnskab 2022.....	21
Udpegning til Visit Nordvestkystens bestyrelse.....	24
Udvalgs- og byrådsmedlemmers ret til at få afvigende meningstilkendegivelser ført til referat.....	26
Eventuelt.....	28
Oversigt over lukkede punkter til økonomiudvalgets møde d. 6 marts 2024.....	29

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-A26-27-23

Resume

Godkendelse af dagsorden.

Sundhed

Bilag

Beslutning

Dagsordenen blev godkendt.

Maj-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Punkt 2: Budget, regnskab og likviditet 2024

00.30.00-000-5-23

Sagsfremstilling

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

Sundhed

Bilag

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

Maj-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Punkt 3: Regnskab 2023, Økonomiudvalgets område

00.32.00-Ø00-2-24

Resume

Behandling af regnskabsresultat på Økonomiudvalgets område og ansøgning om drifts- og anlægsoverførsler til 2024.

Sagsfremstilling

Hermed fremlægges det endelige regnskabsresultat for 2023 på Økonomiudvalgets område, herunder håndtering af drifts- og anlægsoverførsler.

Drift

Driften udviser følgende resultat:

Mio. kr.	Vedtaget Budget 2023	Ompl. + Till.bev. + Gen.bev.	Korrigeret budget 2023	Regnskab 2023	Afvigelse korrigeret budget (+)=merforbrug (-)=min.forbrug	Heraf overføres til 2024 (+)=merforbrug (-)=min.forbrug	Rest-afvigelse til kassen (+)=merforbrug (-)=min.forbrug
Administrativ organisation	506,605	35,420	542,025	508,510	-33,515	-30,439	-3,076
Politisk organisation	12,399	-0,478	11,921	10,580	-1,341	-1,213	-0,129
Erhverv, Turisme og profilering	12,199	-0,494	11,705	11,988	0,283	0,622	-0,339
Kultur	56,539	4,893	61,432	57,296	-4,136	-3,648	-0,488
Budgetpuljer	22,938	-15,693	7,245	0,697	-6,549	-5,828	-0,721
Udvalget i alt	610,680	23,648	634,328	589,070	-45,258	-40,505	-4,753

Økonomiudvalgets områder udviser samlet set et mindre forbrug på 21,6 mio. kr. set i forhold til det vedtagne budget. Dette er særligt påvirket af bufferpuljen på 25,0 mio. kr., som byrådet i tråd med de budgetmæssige forudsætninger, tilførte kommunekassen ved økonomirapporten i foråret.

I forhold til det korrigerede budget udviser regnskabet et restbudget på 45,3 mio. kr., hvoraf 40,5 mio. kr. ansøges overført til 2024 inden for gældende overførselsregler.

Dermed udviser regnskabet et reelt mindre forbrug på 4,8 mio. kr., som anbefales tilført kommunekassen til videre disponering af byrådet i den tværgående regnskabssag.

Mindre forbruget kan i høj grad tilskrives mindre forbrug inden for de administrative områder afledt af forsigtighed og tilbageholdenhed efter vedtagne administrative besparelser, øgede indtægter fra indtægtoptimering og restbudget i puljemidler.

Alt i alt et tilfredsstillende regnskabsresultat på udvalgsområdet.

Sagen indeholder i bilag 1 uddybende regnskabsbemærkninger indenfor Økonomiudvalgets område, som efterfølgende optrykkes i bind 2 til regnskab 2023.

Ansøgte driftsoverførsler

Der ansøges om driftsoverførsler for samlet 40,5 mio. kr. jf. uddybende beskrivelse i bilag 2. Dette svarer til en stigning i driftsoverførslerne på 4,2 mio. kr. sammenlignet med året før.

De ansøgte overførsler er udarbejdet inden for gældende overførselsgrænser. Byrådet har vedtaget, at der maksimalt kan overføres overskud på 3 procent og underskud på 2 procent af driftsbudgettet.

Anlæg

Anlægsområdet udviser følgende resultat:

I mio. kr.	Overførsel fra 2022 til 2023		Regnskab 2023	Afvigelse korrigeret budget		Ansøgning om overførsel fra 2023 til 2024		Rest efter overførelse til 2024
	(+)=merforbrug (-)=mindreforbrug	Korrigeret budget		(+)=merforbrug (-)=mindreforbrug	(+)=merforbrug (-)=mindreforbrug			
Økonomiudvalget	-34,720	67,260	21,909	-45,351	-45,035	-0,316		

Økonomiudvalgets anlægsaktivitet udviser et samlet mindre forbrug på 45,4 mio. kr., hvoraf 45,0 mio. kr. ansøges overført til 2024 til videreførelse og afslutning af igangværende projekter.

Den største del af overførslen kan henføres til projektet med Dronningensgade, Bydelsstrategi Hjørring By samt De Maritime Huse i Løkken.

De afsluttede projekter viser en samlet restafgivelse på 0,3 mio. kr., som anbefales tilført kassen til videre behandling i den tværgående regnskabssag.

Resultaterne af udvalgets anlægsaktiviteter og status på de enkelte projekter fremgår af bilag 3, herunder de ansøgte anlægsoverførsler. I bilag 1 indgår også bemærkninger til anlægsaktiviteten.

Lovgrundlag

Principper for Økonomistyring.

Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse om kommunernes budget- og regnskabsvæsen, revision mv.

Økonomi

Ingen uddybende bemærkninger.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

1. Regnskabsbemærkninger 2023 til Økonomiudvalgets område.
2. Oversigt over ansøgte driftsoverførsler til 2024.
3. Anlægsoversigt med ansøgte anlægsoverførsler til 2024.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller,

- at regnskabsbemærkninger og overførsler på Økonomiudvalgets område godkendes og oversendes til videre behandling i den samlede regnskabssag for Hjørring Kommune

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

Maj-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Bilag

Regnskabsbemærkninger 2023 til Økonomiudvalgets område.pdf

Oversigt over ansøgte driftsoverførsler til 2024.pdf

Anlægsoversigt med ansøgte anlægsoverførsler til 2024.pdf

Punkt 4: Boligselskabet Nordjylland - Aftaledokument 2023 og regnskab 2022

03.11.02-G00-2-23

Resume

Behandling af regnskab 2022 og aftaledokument fra styringsdialogmøde 2023 mv. for Boligselskabet Nordjylland samt kort orientering om enkelte aktuelle punkter.

Sagsfremstilling

I henhold til bekendtgørelse om lov om almene boliger skal alle kommuner årligt afholde styringsdialogmøder (SDM) med de almene boligorganisationer. Møderne er et centralt element i det kommunale tilsynsarbejde (bilag 3).

Det administrative styringsdialogmøde med Boligselskabet Nordjylland blev afholdt 4. december 2023. I lighed med tidligere år har der efterfølgende været møde med repræsentanter fra borgmestergruppen (22. januar 2024).

Som afslutning på regnskabsåret 2022 anmodes Byrådet at tage BS-Nordjyllands reviderede regnskab for 2022 til efterretning, samt tiltræde det udarbejdede aftaledokument fra styringsdialogmødet 2023 (bilag 1).

Som beliggende i Hjørring Kommune er Hjørring Kommune tilsynsførende overfor boligorganisationen, som har otte afdelinger og 484 boliger i kommunen. Tilsynet med boligorganisationens boligafdelinger i andre kommuner varetages af respektive beliggenhedskommuner.

Revisionens påtegning

Regnskab 2022 er revideret med udgangspunkt i 2.274 bolig-lejemålsenheder (LME) fordelt på 39 afdelinger.

Revisionen har som tidligere år påtegnet regnskab 2022;

Uden forbehold og fremhævelse af forhold eller vedrørende revisionen og kunne på statutidspunktet tillige erklære uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes tilgodehavender.

Økonomi på organisationsniveau

Boligorganisationens hovedtal i regnskab 2022 fremgår af tabel 1.

Tabel 1 – LME = Lejemålsenhed

	Saldo 2022	Pr. LME 2022	Benchmark pr. LME	Pr. LME 2021	Pr. LME 2020
Årets resultat	0,805 mio. kr.				

Arbejdskapital	10,523 mio. kr.	4.627 kr	260 kr.	4.292 kr.	4.142 kr.
*DF disponibel del	31,007 mio. kr	13.636 kr.	8.160 kr.	11.626 kr.	12.142 kr.
Egenkapital	43,850 mio. kr	19.283 kr.		16.601 kr.	17.310 kr
Adm. bidrag		3.868 kr.	4.667 kr	3.849 kr.	3.698 kr.

*DF = Dispositionsfond. **Note:** Data i tabel 1 er aflæst i organisationsregnskabet og beregnet i henhold til Landsbyggefondens anvisninger. Forskelle i opgørelsesmetoder for LME kan i de pågældende kategorier, udvise mindre, men ikke væsentlige afvigelser ift. andet regnskabsmateriale, fx revisionsprotokollen.

Årets positive resultat tilskrives primært ekstraintægter for byggesagshonorarer. Resultatet er tilført *Arbejdskapitalen*, som er forøget med det beløb.

- *Egenkapitalen* er forbedret med 6,250 mio. kr.
- *Dispositionsfondens* disponible del er forbedret med 4,700 mio. kr.

Grundet saldoen på dispositionsfondens disponible del, skal afdelingerne ikke indbetale årlige bidrag til fonden.

Alle afdelingers udgifter til lejetab og tab på fraflytninger blev som tidligere år dækket af *Dispositionsfondens* - jf. Almenboligloven §20.

Lejetabet blandt afdelingerne i Hjørring Kommune udgjorde ca. 0,500 mio. kr. /små 1.100 kr. pr. bolig. Størstedelen kan henføres til boliger i Bindslev.

Økonomi på afdelingsniveau

Overordnet har alle otte afdelinger i Hjørring Kommune stabil drift.

I 2022 havde alle otte positivt driftsresultat og syv afdelinger havde positivt opsamlet resultat. Den ottende afdeling kom i minus med beskedne 1.260 kr.

Trods 44.000 kr. i positivt resultat, kræver afd. 26 i Bindslev fortsat fokus. Afdelingen modtog et driftstilskud på 99.000 kr. fra organisationen og dispositionsfondens bidrager til lejereduktion.

Afd. 21 Uggerby har en mellemregning/lån fra boligorganisationen på 0,977 mio. kr. fra "ældre" modernisering, som der skal findes endelige finansiering på.

Flere afdelingers årlige henlæggelser til vedligeholdelse er i underkanten af benchmark, men øges gradvist år for år.

- 4 af 8 afdelinger har opsamlede henlæggelser på niveau med benchmark.
- 4 af 8 afdelinger har opsamlede henlæggelser svarende til 35-50 % af benchmark.

Boligorganisationen er bevidst om, at opsparede henlæggelser ikke kan dække samtlige kommende renoveringsbehov. *Dispositionsfonden* tænkes ind som medfinansiering, når modernisering igangsættes.

Aktuel udlejning

Udlejningssituationen i 2023 har udviklet sig positivt og pr. februar 2024 havde boligorganisationen kun to ledige boliger i Hjørring Kommune (0,5%).

Til sammenligning var der primo 2023 18 ledige boliger (3,7%), heraf seks i Bindslev. Udlejningsmarkedet i Bindslev er fortsat udfordret, hvilket Domea Hirtshals oplever mht. deres boliger i byen, så udviklingen i Bindslev skal fortsat følges.

Igangværende projekt og emner

Byrådet har godkendt skema B for 18 familieboliger i hhv. Løkken og Tornby. Udlejning forventes klar i hhv. andet halvår 2024 og første halvår 2025.

På mødet med Borgmestergruppen blev muligheder for nybyggeri i både Hjørring og Vrå drøftet. Boligorganisationen er i forhandling om overtagelse af to afdelinger fra Plus Bolig i Ålborg. Endelig konstruktion og enkelte godkendelser afventer.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger kap. 13.

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

Økonomi

Kommunal garantistillelse for Boligselskabet Nordjylland pr. 31.12.2023/22, gældende for selskabets 484 boliger i Hjørring Kommune, fremgår af tabel 2.

Tabel 2 - Beløb mio. kr.

	2023	Pr. bolig i drift 2023	2022
<i>Restgæld lån m. garanti</i>	103,523	0,076	98,151
<i>Kommunal garanti</i>	50,246	0,022	52,429
<i>Garantiandel af restgæld</i>	49 %		53 %

Samlet kommunal garantiforpligtigelse for alle fire almene boligorganisationer pr. 31.12.2023 var 907 mio. kr. hvilket er et fald på ca. 40 mio. kr. ift. 2022. Gennemsnitlig garanti pr. bolig er 0,196 mio. kr. (4.589 boliger).

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 – Boligselskabet Nordjylland aftaledokument SDM 2023

Bilag 2 – Boligselskabet Nordjylland revisionsprotokol 2022

Bilag 3 – Notat: SDM's hovedformål og tilsynets virke

Indstilling

Direktionen indstiller,

- At Økonomiudvalget anbefaler Byrådet at:
 - tiltræde aftaledokument fra styringsdialogmøde 2023 med efterfølgende offentliggørelse på kommunens hjemmeside samt,
 - tage Boligselskabet Nordjyllands reviderede regnskab for 2022 til efterretning.

Beslutning

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen følges.

Maj-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag 1 - Aftaledokument 2023 BS Nordjylland

Bilag 2 - Revisionsprotokol BS Nordjylland 2022

Bilag 3 - Notat SDM hovedformål og tilsynets virke

Punkt 5: BoVendia - Aftaledokument 2023 og regnskab 2022

03.11.02-G00-1-23

Resume

Behandling af regnskab 2022 og aftaledokument fra styringsdialogmøde 2023 mv. for Boligselskabet BoVendia samt kort orientering om enkelte opmærksomhedspunkter.

Sagsfremstilling

Ifølge bekendtgørelse om lov om almene boliger skal alle kommuner årligt afholde styringsdialogmøder (SDM) med de almene boligorganisationer. Møderne er et centralt element i det kommunale tilsynsarbejde (bilag 3).

Styringsdialogmøde (Administrativt) med BoVendia blev afholdt 4. oktober 2023 og det årlige møde med borgmestergruppen 16. januar 2024.

Som afslutning på regnskabsåret 2022 anmodes Byrådet om at tage BoVendias reviderede regnskab for 2022 til efterretning, samt tiltræde det udarbejdede aftaledokument fra styringsdialogmødet 2022 (bilag 1).

Revisionspåtegning og Landsbyggefondens bemærkninger

Regnskab 2022 er aflagt med udgangspunkt i 3.471 lejemålsenheder (LME), fordelt mellem 22 boligafdelinger (3.226 boliger) og seks erhvervslejemål.

Revisoren har påtegnet både organisationsregnskabet og afdelingsregnskaberne uden forbehold eller fremhævelse af forhold vedrørende revisionen. Der kunne erklæres uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes tilgodehavender på statutidspunktet.

Modsat de seneste år var der ingen tillægsbemærkning for afd. 15, som var afledt af dårlig udlejning af afdelingens 32 boliger i ejendommen "Hvide Hus" - Jernbanegade (Hjørring). Ejendommen er frasolgt i maj 2023, hvilket vurderes positivt for afdelingens drift.

Landsbyggefonden (LBF) har ved deres årlige regnskabs gennemgang haft enkelte anmærkninger af mindre karakter, som BoVendia skal tilpasse fremadrettet.

Økonomi på organisationsniveau

Boligorganisationens hovedtal for regnskab 2022 fremgår af tabel 1.

Tabel 1 - LME = Lejemålsenhed

Saldo 2022	Pr. LME 2022	Benchmark LME	Pr. LME 2021	Pr. LME 2020
---------------	-----------------	------------------	-----------------	-----------------

<i>Årets resultat</i>	0,183 mio. kr.				
<i>Arbejdskapital</i>	13,438 mio. kr.	3.871 kr.	2.600 kr.	4.107 kr.	3.096 kr.
<i>*DF-disponibel del</i>	3,950 mio. kr.	1.138 kr.	8.160 kr.	1.201 kr.	1.597 kr.
<i>Egenkapital</i>	41,256 mio. kr.	11.886 kr.	19.808 kr.	14.462 kr.	14.269 kr.
<i>Adm. bidrag</i>		3.738 kr.	4.677 kr.	3.721 kr.	3.712 kr.

**DF = Dispositionsfond. Note: Data i tabel 1 er aflæst i organisationsregnskabet og beregnet i henhold til LBF's anvisninger. Forskelle i opgørelsesmetoder kan udvise mindre, men uvæsentlige, afvigelser i de pågældende kategorier ift. andet regnskabsmateriale, fx revisionsprotokollen.*

Årets overskud tilskrives primært højere indtægter end budgetteret. Beløbet er tilført *Arbejdskapitalen*. Modsat 2021 har der ikke været forudbetalte ekstra engangsindtægter fra byggesagshonorar pba. skema A tilsagn.

Godt 58 % af *Egenkapitalen* er bundne midler, primært relateret til *Dispositionsfonden*, som organisationen ikke har fri dispositionsret over.

Afdelingerne har fortsat indbetalingspligt til boligorganisationens *Dispositionsfond*. Fonden har i 2022 haft delvis fritagelse for dækning af afdelingernes lejetab og tab på fraflyttede lejere.

BoVendia har i 2022 finansieret køb af ejendommen Frederikshavnsvej 14 (Hjørring), med midler fra *Dispositionsfonden*. Administrationen har anmodet BoVendia ændre finansieringen, da den er i modstrid med Byrådets forudsætning for godkendelse af ejendomskøbet (30.3.2022).

BoVendias seneste 10-årige budget for *Dispositionsfonden* forventer i 2031 et disponibelt beløb pr. LME på 1.054 kr. mod 4.543 kr. pr. LME, i det budget der blev fremsendt i 2022.

Økonomi på afdelingsniveau

Fra regnskabsåret bemærkes:

- 7 afdelinger havde negativt driftsresultat, som der er plausible forklaringer på.
- 6 afdelinger har +1,000 mio. kr. i positivt opsamlet resultat. Der er afviklingsplan og udviklingen følges.
- 2 afdelinger har +1,000 mio. kr. i negativt opsamlet resultat. Plausible forklaringer og udviklingen følges.
- Enkelte afdelinger er i mindre grad udfordret ift. henlæggelser til lejetab samt effektivitet.

Afd. 16 og 17, to forholdsvise ny afdelinger i Hjørring, henlægger fortsat for lidt til vedligeholdelse. Nutidige henlæggelser skal sikre, at regningen for nuværende beboeres slid og ælde ikke alene videresendes til fremtidige beboere. Administrationen har i flere år opfordret BoVendia til at øge henlæggelserne for de to afdelinger.

Ud fra en samlet vurdering af regnskabet anser administrationen, at alle afdelingerne generelt havde et tilfredsstillende driftsøkonomisk 2022.

Efter revisionens afslutning af årsregnskabet har BoVendia meddelt, at endelig fordeling af finansiering jf. godkendt skema C for renoveringssagerne for afdeling 4 og 6 i Hjørring Vestby, er på plads.

Udlejning – lejetab og tab ifm. fraflytning

Den gennemsnitlige lejeledighed i 2022 pr. måned var 33 boliger (ca. 1 %). Udgifterne til dækning af lejetab var 1,410 mio. kr. / 437 kr. pr. bolig, hvilket var ca. 0,800 mio. kr. mindre end 2021.

Udgiften til tab ifm. fraflytning i 2022 var ca. 0,800 mio. kr. En stigning på 0,225 mio. kr. ift. 2021, der tilskrives et par enkeltstående hændelser.

BoVendia oplyser, at udlejningen i 2023 har haft samme tilfredsstillende niveau og den positive udvikling lader til at fortsætte ind i 2024. Pr. 1.2.2024 er der 16 ledige boliger, heraf 13 i Hirtshals, fordelt mellem Mågevej og Ulvkærparken.

Uafsluttede byggeregnskaber for renoveringer

BoVendia har i 2023 afsluttet et byggeregnskab (skema C). Aktuelt er der to udestående. Landsbyggefonden har flere gange rykket BoVendia for status på forventet afslutning, men i skrivende stund kan Bovendia ikke give et realistisk bud på, hvornår Hjørring Kommune kan forvente skema C materialet. Gældende for det ene byggeregnskab, indikerer korrespondance ved Landsbyggefonden udfordringer med at få afklaret dækning af uvarslet stigning på 10,500 mio. kr. (33 %) i forhold til Byrådets og Landsbyggefondens godkendte anskaffelsessum ved skema B.

Igangværende og potentielle renoveringsprojekter

BoVendia har fem skema A godkendte renoveringsprojekter.

Skema B behandling for afd. 13 i Hjørring og afd. 2 i Hirtshals forventes i 2024. Det er administrationens antagelse, at BoVendia har mindre udfordringer med at anvise fuld finansiering af projekterne.

Skema B behandling af øvrige tre skema A godkendte projekter forventes tidligst i 2025.

Øvrigt:

Fra 2024 er afd. 21 (12 familieboliger i Lønstrup) og afd. 20, 30 familieboliger i Højene/Bjergby, sammenlagt til afd. 20.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger kap. 13.

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

Økonomi

Kommunal garantistillelse for BoVendia pr. 31.12.2023 fremgår af tabel 2.

Tabel 2 - Beløb mio. kr.

	2023	Pr. bolig i drift 2023	2022
<i>Restgæld lån m. garanti</i>	903,514	0,280	947,735
<i>Kommunal garanti</i>	643,549	0,199	665,115
<i>Garantiandel af restgæld</i>	71 %		70 %

Samlet kommunal garantiforpligtigelse for alle fire almene boligorganisationer pr. 31.12.2023 var 907 mio. kr. hvilket er et fald på ca. 40,000 mio. kr. ift. 2022. Gennemsnitlig garanti pr. bolig er 0,196 mio. kr. (4.589 boliger).

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 – BoVendia aftaledokument styringsdialogmøde 2023

Bilag 2 – BoVendia revisionsprotokol 2022

Bilag 3 – Notat: SDM's hovedformål og tilsynets virke

Indstilling

Direktionen indstiller,

- at Økonomiudvalget anbefaler Byrådet at:
 - tiltræde aftaledokumentet fra styringsdialogmøde 2023 med efterfølgende offentliggørelse på kommunens hjemmeside,
 - tage BoVendias reviderede regnskab for 2022 til efterretning,
 - anmode BoVendia efterkomme Landsbyggefondens anmærkninger til regnskab 2022,
 - anmode BoVendia ændre sin finansiering af køb af Frederikshavnsvej 14, så den efterlever Byrådets forudsætning for godkendelse,
 - anmode BoVendia udarbejde mere stabile budgetprognoser for udviklingen af dispositionsfondens disponible del samt arbejde for yderligere konsolidering,
 - anmode BoVendia sikre, at afdelingerne henlægger tilstrækkeligt til vedligeholdelse, i særdeleshed afd. 16 og 17,
 - anmode BoVendia færdiggøre sine byggeregnskaber (skema C) i 2024.

Beslutning

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen følges.
Maj-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag 1 - BoVendia aftaledok SDM 2023 - regnskab 2022

Bilag 2 - BoVendia Revisionsprotokol 2022

Bilag 3 - Notat SDM hovedformål og tilsynets virke

Punkt 6: BoVendia ansøger om fritagelse for dispositionsfondsdækning 2024

03.11.00-G00-1-23

Resume

Boligselskabet BoVendia ansøger om fritagelse for dispositionsfondsdækning af pligtmæssige betalinger i regnskabsåret 2024.

Sagsfremstilling

Kort om Dispositionsfonden, formål og forpligtigelser:

Alle almene boligorganisationer har en *Dispositionsfond* og midlerne medregnes i boligorganisationens egenkapital.

Dispositionsfonden har som et af sine formål f.eks. at agere sikkerhedsnet for den enkelte boligorganisation og underliggende afdelinger, til imødekommelse af eventuelle uforudsete begivenheder, samt bidrage til, at afdelingerne til stadighed fremstår som tidssvarende, veldrevne etc., f.eks. ved støtte til fysiske, økonomiske og sociale tiltag.

Dispositionsfondens samlede midler er inddelt i tre puljer:

1. *Bundne midler*; f.eks. friværdi i administrationsbygning eller udlån til afdeling(er).
2. *Delvis disponible midler*; forbrug skal godkendes af Landsbyggefonden.
3. *Disponibel del*; midlerne kan i princippet disponeres af boligorganisationens bestyrelse.

Det er primært udviklingen for den disponible del, Hjørring Kommune som *Tilsynsmyndighed*, har fokus på.

Det er reguleret ved lov, hvad Dispositionsfondens midler *Skal*, *Kan* og *Ikke kan* anvendes til.

En af "*Skal*" forpligtigelserne omfatter bl.a. dækning af afdelingernes:

A. Udgifter til lejetab pga. lejeledighed;

B. Udgifter til tab ved fraflytning som skyldes manglende huslejebetaling og manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtigelsen. Fonden skal dække den del af tabet, der i regnskabsåret 2024 overstiger 380 kr. omregnet til lejemålsenhed (LME).

Mulighed for fritagelse og forudsætninger:

Hvis en boligorganisationens økonomiske situation tilsiger det, kan boligorganisationen ansøge kommunalbestyrelsen om fritagelse (dispensation) for, at lade *Dispositionsfondens disponible del*, dække de to nævnte udgiftstyper; **A & B**.

Ved ansøgning skal der ansøges om fritagelse pr. afdeling. Der kan kun ansøges for et regnskabsår ad gangen.

En ansøgning skal tillige være sagligt begrundet, hvilket er opfyldt, hvis *Dispositionsfondens disponible del* ved betaling af de nævnte udgifter, kommer under 2/3 af Landsbyggefondens fastsatte måltal pr. lejemålsenhed (LME). I regnskabsperioden 2024 er måltallet 6.602 kr. pr. LME, hvormed 2/3 modsvarer 4.401 kr. pr. LME.

Ved imødekommelse af ansøgning om fritagelse, skal udgifterne i stedet dækkes af den enkelte boligafdeling. Boligorganisationen skal derfor i sin ansøgning oplyse kommunalbestyrelsen om, hvorvidt de enkelte afdelinger har tilstrækkelige opsparede midler til selv at dække pågældende omkostninger.

BoVendias ansøgning om fritagelse:

Alle BoVendias afdelinger havde fritagelse i årene 2018-2021. I regnskabsåret 2022 var der fritagelse for 15 afdelinger og i 2023 for 16 afdelinger.

For regnskabsåret 2024 har BoVendia ansøgt om fritagelse for, at følgende 13 boligafdelingers ovenstående udgifter - **A & B** – ikke dækkes af *Dispositionsfonden*:

- 2 – Hirtshals.
- 3 – Sindal og opland forhenværende Sindal Kommune.
- 4 – Hjørring Vestby.
- 5 – Hjørring Vestby.
- 6 – Hjørring Vestby.
- 8 – Hjørring Syd, bl.a. Karolinesvej og Mettesvej.
- 10 - Hjørring bl.a.: Tørholmsvej og Grundtvigsvej.
- 11 – Hjørring; Tørholmsvej.
- 12 – Hjørring; bl.a.: Solvænget, Overgade, Vendiavej.
- 13 – Hjørring; bl.a.: Idræts Alle, Norgesvej, Solbakkevej.
- 14 – Hjørring; bl.a.: Idræts Alle, Sverigesvej Færøvej.
- 19 – Tårs ved Søholm.
- 23 – Hjørring; Primært Ældreplejeboliger ved plejecentrene v. Vellingshøj og Vesterlund.

Ovennævnte afdelinger skal selv finansiere lejetab og tab ved fraflytning, udgiftstype **A og B**.

BoVendia ønsker **ikke** fritagelse for resterende otte afdelinger:

- 1 – Hjørring; Nordens Alle og Vester Alle.
- 7 – Hjørring; "Lundergårdsparken" og "Hubertusparken."
- 9 – Hjørring, bl.a.. Albert Ginges Vej, Frilandsvej, Søndermarksvej.
- 15 – Hjørring, bl.a.. Sjællandsgade og Tørholmsvej.
- 16 – Hjørring, "Bispegården" og Østergade (nye ungdomsboliger).
- 17 – Hjørring, "Svanelundsbakken".
- 18 – Tårs, bl.a.; Trangetvej og Tykskovvej.
- 20 – Bjergby, Højene og Lønstrup*.

*Fra 2024 er afd. 21 (12 familieboliger i Lønstrup) og afd. 20 (30 familieboliger i Højene/Bjergby) blevet sammenlagt til afd. 20.

Til dækning af *Lejetab (A)* samt *Tab på fraflyttede (B)*, budgetterer BoVendia i 2024 med en samlet udgift på 1,600 mio. kr., svarende til ca. 500 kr. pr. bolig, hvilket er beskedent.

BoVendia anslår, at udgiften for *Dispositionsfondens* bliver 0,760 mio. til dækning af omkostningerne for de otte afdelinger, fritagelsen ikke omfatter.

Omkostningen for de 13 afdelinger, der skal dække egne tab, har BoVendia anslået til 0,840 mio. kr.

Administrationens vurdering af ansøgningen og BoVendias Dispositionsfond:

Administrationen vurderer, at de 13 afdelinger der skal dække egne omkostninger, har tilstrækkelige opsparede midler, medmindre der forekommer noget uforudset.

Saldoen på *Dispositionsfondens disponible del* ved seneste status pr. 31.12.2022 var 3,950 mio. kr./1.138 kr. pr. LME. Status ultimo 2023 kendes ikke pt, men der er budgetteret med en saldo på 4,584 mio. kr. / 1.326 kr. pr. LME.

BoVendia fremsender årligt et budget for *Dispositionsfondens* udvikling i et 10-årigt perspektiv. Af seneste budget (november 2023) bemærkes, at den forventede saldo i 2031 for den disponible del, er beregnet til 12,000 mio. kr. mindre, end den forventning for 2031, der fremgik af 2022 budgettet. Omregnet til LME falder den forventede saldo i 2031 mellem de to budgetter fra 4.543 kr./LME til 1.054 kr./LME. I 2032 forventes saldoen pr. LME for den disponible del, reduceret til 875 kr. Udviklingen ses af bilag 1.

Af seneste 10-årige budget fremgår desuden, at der i 2024 forventes en samlet negativ ubalance mellem indtægter og udgifter på ca. 1,200 mio. kr. På indtægtssiden medregnes forventede indbetalinger fra udamortiserede ydelser for 4,300 mio. kr. Men BoVendia oplyser, at der er mindre usikkerhed om kommende års indtægter fra udamortiserede ydelser.

Samlet giver de fremsendte oplysninger fra BoVendia, ikke indikationer på en forbedret *Dispositionsfond*.

Sammenholdt med *Dispositionsfondens* kapacitet og de fremtidige budgetforventninger, er der ud fra en helhedsvurdering sagligt belæg for imødekommelse af BoVendias ansøgning for 2024.

Lovgrundlag

- Almenboligloven § 20.
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 43.
- Landsbyggefondens vejledning for udarbejdelse og indberetning af regnskaber. Heri bemærkes bl.a.:

"Kommunalbestyrelsens godkendelse af dispensation, skal være ansøgt og bevilget, inden de berørte afdelinger selv, dækker tabene."

Samt:

"Kommunalbestyrelsens godkendelse heraf 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."

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 – DF-udvikling disponibel del

Indstilling

Direktionen indstiller,

- at Økonomiudvalget anbefaler Byrådet:
 - at imødekomme ansøgningen og,
 - opfordre BoVendia til at følge prognosen for dispositionsfondens udvikling og fortsat arbejde for yderligere konsolidering.

Beslutning

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen følges.
Maj-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag 1 - DF UDVIKLING DISPONIBEL DEL

Punkt 7: D.S.I. Vestbyens Ældreboliger Hirtshals - regnskab 2022

03.11.00-000-1-24

Resume

Årsregnskab 2022 for Den Selvejende Institution - Vestbyens Ældreboliger i Hirtshals.

Sagsfremstilling

Den Selvejende Institution - Vestbyens Ældreboliger i Hirtshals (D.S.I. - Vestbyens Ældreboliger), består af hovedorganisation og én boligafdeling med 24 ældreboliger (24 lejemålsenheder, LME) med kommunal anvisningsret.

Boligerne blev etableret i 2002. Drift samt administration varetages af Boligselskabet BoVendia.

Revisorens påtegning og bestyrelsens årsberetning

Revisoren giver en påtegning uden forbehold og fremhævelse af forhold i regnskaberne eller vedrørende revisionen. Der erklæres *Uomtvistelig sikkerhed for afdelingens tilgodehavender på statutidspunktet.*

Regnskab 2022 i hovedtræk for organisation og afdeling

Årets resultat for *organisationen* var et underskud på 1.218 kr.

En Selvejende Institution som denne, med kun en afdeling, må hverken generere over- eller underskud via Arbejdskapitalen. Et eventuelt over- eller underskud, skal derfor enten overføres til afdelingen, eller tilføres fra afdelingen, i det efterfølgende regnskabsår.

Administrationsbidraget, der er organisationens eneste indtægtskilde, var uændret og udgjorde 98.000 kr. (4.083 kr. pr. LME).

Afdelingen fik et lille overskud på 277 kr. som er tilføjet opsamlet resultat, der pr. 31.12.2022, udgør -44.729 kr. BoVendia har oplyst, at opsamlet resultat forventes afviklet over tre år og påbegyndes fra 2023.

Årets gang i afdelingen

Der var i 2022 budgetteret med udgifter for 1,727 mio. kr. hvilket afveg med ca. 2.500 kr.

Der er bl.a. afholdt udgifter for 0,184 mio. kr. til planlagt og periodisk vedligeholdelse, hvilket er 0,125 mio. kr. mere end budgetteret. Arbejderne dækker over fremrykkede opgaver i form af belysning og vedligehold af murværk, der er fuldt finansieret af opsparede henlæggelser.

På driftssiden har der været merforbrug til *el, renholdelse* og *almindelig vedligeholdelse* ift. budget. I runde tal har der været et tilsvarende mindre forbrug til *renovation* samt på kontoen for *diverse*, fx renteudgifter.

Henlæggelser til vedligeholdelse mv.

I 2022 blev der henlagt 90.000 kr. (49 kr. pr. m²) til planlagt og periodisk fornyelse og vedligeholdelse. For 2023 er der budgetteret med 60 kr. m² (+22 %) i henlæggelser. Henlæggelsesniveauet udgør omtrent 50 % ift. gennemsnittet for 10 tilsvarende boligafdelinger.

De opsamlede henlæggelser udgjorde på statusdagspunktet ca. 0,244 mio. kr. svarende til godt 10.100 kr. pr. bolig / 132 kr. pr. m². Henlæggelserne er reduceret med små 0,100 mio. kr. sammenholdt med forrige års statussaldo. Den opsparede saldo pr. m² udgør ca. 1/3 sammenlignet med gennemsnittet for 10 tilsvarende boligafdelinger.

Vurderet på det 30-årige drift- og vedligeholdelsesbudget er der tilstrækkelige henlæggelser i hele perioden. Administrationen har dog noteret mindre uregelmæssigheder mellem den saldo, der fremgår af regnskabet og den saldo, der fremgår af det fremsendte drifts- og vedligeholdelsesbudget.

Husleje (Boligafgift) og kommunal tomgangsbetaling for lejeledighed mv.

Årlig husleje i 2022 var 932 kr./m². I 2023 er huslejen sat til 960 kr./m²/år, svarende til en stigning på 3 %. Omregnet til husleje pr. måned i 2023, spænder huslejerne fra 5.952 kr. (74 m²) til 6.934 kr. (88 m²) plus individuelle forbrugsudgifter, men før reduktion efter eventuelle personlige huslejetilskud mv.

Bestyrelsen annoncerede de trinvis lejestigninger på møde med Hjørring Kommune i 2020, da bestyrelsen vurderede et behov for en styrket økonomi.

Udlejning sker via kommunal anvisning. I 2022 var den kommunale tomgangsudgift godt 22.000 kr. som i 2023 er steget til små 0,200 mio. kr. som dækkes af Sundhed-, Ældre- og Handicapudvalgets budget. Ledigheden pr. 1.2.2024 er seks boliger.

Lovgrundlag

Almenboligloven § 164 stk. 1.

- Modsat det kommunale tilsyn med de almene boligorganisationer, omfatter tilsynet med en selvejende institution ikke krav om afholdelse af et årligt styringsdialogmøde (§ 169).

Den kommunale regnskabs gennemgang er bagudrettet og retter sig hovedsageligt mod boligorganisationens revisor. I det omfang der fra revisors side ikke er bemærkninger til regnskabsmaterialet eller til forretningsgangen, kan byrådet i almindelighed tage regnskabet til efterretning.

Økonomi

Der er pr. 31. december 2023 kommunal garantiforpligtigelse for 2,213 mio. kr. fordelt på to realkreditlån med en restgæld på 7,975 mio. kr. Lånene udløber henholdsvis 2032 og 2033. Ejendommens kontantværdi er jf. ejendomsdata opgjort til 13,900 mio. kr. pr. 01.10.2023.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 - Revisionsprotokollat 2022.

Indstilling

Direktionen indstiller,

- At Økonomiudvalget anbefaler Byrådet:
 - at tage det reviderede regnskab 2022 for D.S.I. - Vestbyens Ældreboliger og tilhørende afdeling til efterretning,
 - at opfordre D.S.I. - Vestbyens Ældreboliger og BoVendia til fortsat at forbedre afdelingens årlige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse,
 - at anmode BoVendia afstemme det 30-årige drift- og vedligeholdelsesbudget.

Beslutning

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen følges.

Maj-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag 1 - revisionsprotokol 2022 Vestbyens Ældreboliger

Punkt 8: Udpegning til Visit Nordvestkystens bestyrelse

24.05.00-A30-2-24

Resume

Byrådet skal til Destination Nordvestkystens bestyrelse udpege en erhvervsrepræsentant samt stedfortræder for den 2-årige periode 2024-2025.

Sagsfremstilling

Der skal udpeges en erhvervsrepræsentant samt stedfortræder til bestyrelsen for Destination Nordvestkystens (Visit Nordvestkysten) for perioden 2024-2025.

Ifølge vedtægterne §7 udpeges erhvervsrepræsentant samt stedfortræder for en periode på 2 år. I lige år er erhvervsrepræsentanter udpeget af Holstebro, Thisted og Hjørring Kommuner på valg. I ulige år gælder det erhvervsrepræsentanter udpeget af Lemvig og Jammerbugt Kommuner. Genudpegning kan finde sted. Bestyrelsens erhvervsrepræsentanter rekrutteres med henblik på at tilføre bestyrelsen særlige kompetencer, der understøtter en forretningsmæssig og kommerciel forståelse af turisme som et væksterhverv.

Karl Henrik Laursen, direktør Nordsøen Oceanarium og Forskerpark har siden 2020 være kommunens erhvervsrepræsentant i bestyrelsen og Mogens Knudsen, direktør og uddeler i Løkken Brugsforening har været stedfortræder. Karl Henrik Laursen fratræder sin stilling til april 2024 og kan dermed ifølge vedtægterne ikke genudpeges.

Nuværende stedfortræder Mogens Knudsen, modtager gerne en udpegning som kommunes erhvervsrepræsentant og Sarah Routledge, hotelchef Skaga Hotel modtager gerne udpegning som ny stedfortræder.

Destinationsselskabets øvrige 4 erhvervsrepræsentanter i bestyrelsen pt. er erhvervsmæssigt tilknyttet feriecenter, feriehusudlejning samt kommunal havn. Med Mogens Knudsen vil Visit Nordvestkystens bestyrelse få et medlem, der kan bl.a. kan bidrage med en detailhandels vinkel. Sarah Routledge har foruden hotelbranchen også erfaring fra lokal turismearbejde som formand for Hirtshals Turisme.

Lovgrundlag

Erhvervsfremmeloven

Økonomi

Hjørring Kommune bidrager med 3,5 mio. kr. til Visit Nordvestkystens basisdrift samt ekstraordinær markedsføringsindsats.

Personale

Ingen bemærkninger

Sundhed

Ingen bemærkninger

Bilag

Vedtægter destination Nordvestkysten (Visit Nordvestkysten), marts 2020

Indstilling

Direktionen indstiller,

at Mogens Knudsen udpeges som Hjørring Kommunes erhvervsrepræsentant i Visit Nordvestkystens bestyrelse med Sarah Routlegde som stedfortræder for den 2-årige periode 2024-2025.

Beslutning

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen følges.

Økonomiudvalget ytrede desuden ønske om en opdatering på organisering og strategier på turismeerhvervet.

Maj-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Bilag

Vedtægter Destination Nordvestkysten

Punkt 9: Udvalgs- og byrådsmedlemmers ret til at få afvigende meningstilkendegivelser ført til referat

00.22.02-P21-1-24

Resume

Økonomiudvalget har ønsket, at administrationen følger op med fornyet belysning af praksis og rammer for mindretalsudtalelser.

Sagsfremstilling

På Økonomiudvalgets møde den 24. januar 2024 drøftede udvalget punktet vedr. privatinstitutionen Krabbely og tilbagekaldelse af institutionens godkendelse samt protokollen fra behandlingen i Børne-, Fritids- og Undervisningsudvalget. Et enigt udvalg fandt, at mindretalsudtalelsen i protokollen i den aktuelle sag var meget vidtgående. I den forbindelse besluttede Økonomiudvalget, at administrationen skal følge op med fornyet belysning af praksis og rammer for mindretalsudtalelser.

Økonomiudvalget henledte opmærksomheden på, at det kun er den afvigende mening og ikke en nærmere begrundelse herfor, der protokolleres. Begrundelsen for en afvigende mening kan dog, hvor den vanskeligt kan skilles fra meningstilkendegivelse, kort angives.

Administrationen har efterfølgende udarbejdet notat vedr. udvalgs- og byrådsmedlemmers ret til at få sin afvigende mening ført til beslutningsprotokollen. Notatet er vedlagt som bilag.

Lovgrundlag

Kommunestyrelsesloven

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

Notat vedr. udvalgs- og byrådsmedlemmers ret til at få sin afvigende mening ført til beslutningsprotokollen.

Indstilling
Direktionen indstiller,

at rammer og praksis for afgivelse af mindretalsudtalelser drøftes

Beslutning

Behandlingen af sagen udsættes til et senere møde, idet der er behov for præcisering af enkelte afsnit i det vedlagte bilag

Maj-Britt Beith deltog ikke i mødet.

Bilag

Notat - afvigende mening ført til protokol

Punkt 10: Eventuelt

00.01.00-A26-28-23

Sagsfremstilling

Drøftes.

Sundhed

Bilag

Beslutning

Intet

Punkt 11: Oversigt over lukkede punkter til økonomiudvalgets møde d. 6 marts 2024

00.01.00-A26-29-23

Sagsfremstilling

1. Forpagtningsaftale

2. Køb og salg

3. Køb og salg

4. Køb og salg