



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 BOVENDIA

Mødedeltagere – BoVendia	Mariann Solholt Kristensen (MSK) formand; Kurt E. Rasmussen (KR) næstformand; Johnny Brinkmann Jensen (JBJ) direktør; Marlene Pejtersen (MP) administrationschef og Susanne Topholt Sørensen (STS) økonomichef.
Mødedeltagere - Hjørring Kommune (HJK):	Allan Kaup Nielsen (AK), Lise-Lotte Jensen (LLJ), Hans Paludan (HP) & Lars Nielsen (LN)
Administrativ enhed:	Teknik & Miljø – Journal nr.: 03.11.02-K08-1-22
Mødedato og tidsrum:	3. oktober 2022 kl. 12.30 – 15.30 – Godkendt 31. oktober - 2022

Dagsorden

1. Velkomst
2. Boligorganisationen orienterer
3. Opfølgning på aftaler fra SDM 2021 (pba. regnskab 2020)
4. Årsregnskab 2021 iht. styringsrapportens temaer mv.
 - a. Økonomi på organisationsniveau mv.
 - b. Økonomi på afdelingsniveau mv.
 - c. Effektivitet
 - d. Lejeledighed
 - e. Beboerdemokrati
 - f. Boligsocial status
 - g. Beboerklagenævn
 - h. Landsbyggefondens regnskabs gennemgang
5. Status på henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse
6. Aflevering af byggeregnskaber mm.
7. Igangværende renoveringssager
8. Projektemner
9. Status på samlet plan for Hirtshals by
10. Diverse:
 - a. Fremtidens kommunale tilsyn
 - b. Samarbejdsrelationer
 - c. Næste møde
 - d. Eventuelt



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 BOVENDIA

Ad 1) Velkomst

AKN bød velkommen.

Ad 2) Boligorganisationen orienterer

MSK orienterede bl.a. om:

- *Repræsentantskabets godkendelse af vedtægtsændringer ift. digital kommunikation.*
- *Som andre er vi udfordret af stigende inflation og stigende priser på el og BoVendia sonderer mulighederne i forhold til de få lejemål, der har gas som varmekilde. I forhold til fælles el, blev der heldigvis indgået en fordelagtig el-aftale der gælder til 2025. Der har været temadag for BoVendias ledelse om energi og bæredygtighed og energioptimering er et prioriteret opmærksomhedspunkt overalt i boligorganisationen.*
- *Politik, retningslinjer og handleplaner for imødekommelse af risikoen for besvigelser. Indsatsen har omfattet alle medarbejderne og er blevet positivt modtaget. JBJ supplerede med nogle konkrete eksempler.*

Ad 3) Opfølgning på aftaler fra SDM 2021 (pba. regnskab 2020)

LN berettede, at der mere eller mindre er fulgt op på aftalerne fra forrige SDM. Det blev aftalt, at opfølgning på aftaler i relation til pkt. 4 og 5 drøftes under de punkter. Det er positivt, at BoVendia har givet kort status på flere aftaler i Styringsrapporten (s. 2).

Ad 4) Årsregnskab 2021 iht. styringsrapport mm.

a) Økonomi på organisationsniveau mv.:

STS kommenterede enkelte hovedtal. Den primære årsag til overskuddet på 3,658 mio. kr. tilskrives udbetaling af byggesagshonorar til kommende helhedsplaner. Der forventes ikke overskud i samme størrelse i indenværende år. Indtægterne fra byggesagshonorar konteres på arbejdskapitalen og midlerne frigives til dækning af lønomkostninger, der relaterer til byggesager.

Parterne konstaterede, at revisor på statutidspunktet har erklæret uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes tilgodehavender i fælles forvaltning.

- *AKN opfordrede BoVendia til at give en kort redegørelse for den positive udvikling ved det politiske møde.*

Bankbeholdningen (konto 732,2) er fra 2020 til 2021 steget fra ca. 3 mio. kr. til ca. 51 mio. kr. STS fortalte, at stigningen primært skyldes, at de fleste af de sidste lån for de afsluttede helhedsplaner er hjemtaget, hvilket har udlignet boligorganisationens tilgodehavender ved de respektive afdelinger.



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 BOVENDIA

b) Økonomi på afdelingsniveau:

STS kommenterede enkelte hovedtal. Overordnet kom alle afdelingerne godt gennem 2021. De negative driftsresultater for omtrent halvdelen af afdelingerne, kan hovedsageligt tilskrives negativ rentetilskrivning af indestående midler og er ikke udtryk for uforudsete udsving i den ordinære drift. I 2023 er budgetteret med beskedne huslejestigninger for enkelte afdelinger, som er på niveau med tidligere år og maksimalt op til 3 %.

Situationen for afd. 15 er fortsat yderst kritisk og problemerne kan alene tilskrives de massive udlejningsproblemer i "Hvide Hus". Ansøgning om frasalg er godkendt af byrådet og den videre sagsbehandling foregår pt. ved både LBF og ministeriet. Det er uklart, hvornår der kommer svar. Afdelingen er afhængig af driftstilskud fra boligorganisationen.

- **Aftale:** BoVendia kontakter Hjørring Kommune straks, hvis afd. 15 kommer i en situation, der forudsætter ekstraordinær involvering af Hjørring Kommune, Landsbyggefonden m.fl.

STS delte oversigt for budget for konto 123, henlæggelser til lejetab og fraflytning.

- **Aftale:** Gældende for afd. 16 og 18, følger BoVendia udviklingen på konto 123 og øger henlæggelserne i nødvendigt omfang i henhold til revisorens anbefaling. Opfølgning ved SDM 2023.

LN spurgte til afvikling af de relative store opsamlede resultater for afd. 4 og 6, hvis midlerne mod forventning ikke skal bidrage til finansiering af overskridelser af anskaffelsessum for helhedsplaner.

- **STS** svarede, at plan for afvikling af opsavede midler afventer, at sagerne er fuldstændig lukket ved Landsbyggefonden, særligt i forhold til anvendelse reguleringskontoen.

c) Effektivitet:

JB fortalte om implementering af NTI - FM (styringsredskab til planlægning af driftsopgaver mv.) og forventningerne hertil. I forhold til optimering af indkøb af varer og tjenesteydelser, har der i årene efter fusionen bl.a. været fokus på at ensrette og samle indkøb af en lang række varegrupper ved enkelte leverandører, så der opnås bedst mulige rabataftaler mv. Der er løbende fokus på at udbyde forskellige serviceaftaler, fx elevatoreftersyn. Årets besparelse på udgifter til vedligeholdelse på 32 % har flere årsager. Det skyldes fx, at flere mindre håndværksopgaver i stigende grad udføres af egne medarbejdere, fremfor af håndværkere udefra.

LL spurgte til, hvorfor effektivitetstallet for afdeling 19 for femte år i træk, er markeret rød i Styringsrapporten samt hvorfor effektivitetstal for afd. 16, Bispegården, ikke beregnes. I forhold til afd. 19 vurderede **KR** med flere, at det eventuelt kan tilskrives forholdsmæssige store udearealer, set i forhold til afdelingens relative beskedne størrelse (40 boliger).

JB fortalte, at BoVendia har været i kontakt med LBF vedr. Styringsrapporten, og han redegjorde kort for drøftelserne med LBF. Fremadrettet vil afdeling 16 fremgå af styringsrapporten.



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 BOVENDIA

- **Aftale:**

Der følges op på udviklingen for afd. 19 på næste års møde.

d) Lejeledighed:

Parterne noterede sig, at det fortsat er afd. 2 i Hirtshals, Mågevej/Søndergade og Ulvkærområdet samt afd. 15 i Hjørring "Hvide Hus", der har markant lejeledighed. Øvrige afdelinger har begrænset eller ingen ledighed.

- **MP** oplyste, at der periodisk er træghed med udlejning af ungdomsboligerne på Torvegade i Sindal (afd. 3). 15 af 16 boliger på Frederikshavnsvej overfor McDonalds er udlejet. Ordningen med fleksibel udlejning ønskes videreført i 2023.

e) Beboerdemokrati:

MSK fortalte, at løbende udvikling af afdelingsbestyrelsernes kompetencer har høj prioritet, bl.a. i form af økonomikurser. Der er tillige fokus på at klæde afdelingsbestyrelserne bredt på med information om deres respektive afdeling, så de har et solidt beslutningsgrundlag. Stemningen på de netop gennemførte afdelingsmøder har været positiv. BoVendia har bl.a. været repræsenteret med den "lokale" ejendomsfunktionær og en udlejningsmedarbejder, som bidrager til at styrke relationen til beboerne. Der er aktuelt ingen afdelingsbestyrelse i afd. 15 og 23. Det forventes at bestyrelse for afd. 23 falder på plads indenfor kort tid.

f) Boligsocial status:

HP orienterede om, at tilsynet planlægger et møde mellem boligselskaberne og de kontaktpersoner fra Hjørring Kommunes socialområde, der arbejder med udsatte borgere. Mødets skal styrke samarbejdet mellem parterne mhp. en tidligere indsats for de borgere, der kræver ekstra opmærksomhed og støtte, så unødvendige ekstraomkostninger for såvel borgere og boligselskaber kan begrænses.

g) Beboerklagenævn:

Parterne konstaterede, at der er overensstemmelse mellem opgørelsen i Styringsrapporten og Beboerklagenævnets fortegnelse. I perioden har der været to sager, som blev afgjort til BoVendias fordel.



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 BOVENDIA

h) Landsbyggefondens regnskabs gennemgang:

Regnskabs gennemgangen er ikke modtaget.

- **Aftale:** BoVendia og Hjørring Kommune koordinerer eventuel opfølgning.

Ad. 5) Status på henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse

LLJ konstaterede, at der er syv afdelinger der er markeret med "røde" henlæggelser i Styringsrapporten, heriblandt de to nyeste afdelinger - 16 & 17 – hvor der ikke er overensstemmelse mellem henlæggelserne og DV-planerne.

- **KR og STS** oplyste, at der er fokus på henlæggelserne. Men det er samtidigt en balance ift. at huslejerne ikke må ramme et niveau, hvor boligernes konkurrenceevne forringes. **MP** supplerede med, at nogle af de større lejligheder, ofte må en ekstra omgang i udbud, inden de er udlejet igen.
- **Aftale:** BoVendia skal tilstræbe at henlæggelserne til vedligeholdelse og fornyelse, så de matcher behovene i henhold til de udarbejdede vedligeholdelsesplaner.

Ad. 6) Aflevering af byggeregnskaber

STS: Anskaffelsessum for afd. 1 (Vesterlund)¹ og afd. 2 (Toplærkegården) er revideret. Sagerne afventer Landsbyggefonden (LBF). Revidering af anskaffelsessum for afd. 3 foregår². LBF har meddelt BoVendia, at endelig anvendelse af midler fra reguleringskontoen til finansiering, først bliver afklaret efter byrådets skema C behandling. Der kan ikke gives et bud på, hvornår materialet for tre nævnte sager, er klar til kommunal skema C behandling.

HP konstaterede, at der ifølge revisionsprotokollen er uafklarede forhold angående endelig finansiering af nybyggeriet for afd. 17.

- **Aftale:** STS og HP følger op.

LN havde nogle spørgsmål til endelig finansiering af afd. 19, Søholm i Tårs.

- **Aftale:** Der følges op administrativt på afd. 19.

¹ Udkast til skema C modtaget i BOSS-INF. 11.10.2022.

² Udkast til skema C modtaget i BOSS-INF. 11.10.2022.



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 BOVENDIA

Ad. 7) Igangværende renoveringssager

JBJ:

- *Afd. 20: Etape 1 i Bjergby, 8 boliger, er gennemført og der er fuld udlejning. Første del for Vellingshøjvej i Højene forventes klar til indflytning til november. Sidste etape påbegyndes herefter. Projektøkonomien forventes at holde.*
- *Afd. 13 Hjørring: Licitation forventes til marts 2023.*
- *Afd. 2 Hirtshals; Udbudsmateriale for Ulvkærområdet er under forberedelse og udarbejdelse af revideret forslag for Mågevej/Søndergade foregår ligeledes.*
- *Afd. 8, 12 og 14 (alle i Hjørring): Forløbet frem mod skema B kommer i forlængelse af ovennævnte planer.*
- *Der udsendes to årlige nyhedsbreve til beboerne, der orienterer om status på helhedsplanerne for de berørte afdelinger.*

Ad. 8) Projektemner

JBJ: Grundlag for skema A for renoveringsstøttesag for afd. 9 og 15 er under forberedelse. Omfanget for afd. 15, herunder fremrykning af boligafsnittet på "Nørrebro", afhænger i høj grad af, hvorvidt frasalg af "Hvide Hus" kan realiseres – jf. pkt. 4b. Der er desuden uformelle tanker om et par nybyggeri-projekter.

- *AKN oplyste, at der pt. ikke ses behov for yderligere almene ungdomsboliger, men hvis der placeres flere ungdomsuddannelser i kommunen, kan det naturligvis ændre sig*
- *Aftale: BoVendia giver ved politisk møde 2023, status på renovering af boligafsnittet på "Nørrebro".*

Ad. 9) Status på samlet plan for Hirtshals

HP informerede om den opdaterede boligbehovsprognose for Hirtshals, der fortsat viser markant tilbagegang frem mod 2045.



AFTALEDOKUMENT SDM 2022 BOVENDIA

Ad. 10) Diverse

a) Fremtidens kommunale tilsyn:

AKN orienterede om de aktuelle drøftelser mellem de nordjyske kommuner mhp. et styrket samarbejde mellem kommunerne iht. folketingets boligaftale.

b) Samarbejdsrelationer:

Begge parter er tilfredse med den nuværende samarbejdsform. JBJ fremhævede styrken ved at styringsdialogmødet er opdelt i et politisk og i et administrativt.

- **Aftale:** Koordineringsmøder hver 4. uge fortsætter i 2023. LN opretter mødekalender.

c) Næste møde:

AKN forventede, at der omkring december fremsendes invitation til politisk møde 2023.

d) Eventuelt:

JBJ rejste et par udfordringer omkring tilstrækkelig budgettering af henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og fornyelse for afd. 53 og 54 (Servicearealer der lejes af Hjørring Kommune) og processen med SÆH herom.

- **Aftale:** AKN følger op ved SÆH.