



REFERATER & AFTALEDOKUMENTER SDM 2020/21 BOVENDIA

Boligorganisation:	BoVendia (regnskabsår 2019)
Mødedeltagere fra boligorganisationen:	Mariann Solholt Kristensen (MSK), formand. Kurt E. Rasmussen (KR), næstformand. Johnny Brinkmann Jensen (JJ), direktør. Marlene Pejtersen (MP), administrationschef. Susanne Topholt Sørensen (STS), økonomichef.
Mødedeltagere fra Hjørring Kommune (HJK):	Arne Boelt (AB), Per Møller (PM), Søren Smalbro (SS), Tommy Christiansen (TC), Leif Serup (LS) & Lars Nielsen (LN).
Mødedato:	11. januar 2021 kl. 9.30 - 11.30 via teams
Dato for referat og referent:	14. januar 2021 – Lars Nielsen – Godkendt 4. februar 2021
Journalnr.:	03.10.24-K08-4-20



REFERATER & AFTALEDOKUMENTER SDM 2020/21 BOVENDIA

Dagsorden

1. Velkomst v. HJK.
2. BoVendia orienterer:
 - Organisatorisk status.
 - Økonomisk status.
 - Status udlejning.
3. Ældreboliger på Nørrebro i Hjørring; forløbet med etablering og drift af botilbud.
4. Drøftelse af skriftlig tillægsredegørelse for byggeregnskaber som opfølgning på økonomiudvalgets beslutning 21.oktober 2020, herunder:
 - *Hvordan BoVendia vil sikre, at byggeregnskaber fremadrettet afleveres hurtigere, herunder hvilket tidsperspektiv BoVendia finder acceptabelt.*
 - *Hvilke tiltag, BoVendia vil iværksætte for at sikre at der ikke fremadrettet opleves store overskridelser med forøgede husleje, samt øgede garantiforpligtelser for Hjørring Kommune til følge.*
5. Aktuelle byggerier og renoveringer v. BoVendia:
 - Renoveringsstøttesager, der er skema A godkendt i 2020 - prioritering og næste skridt mod skema B mv.
6. Ordinære projektemner v. BoVendia:
 - Præsentation af kommende renoveringsstøttesager 2021 (skema A) for afd 2 (Mågevej/ Søndergade Hirtshals) samt afd. 9, 14 og 15 (alle Hjørring) herunder prioritering.
7. Opfølgning på henvendelser om BoVendias praksis for udbud og rådgivende tjenesteydelser.
8. Ekstraordinære projektemner v. BoVendia:
 - Frederikshavnsvej.
 - "Hvide Hus" i Jernbanegade.
9. Evaluering af samarbejdet mellem Hjørring Kommune og BoVendia.
10. Eventuelt.



REFERATER & AFTALEDOKUMENTER SDM 2020/21 BOVENDIA

Ad 1) Velkomst:

Arne Boelt bød velkommen.

Ad 2) BoVendia orienterer:

Organisatorisk status:

MSK: Selskabet har stort fokus på løbende at afsøge potentialer for tilpasninger og effektiviseringer overalt i organisationen og står godt rustet til fremtiden og til at levere på de målsætninger, der bl.a. fremgår af den netop vedtagne landspolitiske boligaftale. De nye ungdomsboliger i Østergade der blev sat i drift i sommeren 2020, er fuldt udlejet, og ligner en succes. I 2021 deltager selskabet fortsat i Hjørring Kommunes "Ungestrategi" og intentioner i projekt "Naturkommunen blomstrer vild" videreføres. Den administrative samarbejdsaftale med boligforeningen Fredensbo i Brønderslev er opsagt og udløber 31. december 2021.

Økonomisk status:

STS gennemgik kort de økonomiske nøgletal for 2019. I 2021 er der budgetteret med uændret husleje i alle afdelinger med undtagelse af to og administrationsbidraget forbliver ligeledes uændret.

Status udlejning:

MP gennemgik den aktuelle udlejningssituation og på afdelingsniveau blev fremhævet:

- Sindal: Alle de nyrenoverede boliger på Bellisvej m.fl. er sat i drift. Fuld udlejning og god feedback fra beboerne.
- Hirtshals: Ulvkærparken har 14 ledige boliger.
- Hjørring: Frederikshavnsvej nr. 12, 16-18, pt. 12 ledige boliger. Jernbanegade "Hvide hus" 15 ledige boliger.

LS gjorde opmærksom på, at der aktuelt er tre ledige ældreboliger ud af 60 på Svanelundsbakken i Hjørring og ledigheden er indenfor de normale udsving.

SS spurgte til, hvordan selskabet håndterer "tilgodehavender ved fraflyttere?"

- **STS** redegjorde for selskabets praksis der bl.a. indebærer årlig afskrivning. JJ supplerede med et par eksempler på, hvordan potentielle risici spottes og hvad selskabet gør for at være på forkant med beboere, der kan være i risikozonen.

PM spurgte til selskabets holdning til en social vicevært?



REFERATER & AFTALEDOKUMENTER SDM 2020/21 BOVENDIA

- **JJ** svarede, at selskabet på længere sigt ikke er fremmede overfor muligheden og måske i et samarbejde med Domea Hirtshals. Men vil gerne afvente indtil effekterne af projekterne i Hirtshals kendes bedre.
- I forhold til boligselskabernes sociale udfordringer tilføjede **LS**, at Hjørring Kommunes Socialfaglige Team, altid står klar til at hjælpe.
 - **MP** kvitterer for et godt samarbejde med teamet, når behovet har været der.

SS spurgte til boligselskabernes konkurrenceevne?

- **KR, JJ** og **MP**: Set fra BoVendias stol, vurderes huslejeniveauet generelt at være på et konkurrencedygtigt niveau, hvilket også afspejler sig i det relative begrænsede ledighedstal. I de få boligafsnit, hvor der er ledighed, kan det bl.a. ses som udtryk for ubalance mellem huslejeniveauet og boligernes standard. Der er dog også andre, kendte forhold, som spiller ind i disse specifikke boligafsnit. Dette søges bl.a. afhjulpet via renovering- og moderniseringsprojekter. Det vurderes, at de planlagte renoveringsprojekter ligeledes vil bidrage til at sikre konkurrencedygtige boliger, når de er gennemført.
 - I forlængelse heraf mindede **TC** om, at huslejen, udover at være konkurrencedygtigt, ligeledes skal have et niveau der sikre tilstrækkelige henlæggelser til vedligeholdelse. **JJ** svarede, at øgede henlæggelser til vedligeholdelse er et prioriteret indsatsområde for alle afdelingerne.

Ad 3) Ældreboliger på Nørrebro i Hjørring - forløbet med etablering og drift af Botilbud.

MP opsummerede forløbet og den aktuelle status på projektet. De 14 boliger til beboelse og personalefaciliteter er afleveret til kommunen d. 4. januar 2021. De sidste to boliger, der skal omdannes til fællesfaciliteter, er under ombygning. I det store hele er det meste på plads og klar til overdragelse.

LS kvitterede for et godt og effektivt samarbejde, samt spurgte til status på renoveringen af de tilbageværende ældreboliger på Nørrebro?
JJ svarede, at projektet for hele afdeling 15, skema A, som Nørrebro er en del af, forventes på plads i løbet af 2021.

Ad 4) Drøftelse af skriftlig tillægsredegørelse for byggeregnskaber som opfølgning på økonomiudvalgets beslutning 21.oktober 2020, herunder:



REFERATER & AFTALEDOKUMENTER SDM 2020/21 BOVENDIA

- *"Hvordan BoVendia vil sikre, at byggeregnskaber fremadrettet afleveres hurtigere, herunder hvilket tidsperspektiv BoVendia finder acceptabelt?"*
- *Hvilke tiltag, BoVendia vil iværksætte for at sikre at der ikke fremadrettet opleves store overskridelser med forøgede husleje, samt øgede garantiforpligtelser for Hjørring Kommune til følge?"*
 - ***JJ** kommenterede BoVendias fremsendte skriftlige redegørelse. I forhold til kommende projekter, vil der være et langt større fokus på en løbende projekt- og økonomistyring. Det må fortsat forventes, at der undervejs i et renoveringsprojekt tilkommer uforudsete hændelser, der skal udbedres og som vil forøge udgifterne. Men det er selskabets klare intention, at projekteringsfasen og forundersøgelser fremover skal være mere dybdegående, så risikoen for uforudsete hændelser og budgetoverskridelser begrænses. Med de erfaringer BoVendia har fået til renoveringsprojekter og kendskabet til Landsbyggefondens krav mm. anser BoVendia sig langt bedre rustet til de kommende projekter. Fremtidige byggeregnskaber bør derfor alt andet lige kunne afsluttes indenfor 18 måneder efter et projekt er fysisk afsluttet. Efter regnskabsafslutningen pågår dialogen med LBF vedrørende brugen af reguleringskontoen.*

De økonomiske konsekvenser ved overskridelser vil som udgangspunkt medføre en større kommunal garantistillelse. Men det endelige garantikrav kendes først, når de renoverede ejendomme er vurderet af kreditinstituttet. Derfor er det ikke givet, at garantistillelsen bliver højere end de anslåede ved skema B. Overskridelserne i de fire afsluttede byggeregnskaber (Vestbyen Hjørring og Søholm i Tårs) medfører ingen huslejestigninger.
 - ***KR** tilføjede, at afslutning af byggeregnskaber har været et stort opmærksomhedspunkt i bestyrelsen. Bekræftede desuden, at bestyrelsen fremover har bedt administrationen om mere økonomisk gennemsigtighed og løbende orienteringer om igangværende projekters udvikling, således bestyrelsen i højere grad også kan følge projekterne herunder forløbet af ydelserne fra de eksterne rådgivere.*
 - ***AB** takkede for de forskellige redegørelser, som har bidraget til en bedre forståelse af de mange forskellige forhold, som har indflydelse på en renoveringssag. Det blev samtidigt understreget, at de uafsluttede byggeregnskaber og overskridelserne har givet anledning til flere kritiske drøftelser i byrådet om BoVendias tilgang til renoveringssager og afslutningen heraf. Derfor hilses større gennemsigtighed og løbende orienteringer fremover velkommen.*

Aftale:



REFERATER & AFTALEDOKUMENTER SDM 2020/21 BOVENDIA

Ved kommende administrative styringsdialogmøder giver BoVendia, Hjørring Kommune en aktuel status på igangværende projekter.

Ad. 5) Aktuelle byggerier og renoveringer v. BoVendia:

Renoveringsstøttesager, der er skema A godkendt i 2020 - prioritering og næste skridt mod skema B mv.:

***JJ** opridsede de fem projekter, der blev skema A godkendt i slutningen af 2020 (afdelingerne 2, 8, 12, 13 og 20). Af dem er afdeling 13 længst fremme. Øvrige fire afventer bl.a. beboerdemokratisk godkendelse. Med forbehold, er den aktuelle prioritering herefter afdeling 2 i Hirtshals, Ulvkærparken, hvorefter afdeling 8 og 12 følger. Afdeling 20 er et relativt "lille projekt", som vurderes let at passe ind.*

***AB** spurgte, hvordan beboerdemokratiet inddrages i en coronatid? **JJ** svarede, at der er skruet op for de skriftlige orienteringer til beboerne samt at dialogen med afdelingsbestyrelserne er yderligere opprioriteret.*

Ad. 6) Ordinære projektemner v. BoVendia:

Præsentation af kommende renoveringsstøttesager 2021 (skema A) for afd 2 (Mågevej/ Søndergade Hirtshals) samt afd. 9, 14 og 15 (alle Hjørring) herunder prioritering.

***JJ** oplyste, at der fortsat arbejdes efter at få nævnte projekter skema A godkendt i 2021. Med hensyn til afdeling 2 (Mågevej/Søndergade) er der en god dialog med LBF om revurdering af projektet i henhold til boligministerens anbefalinger.*

- ***AB** kvitterede for BoVendias hurtige omstilling ift. gentænkning af projektet Mågevej/Søndergade ovenpå boligministerens vurdering og opprioriteringen af projektet i Ulvkærparken. Opfordrede herudover BoVendia og Domea Hirtshals til snarligt at gentænke den oprindelige plan for tilpasning af den almene boligsektor i Hirtshals, da det er vigtigt at få projekterne på plads, mens der er god dialog med boligministeren m.fl.*

Aftale:

BoVendia, Domea Hirtshals og Hjørring Kommune afdækker i fællesskab om den oprindelige plan skal justeres.



REFERATER & AFTALEDOKUMENTER SDM 2020/21 BOVENDIA

Ad. 7) Opfølgning på henvendelser om BoVendias praksis for udbud og rådgivende tjenesteydelser.

JJ indledte med at understrege, at henvendelsen fra Danske Arkitekter ikke gav anledning til bekymring, idet selskabet var overbevist om, at gældende bestemmelser var overholdt, men mistanken om det modsatte havde været lidt træls. Set på afstand har det været en god proces at få praksis genopfrisket og det er besluttet, at procedurerne for udbud for fremtidige projekter skal ses efter.

- *AB takkede for en grundig orientering i den aktuelle sag (afd. 13), herunder den fremsendte second opinion fra advokat, som bidrog til at skabe ro i byrådet forud for godkendelsen af skema A for afdeling 13.*
- *TC opfordrede til, at søgejuridisk bistand i forhold til at få den fremadrettede praksis på plads, så der er rene linjer i samspillet med Kuben og øvrige tekniske rådgivere, når kommende projekter skal startes op.*

Ad. 8) Ekstraordinære projektemner v. BoVendia:

Frederikshavnsvej nr. 12, 16-18:

MP: BoVendia overtog udlejningen af de 16 boliger den 1. december 2020. Aktuelt er fire boliger udlejet. Boligerne indgår i den samlede renoveringsstøttesag for afdeling 9. Men frem til støttesagen kan realiseres, ønsker selskabet at afprøve muligheden for fleksible udlejningskriterier, i håb om at det kan fremme udlejningen. Der er aftalt møde mellem BoVendia og Hjørring Kommune om sagen på administrativt niveau i slutningen af januar.

- *AB spurgte til, om huslejeniveauet er en hindring for efterspørgslen, hvilket JJ bekræftede. AB spurgte herefter, om muligheden for salg, da denne har været vendt politisk. KR svarede, at bestyrelsens førsteprioritet er at beholde boligerne og få dem moderniseret. Et salg forudsætter inddragelse af LBF. TC tilføjede, at der nu skal findes en endelig løsning på boligernes fremtid..*

"Hvide Hus" i Jernbanegade:

MP orienterede om de massive udlejningsudfordringer i "Hvide Hus". Boligerne er i dag en blanding af familie- og ungdomsboliger. Der ønskes en ændring af ejendommens profil til 100 % familieboliger og herved tiltrække en anden målgruppe. Det forudsætter indvendig modernisering og omdannelse. Der er udarbejdet projektforslag som kræver kommunalt grundkapitalindsud på ca. 1. mio. kr. Der er aftalt møde mellem BoVendia og Hjørring Kommune om sagen på administrativt niveau i starten af februar.



REFERATER & AFTALEDOKUMENTER SDM 2020/21 BOVENDIA

- **AB, PM** og **SS** vurderede, at der vil være politisk opbakning til at finde økonomi til et projekt, der kan løfte ejendommen og samtidig sætte skub i fornyelsen af Jernbanegade. Det blev i denne sammenhæng slået fast, at det nuværende byråd som udgangspunkt, ikke er indstillet på at støtte yderligere nye almene boligprojekter, foruden dem der er besluttet.

Ad. 9) Evaluering af samarbejdet mellem Hjørring Kommune og BoVendia.

AB takkede for en positiv udvikling i samarbejdet den senere tid og fremhævede projektet på "Nørrebro" i Hjørring som eksempel.

MSK kvitterede for et godt samarbejde omkring Hirtshals og håber på opbakning til en løsning for "Hvide Hus" i Jernbanegade. Takkede desuden for byrådets opbakning til de fremsendte skema A ansøgninger og for imødekommelse af ansøgning om fritagelse for dispositionsfondens pligtmæssige betalinger i perioden 2018-2021. BoVendia forventer, at fremsende tilsvarende ansøgning for regnskabsåret 2022.

JJ takkede for et konstruktivt samarbejde med hele den kommunale administration, som bl.a. har bidraget til at BoVendia har fået en bedre forståelse for de informationer der skal leveres, som grundlag for den kommunale sagsbehandling og forberedelse af politiske sager.

Ad. 10) Eventuelt

MSK spurgte hvilke tanker byrådet gør sig om alternative boformer.

- Med henvisning til det politiske § 17/4 udvalg (bosætning) bekræftede **SS**, at bofællesskaber er en af de boligformer, der ses på. Men hvorvidt det er en boligform, den almene boligsektor skal gå ind i, er der ikke taget nærmere stilling til.
 - **PM** supplerede med, at det efter hans vurdering nok er mere oplagt, at det private marked løber med den bold.
- **JJ** tilføjede, at BoVendia har nogle løse snakke om et projektemne i Lønstrup, der peger i retning af en mere alternativ boform.



REFERATER & AFTALEDOKUMENTER SDM 2020/21 BOVENDIA

Mødedeltagere – BoVendia	Mariann S. Kristensen (formand (MSK)), Kurt Rasmussen (næstformand (KR)), Johnny Jensen (JJZ), Marlene Pejtersen (MP) & Susanne T. Sørensen (STS).
Mødedeltagere - Hjørring Kommune (HJK):	Allan Kaup Nielsen (AK), Lise-Lotte Jensen (LLJ), Hans Paludan (HP) & Lars Nielsen (LN)
Administrativ enhed:	Teknik & Miljø – Journal nr.: 03.10.24-K08-2-20
Mødedato og tidsrum:	10. november 2020 kl. 09.00-11.00 – Virtuelt møde Godkendt 3.12.2020

Dagsorden

1. Velkomst
2. Boligorganisationen orienterer
3. Årsregnskab 2019 iht. styringsrapport mm.
 - a. Opfølgning på aftaler fra SDM 2019 (pba. regnskab 2018)
 - b. Økonomi på organisationsniveau
 - c. Økonomi på afdelingsniveau
 - d. Landsbyggefondens regnskabs gennemgang
 - e. Drift
 - i. Udlejning, ledighed og fraflytning
 - ii. Effektivitet
 - iii. Beboerklagenævn
 - iv. Boligsocial status
4. Bistro V – afrunding efter frasal
5. Afslutning af byggeregnskaber
6. Igangværende projekter
7. Renoveringsstøttesager i Hirtshals efter boligministerens besøg
8. Projektemner foruden Hirtshals
9. Samarbejdsrelationer
10. Næste møde
11. Eventuelt



REFERATER & AFTALEDOKUMENTER SDM 2020/21 BOVENDIA

Ad 1) Velkomst

AKN bød velkommen til mødet der pga. Coronarestriktionerne, blev afholdt som videomøde.

Ad 2) Boligorganisationen orienterer

MSK opsummerede 2019 samt 2020 hidtil og fremhævede bl.a.:

- *Etableringen af 28 nye ungdomsboliger i Østergade/Lollandsgade i Hjørring.*
- *Frasalg af Vestergården i Lendum og Bistro V i Hjørring i 2019.*
- *Selskabets deltagelse i Hjørring Kommunes Ungestrategi og "Vild med vilje" konceptet.*
- *Regnskabsmøderne med afdelingsbestyrelserne i foråret 2020, der blev gennemført under hensyntagen til coronasituationen.*
- *Forårets Markvandring med den årlige opfølgning/opdatering af afdelingens D/V-planer, gennemførtes som vanligt på den enkelte afdelings matrikel.*
- *Repræsentantskabsmødet 2020 der blev afholdt fysisk men flyttet til august.*
- *Afdelingsmøderne i efteråret 2020 der er blevet gennemført på forskellig vis efter aftale med afdelingsbestyrelser. For ny afd. 23, Vellinghøj/Vesterlund er der p.g.a. coronasituationen ikke gennemført afdelingsmøde og org.best. fungerer fortsat som afd. Best.*
- *Selskabets indsats for imødekomme af "Grøn Boligaftale" 2020 med henblik på fremrykning af renoveringsstøttesager.*
- *Selskabets overvejelser om fremtiden for de 16 boliger under afd. 9 på Frederikshavnsvej.*

Ad 3) Årsregnskab 2018 iht. styringsrapport mm.

a) Opfølgning på aftaler fra SDM 2019 (regnskab 2018):

LN konstaterede, at aftalerne fra 2019 enten er imødekommet eller er i fortsat proces med henblik på udmøntning.



REFERATER & AFTALEDOKUMENTER SDM 2020/21 BOVENDIA

b) Økonomi på organisationsniveau:

STS udtrykte tilfredshed med årets resultat på ca. 30.000 kr. særligt da der var forventet et underskud.

Revisionsprotokollens bemærkning om, at der på statustidspunktet ikke kan erklæres sikkerhed for afdelingernes tilgodehavender, blev drøftet. STS svarede, at bemærkningen skal læses som en teoretisk risiko, der alene kan indtræffe såfremt samtlige afdelinger gør krav på deres tilgodehavender samtidigt. Tilsynet noterede sig forklaringen og opfordrede BoVendia til at forberede en mundtlig orientering om forholdet til det politisk styringsdialogmøde.

c) Økonomi på afdelingsniveau:

Det blev aftalt, at afdelingerne blev gennemgået enkeltvis i det omfang, parterne havde bemærkninger.

1. Afd. 2 Hirtshals:

Revisors bemærkning blev drøftet og JJZ uddybede afdelingens økonomiske udfordringer. Det er en væsentlig forudsætning for den økonomiske genopretning af afdelingen, at der snarligt bliver klarhed over renoveringerne for Ulvkærparken og Mågevej/Søndergade og de ændrede prioriteringer, i forlængelse af boligministerens besøg.

- MSK tilføjede, at Hjørring Kommunes opbakning og samarbejde er afgørende, hvilket tilsynet bekræftede.
- STS oplyste, at der også i indeværende år budgetteres med tilskud fra dispositionsfonden for at skabe balance i regnskabet.

Aftale: BoVendia kontakter straks Hjørring Kommune, hvis der opstår tvivl om afdelingens økonomiske forpligtigelser.

2. Afd. 4, 5 & 6 "Vestbyen" i Hjørring:

LN konstaterede, at afdelingerne de senere år har haft forholdsmæssige store overskud og tilsvarende store opsamlede overskud og spurgte, om huslejerne kunne justeres, så der kom bedre balance mellem indtægter og udgifter?



REFERATER & AFTALEDOKUMENTER SDM 2020/21 BOVENDIA

- STS svarede, at udgangspunktet for de nuværende huslejeniveauer, er den leje Landsbyggefonden fastsatte i forbindelse med helhedsplanerne. En eventuel regulering af huslejen, der matcher det faktiske udgiftsniveau, sker først, når byggeregnskaberne er afsluttet og på grundlag af Landsbyggefondens endelig huslejefastsættelse. De opsamlede overskud skal imødekomme risikoen for kraftige huslejestigninger, i det omfang afdelingerne skal bidrage til slutfinansiering af renoveringerne og fremgangsmåden kan ses som udtryk for rettidig omhu. Tilsynet tog forklaringen til efterretning.

3. Afd. 9 – Hjørring:

MP og STS oplyste, at den uforholdsmæssige høje udgift til tab på fraflytning primært kan tilskrives en enkelt tidligere beboer.

KR gjorde opmærksom på, at kommunens beslutning om at træde ud af forpligtigelsen med tomgangsbetaling på de 16 boliger på Frederikshavnsvej udfordrer afdelingen, samt at beslutningen efter bestyrelsens opfattelse, nok manglede et eksakt lovgrundlag. Men selskabet tager udfordringen op og ser frem mod en plan, der kan gøre boligerne attraktive.

4. Afd. 12 & 14 - Hjørring:

LN spurgte til, hvorfor der i 2019 var trukket på kassekreditaftaler til tagrenovering (konto 424), hhv. 0,387 mio. kr. og 0,429 mio. kr., før afdelingsmøde, organisationsbestyrelsen og byrådet¹, havde godkendt lånene og huslejestigningerne. BoVendia beklagede hændelsen.

Aftale: I tilsvarende sager skal BoVendia fremover sikre, at alle godkendelser er på plads, før der trækkes på kreditaftaler.

5. Afd. 15 – Hjørring:

MP og JJZ redegjorde for afdelingens økonomiske kvaler, der primært kan tilskrives problemstillingerne omkring "Hvide Hus" i Jernbanegade. Der pågår dialog med Landsbyggefonden om løsningsforslag i form af indvendig ombygning af ejendommen, hvilket ses som en nødvendig forudsætning for den boligsociale genopretning af ejendommen og dens omdømme. Indsatsen for "Hvide Hus" kan defineres som nødværgeforanstaltning og kan eventuelt igangsættes før den samlede helhedsplan for, afdelingen falder på plads.

- STS supplerede med, at der også i indeværende år budgetteres med tilskud fra dispositionsfonden for at skabe balance i regnskabet.

¹ Note: Nordjyske Bank har efter byrådets godkendelse besluttet at frasige sig ejerpant for sikkerhed. Lånene kunne derfor i realiteten være hjemtaget uden kommunal godkendelse. Huslejestigningerne skulle uanset godkendes af byrådet.



REFERATER & AFTALEDOKUMENTER SDM 2020/21 BOVENDIA

- *HP understregede at Hjørring Kommune er bevidst om de store problemer omkring Hvide Hus og er åben for en dialog om alle typer af løsningsforslag.*

Aftale: *Løsningsforslag for "Hvide Hus" fremsendes når den foreligger og Hjørring Kommune kontaktes straks, hvis der opstår tvivl om afdelingens økonomiske forpligtigelser.*

6. Afd. 16 & 17 – Hjørring:

LLJ gjorde opmærksom på, at henlæggelserne til vedligeholdelse er meget lave for begge afdelinger.

- *JJZ oplyste, at den tidligere bestyrelse i en af afdelingerne, ikke ønskede at øge henlæggelserne som en årsag til det begrænsede henlæggelsesniveau. Begge nuværende afdelingsbestyrelser er opmærksomme på at styrke henlæggelserne.*

HP spurgte, om den underfinansiering som er på begge afdelingers byggregnskaber, vil påvirke huslejeniveauet?

- *STS oplyste at dispositionsfonden går ind og dækker denne omkostning, så det ikke kommer til at påvirke huslejen.*

Aftale: *Der skal være fokus på at øge henlæggelserne i respektive afdelinger.*

7. Afd. 18 – Tårs:

LLJ spurgte om årsagen til den høje fraflytningsprocent i afdelingen.

- *STS oplyste, at en stor del af afdelingens lejere er ældre personer, som ofte fraflytter fordi de skal på plejehjem eller af naturlige årsager. Afdelingen har ingen udlejningsvanskeligheder.*

8. Afd. 19 – Tårs:

Parterne konstaterede, at en hovedårsag til at revisoren ikke kan erklære uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes tilgodehavende, er boligselskabets udlæg til renoveringsstøttesagen for afdeling 19.



REFERATER & AFTALEDOKUMENTER SDM 2020/21 BOVENDIA

LLJ spurgte om årsagen til forbruget til renholdelse og almindelig vedligeholdelse. STS vurderede, at det kan skyldes sammenhængen til distriktsamarbejdet med Hjørring syd. Der vil være øget opmærksomhed på udgiftsniveauet fremover.

9. Tværgående spørgsmål:

LN bemærkede, at selskabets afdelinger sammenlignet med andre boligselskaber i kommunen, har et forholdsvist begrænset tilgodehavende ved fraflyttere.

- STS redegjorde for selskabets praksis for inddrivelse af restancer, herunder at der årligt tages stilling til afskrivning af risikobehæftede tilgodehavende. Tilsynet bakkede op om selskabets strategi når tab vurderes uundgåeligt.

Det blev konstateret, at nogle af afdelingerne er udfordret af for lidt henlæggelser til lejetab og fraflytninger. Selskabet vil fremadrettet anbefale afdelingerne at øge henlæggelserne.

LLJ vedr. Henlæggelser til vedligeholdelse – Der henlægges generelt for lidt til vedligeholdelse i afdelingerne.

- STS oplyste at der er udarbejdet vedligeholdelsesplaner for alle afdelinger, og at disse opdateres årligt.
- MSK tilføjede, at de 30-årige vedligeholdelsesplaner forventes klar allerede i 2021, selvom det først er et krav i 2024.

Aftale: Henlæggelserne i afdelingerne til vedligeholdelse skal så vidt muligt øges.

d) Landsbygefondens regnskabs gennemgang:

Parterne konstaterede, at regnskabs gennemgang ikke er modtaget d.d.²

Aftale: Opsamling ved behov, når gennemgangen er modtaget.

e) Drift:

i. Udlejning, ledighed og fraflytning:

² Landsbygefonden har 24. november 2020 taget BoVendias besvarelse til regnskabs gennemgangen til efterretning og har afsluttet sagen.



REFERATER & AFTALEDOKUMENTER SDM 2020/21 BOVENDIA

MP: Den aktuelle ledighed pr. november er 51 boliger, svarende til ca. 1,60 %, jf. LBF' database. Hirtshals afd. 2 (Ulvkærparken), Hjørring afd. 15 (Hvide Hus) og afd. 1 (Vesterlund - Højhuset) er de primære udfordringer. Højhuset er netop sat i drift efter renovering, men udlejningen er mere træg end forventet. Der kan desuden ikke laves en direkte sammenligning mellem LBF' opgørelse af lejeledigheden og oplysningen i årsberetningen, idet årsberetningen alene medtager de aktive boliger, og ikke boliger der er under renovering, som årsag til den relative store difference i antallet mellem oplysningerne i de to dokumenter.

KR tilføjede, at hvis der ses bort fra lejeledigheden for de tre nævnte områder, så er bestyrelsen generelt meget tilfredse med udlejningssituationen, særligt set i forhold til at udbuddet af lejeboliger i en længere årrække har været stigende og flere er på vej.

Effektivitet:

LN bemærkede, at effektiviteten har været stødt stigende vurderet på styringsrapportens opgørelse og at stort set alle afdelinger har reduceret deres omkostninger på renholdelse og almindelig vedligeholdelse.

Beboerklagenævn:

Parterne konstaterede, at der jf. styringsrapporten har været tre sager i beboerklagenævnet, som BoVendia har vundet. LN oplyste, at opgørelsen i styringsrapporten altid afstemmes med Beboerklagenævnets sekretariat.

Boligsocial status:

HP spurgte, om selskabet har nogle planer for boligsociale indsatser, navnlig i Hirtshals og fx i samarbejde med Domea?

- *Hertil svarede MSK, at en boligsocial indsats ikke har førsteprioritet og som eksempel herpå rettes kræfterne i Hirtshals' i første omgang i stedet mod at få boligerne renoveret. JJZ supplerede med, at selskabet på sigt er åbne overfor en dialog med Domea om mulighederne for et samarbejde, men tidligst når renoveringsprojekterne for Hirtshals er længere fremme og mere konkrete.*

STS oplyste, at der pt. ikke er afdelingsbestyrelse i afd. 9 og 12. Når det igen er muligt at indkalde til afdelingsmøde på forsvarlig vis, nok tidligst i 2021, vil der forhåbentligt blive sammensat bestyrelser igen.

Aftale: *BoVendia arbejder aktivt på at få etableret afdelingsbestyrelser for de nævnte afdelinger.*



REFERATER & AFTALEDOKUMENTER SDM 2020/21 BOVENDIA

Ad. 4) Bistro V – Afrunding efter frasalg

STS redegjorde for den regnskabsmæssige opgørelse.

- HP oplyste, at kommunen har modtaget flere spørgsmål fra en afdelingsformand, der vedrører økonomien omkring Bistro V. Det er aftalt med pågældende, at besvarelsen udarbejdes i forbindelse med tilsynets gennemgang af regnskab 2019 og frasalget. Derfor er kommunens gennemgang af de økonomiske sammenhænge omkring driften og frasalget af Bistro V ikke afsluttet. BoVendia kan derfor påregne, at skulle bistå med yderligere til belysning af forholdene.

Aftale: Det er en forudsætning, at forholdene er afdækket inden regnskab 2019, fremsendes til politisk behandling i byrådet. Tilsynet har initiativet til det videre sagsforløb.

Ad. 5) Afslutning af byggeregnskaber

JJZ fortalte, at det fortsat forventes at de uafsluttede byggeregnskaber er Hjørring Kommune i hænde til december 2020. Det vedrører konkret byggeregnskaberne for afdelingerne 2³, 4, 5, 6 og 19.

KR tilføjede, at bestyrelsen presser på for at få byggeregnskaberne afsluttet.

Ad. 6) Igangværende projekter

JJZ redegjorde for status på igangværende projekter. Renoveringsstøttesagerne for afd. 3, Sindal (Bellisvej) og afd. 1, "Højhuset" i Hjørring, er mere eller mindre fysisk afsluttet. Renoveringen af afd. 7; Lundergaards- og Hubertusparken forløber planmæssigt.

Ad. 7) Renoveringsstøttesager i Hirtshals, efter boligministerens besøg

JJZ: Ulvkærparken fremrykkes og ny finansieringsskitse fra LBF er netop modtaget. JJZ vil følge op ved LBF, om skema A skal være godkendt af byrådet i 2020 i forhold til rammerne for boligaftalen⁴. Mågevej/Søndergade gentænkes og er ikke aktuel for behandling i 2020.

³ Tilsynet afventer en afklaring fra Landsbyggefonden om praksis for afslutning af første etape af helhedsplanen for afd. 2.

⁴ LBF har efterfølgende i mail bekræftet, at skema A skal godkendes af byrådet i 2020, hvis sagen skal finansieres af rammen for 2020.



REFERATER & AFTALEDOKUMENTER SDM 2020/21 BOVENDIA

Ad. 8) Projektemner foruden Hirtshals

Parterne afstemte status i forhold til få klargjort skema A behandling i 2020 for afdelingerne 8, 12, 13 og 20.

- *AKN pointerede, at der arbejdes med korte deadlines. Hvis alle de ønskede sager skal nå byrådet i 2020, er det afgørende, at BoVendia leverer det materiale der efterspørges til rette tid. Hertil tilføjede JJZ, at processen og samarbejdet om klargøringen af afd. 13, har givet en god forståelse af den kommunale tilgang til skema A behandling og de informationer der efterspørges.*

Ad. 9) Samarbejdsrelationer

Begge parter gav udtryk for et godt samarbejde.

Ad. 10) Næste møde

LN fortalte, at invitationen til politisk styringsdialogmøde er på vej og forventes i uge 2/3 2021. MSK oplyste, at BoVendia foretrækker fysisk møde, så det planlægges der efter.

Ad. 11) Eventuelt

Ingen bemærkninger.