



## AFTALEDOKUMENT SDM 2021 BoVendia

Mødedeltagere – BoVendia	Mariann Solholt Kristensen (MSK), formand. Kurt E. Rasmussen (KR), næstformand. Johnny Brinkmann Jensen (JBJ), direktør. Marlene Pejtersen (MP), administrationschef. 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.: 03.10.24-K08-3-21
Mødedato og tidsrum:	3. november 2021 kl. 9.00 – 12.00 – <i>Godkendt 03122021</i>

### Dagsorden

1. Velkomst
2. Boligorganisationen orienterer
3. Årsregnskab 2020 iht. styringsrapportens temaer mv.
  - a. Opfølgning på aftaler fra SDM 2020 (pba. regnskab 2019)
  - b. Økonomi på organisationsniveau mv.
  - c. Økonomi på afdelingsniveau mv.
  - d. Effektivitet
  - e. Udlejning - ledighed og fraflytning
  - f. Beboerdemokrati
  - g. Boligsocial status
  - h. Beboerklagenævn
  - i. Landsbyggefondens regnskabs gennemgang
4. Aflevering af byggeregnskaber afd. 1,2 & 3
5. Status på situationen i Hirtshals
6. Afd. 15, "Hvide Hus"
7. Status eventuelle andre projekter
8. Frederikshavnsvej
9. Ældreboliger
10. Vedtægter
11. Fremtidens kommunale tilsyn
12. Samarbejdsrelationer
13. Næste møde
14. Eventuelt



## AFTALEDOKUMENT SDM 2021 BoVendia

### Ad 1) Velkomst

- *AK bød velkommen til mødet.*

### Ad 2) Boligorganisationen orienterer

- *MSK orienterede om året, herunder bl.a. opfyldelse af årets målsætninger; forventningerne til kommende års udvikling og udfordringer; de beboerdemokratiske forløb i forbindelse med beboernes godkendelse af renoveringsstøttesager samt justeringer på personaletsiden.*

### Ad 3) Årsregnskab 2020 iht. styringsrapport mm.

#### a) Opfølgning på aftaler fra SDM 2020 (pba. regnskab 2019):

- *Det blev besluttet at følge op på enkelte aftaler under de relevante punkter.*

#### b) Økonomi på organisationsniveau mv.:

- *Revisors og Landsbyggefondens konstatering af, at der på statustidspunktet ikke kunne erklæres uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes tilgodehavender, blev drøftet.*
  - *STS: BoVendia er opmærksomme på forholdet, som selskabet vurderer som en teoretisk regnskabsteknisk usikkerhed. Situationen har hovedsageligt sammenhæng til slutfinansieringen af renoveringsstøttesag for afd. 19. Denne forventes at falde på plads i indeværende regnskabsår og forholdet bør herefter være i orden.*

#### **Aftale:** *Opfølgning ifm. SDM 2022 ved tilsyn af 2021 regnskab.*

- *Vedr. indtægt for byggesagshonorar K. 606.1. JBJ forklarede, at beløbet er en indtægt som følge af godkendelse af skema A sager. Indtægten er bl.a. øremærket til dækning af lønudgifter til de respektive projekter, fx genhusningskoordinator.*
  - *KR tilføjede, at indtægten er hensat på arbejdskapitalen og frigivelse af midlerne skal godkendes af organisationsbestyrelsen.*
- *Vedr. ansøgning om dispositionsfondsfritagelse for lejetab og tab ved fraflytning.*

**Aftale:** *F.o.m. regnskabsåret 2022 skal der ansøges iht. Almenboligloven §20/Driftsbekendtgørelsen § 43.*



## AFTALEDOKUMENT SDM 2021 BoVendia

- Vedr. kontering af 10-årigt lån på 6,319 mio. kr. fra dispositionsfonden til afd. 19 Søholm til medfinansiering til renoveringsstøttesag.

**Aftale:** BoVendia afdækker konteringspraksis med Landsbyggefonden/Revisor.

- LN konstaterede mindre differencer i lejemålsenheder (LME) i det fremsendte materiale. Overordnet går det rette vej.

**Aftale:** BoVendia efterstræber at få LME tilpasset i kommende regnskaber.

### c) Økonomi på afdelingsniveau:

- Vedr. afd. 50, 53 og 54: **LN** oplyste, at regnskabs gennemgang foretages af hhv. Sundhed-, Ældre- og Handicapforvaltningen og Børne- og Ungeforvaltningen.

- **JBJ** rejste spørgsmål om praksis/principper for henlæggelser til vedligeholdelse af servicearealer. **AK** opfordrede BoVendia til at tage spørgsmålet videre til politisk møde.

- Vedr. afvikling af opsamlet driftsresultat.

- **STS:** For afd. 3, 4, 5, 6, 8 & 13 (afdelinger med størst opsamlet resultat) er der budgetteret med afvikling.

- Vedr. afd. 17. Tilskud fra dispositionsfonden på 1,326 mio. kr. ifm. Byggesag. **STS:** Udgiften påvirker ikke huslejen. Udgiften relaterer til problematik om jordforhold ifm. byggeriet.

- Vedr. afd. 2: **STS** oplyste, at opsamlet underskud på 1,705 mio. kr. er udlignet via udmøntning af kapitaltilførsel. Afdelingen forventes i balance pr. 31. december 2021.

- Vedr. afd. 15 og revisors bemærkning om usikkerhed vedr. fortsat drift: **JBJ** bekræftede, at det i lighed med tidligere år fortsat er "Hvide Hus", der giver afdelingen økonomiske bekymringer.

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

- Vedr. henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og fornyelse:

- **STS** oplyste, at afd. 16 og 17 f.o.m. 2022 budgetteres med en mindre stigning ift. 2020 niveau iht. aftale fra forrige års styringsdialogmøde.

- **LLJ** gjorde opmærksom på lave henlæggelser i flere øvrige afdelinger i forhold til benchmark tallene hos LBF. **STS** oplyste, at BoVendia fortsat vil have fokus på at øge henlæggelserne fremadrettet.



## AFTALEDOKUMENT SDM 2021 BoVendia

### **Aftaler:**

- BoVendia fremsender DV-planer for afd. 16 og 17 til Hjørring Kommune (LLJ).
- Henlæggelser er opmærksomhedspunkt på kommende styringsdialogmøder.
- **AK** konstaterede, at flere afdelinger (2, 8, 12 & 14) har afholdt udgifter til rådgivning og tilstandsrapporter i forbindelse til renoveringer.
  - JBJ orienterede om processen ifm. igangværende udbud.

### d) Effektivitet:

- Effektivitetsudviklingen iht. styringsrapporten for perioden 2017 – 2020 og afdelingernes årsregnskaber blev gennemgået. BoVendia oplyste, at det bl.a. er etablering af driftsfællesskaber og bedre udnyttelse af medarbejdernes kompetencer, der har medvirket til stærkt faldende forbrug på konto 115, som en væsentlig forklaring på den positive effektivitetsudvikling.

**Aftale:** Der følges op på "røde" og de "laveste" gule afdelinger, ved kommende styringsdialogmøder.

### e) Udlejning – ledighed og fraflytning:

- BoVendias medbragte ledighedsoversigt blev gennemgået. Af 43 ledige boliger skiller afd. 15 "Hvide Hus" samt afd. 2, Søndergade/Mågevej og Ulvkærparken, sig ud med høj tomgang. **MP** oplyste, at der fortsat er en god venteliste, men aktuelt opleves der i enkelte boligområder en anelse mere træghed ift. hurtig genudlejning.

### f) Beboerdemokrati:

- **MSK** orienterede om stor tilslutning og engagement til de forskellige initiativer og uddannelsesforløb der løbende udbydes til afdelingsbestyrelserne, organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet.
- **MSK** oplyste, at der arbejdes på at få sammensat en afdelingsbestyrelse for afd. 15.
- **HP** fortalte, at principperne for sammensætning af afdelingsbestyrelse for den nye afd. 23, forventes politisk behandlet primo 2022 (Ældreplejeboliger ved Vellingshøj og Vesterlund).



## AFTALEDOKUMENT SDM 2021 BoVendia

### g) Boligsocial status:

- **JBJ** oplyste, at selskabet ikke oplever væsentlige sociale udfordringer. Når den fremtidige situation for Hirtshals er faldet mere på plads, ser BoVendia positivt på at medvirke til fælles sociale indsatser med Domea i det omfang det vurderes nødvendigt.

### h) Beboerklagenævnet:

- Kort drøftelse af årets sager, hvor BoVendia har fået medhold. **MP** ser en tendens til, at flere beboere end tidligere søger mod Beboerklagenævnet.

### i) Landsbyggefondens regnskabs gennemgang:

- Parterne konstaterede, at gennemgangen er modtaget og afsluttet. Opmærksomhedspunkter fra LBF blev drøftet under pkt. 3B.

## Ad. 4) Aflevering af byggeregnskaber afd. 1, 2 & 3

- **STS** fortalte, at regnskaberne for afd. 1 og 3, pt. er under behandling ved revisor og Kuben. Kan forventes fremsendt til Hjørring Kommune inden udgangen af 2021.

**Aftale:** Når byggeregnskaberne er afleveret til Hjørring Kommune, fremsender BoVendia redegørende notat til Hjørring Kommune ift. finansiering i lighed med tidligere skema C sager.

- Byggeregnskabet for afd. 2, Toplærkegården, afventer Landsbyggefondens.

**Aftale:** BoVendia kontakter LBF mhp. hvornår LBF forventer at afslutte deres sagsbehandling.

## Ad. 5) Status på situationen i Hirtshals

**JBJ:** Ulvkærparken: Godkendelse fra ministeriet afventer. Mågevej/Søndergade: Orientering om de planer der arbejdes ud fra og dialogen med LBF.



## AFTALEDOKUMENT SDM 2021 BoVendia

### Ad. 6) Afdeling 15 "Hvide Hus"

- *BoVendia redegjorde for "Hvide Hus" negative påvirkning af økonomien for afd. 15. **AK** oplyste, at Hjørring Kommune på administrativt niveau har drøftet nogle perspektiver for samarbejder, der eventuelt kan bidrage til at vende udviklingen. **AK** opfordrede tillige BoVendia til at drøfte situationen på det politiske møde.*

*Aftale: Hjørring Kommune kontakter BoVendia mhp. at gå videre med at afsøge løsningsmuligheder.*

### Ad. 7) Status eventuelle andre projekter

- ***JBJ** orienterede om nogle potentielle projekter på idé-niveau.*
- ***AK** fortalte, at såvel oprettelse af nye videregående uddannelser og dialog med Region Nordjylland, indikerer et øget behov for etablering af nye boligtyper i området nær sygehuset.*

### Ad. 8) Frederikshavnsvej

- ***JBJ** Orienterede om selskabets planer for modernisering af de 16 boliger og området udvikling. **MP** tilføjede, at alle boligerne pt. er udlejet efter fleksible udlejningskriterier.*

### Ad. 9) Ældreboliger

- ***MP** fremlagde et par eksempler på samarbejdet med Hjørring Kommune ift. visitation af borgere. **AK** opfordrede BoVendia til at bringe eksemplerne videre til politisk møde.*



## AFTALEDOKUMENT SDM 2021 BoVendia

### Ad. 10) Vedtægter

- **MP** fortalte, at tilpasning af vedtægterne i forhold til digital kommunikation vil blive behandlet på kommende repræsentantskabsmøde i foråret 2022.
    - **HP** oplyste, at byrådet har meddelt delegation til administrativ godkendelse af vedtægtsændringer ift. digital kommunikation.
- Aftale:** BoVendia fremsender relevant materiale mhp. kommunal forhåndsgodkendelse inden repræsentantskabsmødet.

### Ad. 11) Fremtidens kommunale tilsyn

- **AK** orienterede om de foreløbige udmeldinger fra ministeriet/styrelsen som Hjørring Kommune er orienteret om, samt hvordan Hjørring Kommunale forventer dem tilpasset det kommunale tilsyn.

### Ad. 12) Samarbejdsrelationer

- **AK** fortalte om ændringer i den politiske mødekalender fra 2022. Det betyder bl.a., at der skal påregnes længere sagsbehandlingstider, idet Direktionens mødefrekvens reduceres.

### Ad. 13) Næste møde

- **AK** oplyste, at invitation til politisk møde primo 2022 afventer udfaldet af kommunalvalget og den efterfølgende konstituering. Mødeindkaldelse kan forventes medio december.

### Ad 14) Eventuelt

- **MSK** spurgte ind til Hjørring Kommunes opmærksomhed på hjemløshed som førte til en kort drøftelse.