



AFTALEDOKUMENT SDM 2021 BS-NORDJYLLAND

Mødedeltagere – BoVendia	Torben Fisker (TF), direktør. Charlotte Risager (CR), administrationschef.
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-K08-3-19
Mødedato og tidsrum:	1. december 2021 kl. 10.00 – 12.00 – <i>Godkendt 13. dec. 2021</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. Afd. 52 - Østervrå
5. Igangværende og planlagte projekter
6. Potentielle projekter
7. Vedtægter
8. Samarbejdsrelationer
9. Fremtidens kommunale tilsyn
10. Næste møde
11. Eventuelt



AFTALEDOKUMENT SDM 2021 BS-NORDJYLLAND

Ad 1) Velkomst

- *AK bød velkommen til mødet.*

Ad 2) Boligorganisationen orienterer

- *TF: Indeværende år har haft fokus på tilpasning af den administrative organisation, der bl.a. er udvidet med et par nye medarbejdere. Der er desuden planer om etablering af et satellitkontor i Støvring. Efter formandsskiftet er organisationsbestyrelsen kommet godt på plads og det overvejes at udvide fra fem til syv medlemmer, med håb om det kan bidrage til bedre geografisk spredning. Økonomisk forventes mindre overskud for 2021.*

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.:

- *TF: Årets overskud på små 0,100 mio. kr. tilskrives mindre udgifter til administration og højere indtægter fra nogle projekter end budgetteret. "MgO" byggeskadesagen i Ålborg, forventes afsluttet i 2022 og en udgift for dispositionsfonden påregnes.*
- *CR: Der er fortsat opmærksomhed på, at få lejermålsenhederne (LME) til at stemme (aftalepunkt 2020).*
 - *LN medgav, at det generelt kan være vanskeligt at gennemskue Landsbyggefondens opgørelsesmetoder af LME. Som følge af uklarhederne, vurderes udviklingen af nøgletal derfor på baggrund af LME i organisationsregnskabet og ikke Styringsrapporten fra LBF (gælder alle selskaber).*

Aftale: Selskabet holder fortsat fokus på at få tilpasset LME.

- *LN påpegede, at administrationsbygningen fortsat ikke er udskilt fra afd. 20, til trods for at revisor har påtalt det i flere år.*

Aftale: Selskabet skal arbejde på en løsning for administrationsbygningen i 2022.



AFTALEDOKUMENT SDM 2021 BS-NORDJYLLAND

- **LN** spurgte til status på afslutning af flere salgssager. **CR** fortalte, at en enkelt sag er afsluttet. Afklaring af øvrige sager er højt prioriteret indsatsområde i 2022.

Aftale: Opfølgning på afklaring af salgssager ved SDM i 2022.

c) Økonomi på afdelingsniveau:

- **CR** oplyste, at det fortsat er nødvendigt med huslejetilskud til afd. 26 (Bindslev) i kommende år.
- **LN** spurgte til afvikling af restsaldo på ca. 1,100 mio. kr. for udført forbedringsarbejde vedrørende afd. 21 (Uggerby), som i lighed med tidligere år er påtalt i revisionsprotokollen. **TF** oplyste, at der fortsat arbejdes på en løsning, evt. i form af tilskud fra dispositionsfonden.

Aftale: Der skal ske en afklaring i 2022.

- **LLJ** spurgte til afvikling af opsamlet overskud for afd. 27 og 28. **CR** oplyste, at de overføres til henlæggelserne.

d) Effektivitet:

- Effektivitetsudviklingen iht. styringsrapporten for perioden 2017 – 2020 og afdelingernes årsregnskaber blev gennemgået.
 - **CR** fortalte, at nedgangen for afd. 23, fra 78 til 70, primært skyldes udgifter til etablering af et skur. Den dårlige effektivitet for afd. 24, Brændingen i Løkken tilskrives renholdelse af store fællesarealer og tilsvarende høje energiomkostninger. Det er selskabets vurdering, at afdelingernes effektivitet generelt er tilfredsstillende, sammenlignet med tilsvarende afdelinger.

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

- **HP** foreslog at der ses nærmere på, om der kan ligge et potentiale i at samle driften af små spredte afdelinger/byggerier, særligt i landsbyer hvor flere boligorganisationer er repræsenteret.

e) Udlejning – ledighed og fraflytning:

- **TF:** Aktuelt 13 ledige lejemål i alt. I Hjørring Kommune er der en ledig bolig i hhv. Mygdal og Vrå. Der er begyndende ledighed i afd. 53 (Seatower- Frederikshavn Kommune). Det vurderes at have sammenhæng til et overudbud af lejeboliger i Frederikshavn by.



AFTALEDOKUMENT SDM 2021 BS-NORDJYLLAND

- *CR fortalte, at der i flere områdebyer er korte ventelister og der opleves større træghed med genudlejning end tidligere år. Der afholdes åbent hus på Brændingen 10 & 14 i Løkken d. 7. dec. (24 ældreboliger med fleksible udlejningskriterier). Aktuelt 10 ledige boliger.*

f) Beboerdemokrati:

- *CR: Der er etableret afdelingsbestyrelser i afd. 24 (Løkken), 27 (Vrå) og 28 (Hjørring). Det anses ikke muligt at etablere afdelingsbestyrelse for afd. 21 (Uggerby) eller 26 (Bindslev). I januar 2022 er der planlagt weekendseminar for organisationsbestyrelsen.*

g) Boligsocial status:

- *CR fortalte, at det gode samarbejde med en social medarbejder ved Hjørring Kommune værdsættes.*

h) Beboerklagenævn:

- *Kort drøftelse af årets sager, der var i småtingsafdelingen og som blev løst uden involvering af Beboerklagenævnet.*

i) Landsbyggefondens regnskabs gennemgang:

- *Parterne konstaterede, at gennemgangen er modtaget og afsluttet af LBF.*

Ad. 4) Afd. 52 - Østervrå

- *Sagen omhandler krav fra LBF om indbetalingspligt af udamortiserede ydelser fra et lån ved Kommunekredit, der medfulgte da selskabet overtog boligerne fra Frederikshavn Kommune. Der arbejdes på en løsning i samarbejde med Frederikshavn Kommune.*

Aftale: Opfølgning ved SDM 2022.

Ad. 5) Igangværende og planlagte projekter

- *TF oplyste om samarbejdet med et revisionsfirma fra Randers, der rådgiver om finansieringsmodeller til boligrenoveringer. Afd. 22 anvendes som case, men flere boligafdelinger trænger i større eller mindre omfang til renovering, primært badeværelser og tag. Der*



AFTALEDOKUMENT SDM 2021 BS-NORDJYLLAND

er bevidsthed om, at afdelingerne generelt har for få henlæggelser til imødekomme af renoveringsbehovene og det bliver derfor nødvendigt med ekstern medfinansiering.

- *LLJ anmodede om DV-planer for afd. 26 og 27.¹*

Ad. 6) Potentielle projekter

- *TF redegjorde for potentielle projekter og formålet med de fremsendte købstilbud på flere kommunale grunde. Selskabet samarbejder gerne med Hjørring Kommune om omdannelse af "mørke pletter" i bybilledet. AK opfordrede TF til at give tilsvarende orientering ved politisk møde, samt fremsende projektoversigt til LN i god tid forinden.*
- *TF: Selskabet er interesseret i administration af Hjørring Kommunes ældreboliger og plejecentre. AK opfordrede selskabet til at bringe forslaget videre ved politisk møde.*

Ad. 7) Vedtægter

- *I forhold til nye standardvedtægter vedrørende digital kommunikation oplyste HP, at byrådet har meddelt delegation til administrativ godkendelse heraf.*
Aftale: BS-Nordjylland fremsender relevant materiale til HP, mhp. kommunal forhåndsgodkendelse inden repræsentantskabsmødet.

Ad. 8) 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.*
Aftale: HP fremsender kalenderoversigt med deadlines til TF.

¹ Modtaget 6. dec. 2021



AFTALEDOKUMENT SDM 2021 BS-NORDJYLLAND

Ad. 9) Fremtidens kommunale tilsyn

- *AK orienterede om de foreløbige udmeldinger fra ministeriet/styrelsen som Hjørring Kommune er informeret om, samt hvordan Hjørring Kommunale forventer udmeldingerne tilpasset det kommunale tilsyn. Det kommunale nordjyske netværk afholder fremover to årlige møder.*
- *TF oplyste, at selskabet har været til styringsdialogmøder i beliggenhedskommunerne Ålborg, Jammerbugt og Frederikshavn, men vil gerne have møder med alle beliggenhedskommunerne. HP tager ønsket med på kommende kommunalt ERFA-møde.*

Ad. 10) Næste møde

- *AK oplyste, at politisk møde forventes, afholdt til februar 2022, sikkert ultimo. Invitation efter endelig konstituering af nyt byråd.*

Ad 11) Eventuelt

- *Kort snak om evt. tilbageførelse af feriebolig på Læsø til ordinær almen bolig.*