



STYRINGSDIALOG
Aftaledokument, regnskabsår 2016 – BOVENDIA

	Styringsdialogmøde med BoVendia BoVendia; Østergade Hjørring
Mødedeltagere - Boligorganisationen:	Johnny Jensen, Susanne Topholdt, Marianne Kristensen, Leo Jensen.
Mødedeltagere Hjørring Kommune (HJK):	Hans Paludan, Liselotte Jensen, Annette Holm
Administrativ enhed:	Teknik og Miljø
Mødedato:	23.11.2017 kl. 11.00-16.00
Dato for referat og referent:	24.11.2017 HP
Journalnr.:	

Dagsorden

1. Opfølgning på aftalepunkter fra styringsdialogmøde 2016
2. Boligorganisationen orienterer
3. Gennemgang af dokumentationspakken for regnskabsåret 2016 punkt A – F; jf. skema.
4. Evt.



STYRINGSIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2016 – BOVENDIA

Ad 1)

Ad 2.)

Den planlagte fusion mellem Bolig Hjørring og de administrerede selskaber er nu gennemført og vurderes at have haft den ønskede effekt i forhold til at sikre rammer for et mere direkte beboerdemokrati, mere robust økonomi og mere rationel drift.

Boligorganisationen gennemgik årets regnskaber og revisionsprotokoller. Gennemgangen og svar på de stillede spørgsmål blev taget til efterretning.

Det blev konstateret, at de manglende underskrifter på de fremsendte beretninger og revisionsprotokoller nu er på plads.

Ad 3.)

	Referat og aftalepunkter
A) Økonomi/drift	
Regnskab 2016	<i>Boligorganisationen gennemgik årets regnskaber og revisionsprotokoller. Gennemgangen og svar på de stillede spørgsmål blev taget til efterretning.</i> <i>Det blev konstateret, at de manglende underskrifter på de fremsendte beretninger og revisionsprotokoller nu er på plads.</i>



STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2016 – BOVENDIA

Vedr. de enkelte selskaber og afdelinger:

Hjørring Boligselskab

Dispositionsfond er for lav. BDO advarer mod betydelig tvivl for om driften af afd. 25 (400 lejemål).

Der er søgt kapitaltilførsel til afd.25. Der er en 4-5 år tilbage af de meget dyre indekslån. Der er betydelige vedligeholdelsesmæssige udfordringer. Der spares i størrelsesorden 340.000 på nedsættelser af adm. bidrag som følge af fusionen. Det er dyrt for afd. at have indiv. vedligehold efter B-ordning. Ordningen er uhensigtsmæssig p.g.a. den store udskiftning. Refusion vedr. Vandsagen beløber sig til op imod 800.000 kr., heraf langt størstedelen i afd. 25. Skyttegården afventer helhedsplan.

Afd. 16 Vestbyen - mgl. henlæggelser er mindre problematiske, idet bygningerne er nyrenoverede.

Afd. 17 Tårs mgl. Budgettering af afv. af overskud. Afdelingen er under ombygning. Boliger har stået tomme mens der er afventet nedrivningstilladelse.

Afd. 35 Højene-Bjergby – opmærksomheden henledes på igangværende byggeskadesag.

Afd. 36 serviceareal Vellingshøjcenteret. Lånetypen har udviklet sig positivt. Op til kommunen om man ønsker at omlægge finansieringen. Nuværende finansiering er aftalt med Hj. Kommune, ØKF.

Vesterlund

Henlæggelserne var ikke store, men helhedsplanen er i gang. Centerbeboernes kommunalt udpegede repræsentanter i den nye afdelingsbestyrelse inviteres til januarmødet.

Sindal Boligselskab

Lejeledighed i Vestergården er uacceptabel – der arbejdes frem i mod et salg.



STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2016 – BOVENDIA

Bellisvej nu i gang med reovering jf. helhedsplan. I henhold til licitationsresultatet mangler der 6 mio. kr. for at kunne realisere projektet. Der arbejdes på at finde en løsning.

Hirtshals BF

Forbehold fra revisor vedr. fortsat drift er meget alvorligt.

Helhedsplan for Mågevej m.v. der gør 72 boliger til 36 behandles i december. Herefter vil der skulle afventes nedrivningstilladelser.

Helhedsplan for Ulvkærparken fremsendes til Hj. K. i foråret 2018.

Henlæggelserne er for lave og burde principielt øges, men med respekt for markedsniveauet for huslejer i Hirtshals.

BS 1938

Byggeregnskab skal færdiggøres jf. Revisionsrapporten.

Revisionens forbehold vedr. uomtvistelig sikkerhed ventes på plads med afslutning af byggeregnskaber vedr. Bispegården og Vestbyen i 2018.

Problemer med fraflytning i afd.2 er ikke reelle - tastefejl v. indberetning.

Henlæggelser i afd. 2 er utilstrækkelige

AB

Afd.10 (nu BoV. afd. 7). Der foreligger en række skrivelser fra Flemming Sørensen vedr. afdelingens økonomi.



STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2016 – BOVENDIA

	<p><i>Afdelingsmødet har stadig ikke godkendt et renoveringsprojekt, som har ligget klar siden 2014. Kommunen tager Susanne Topholts svar til Fl. Sørensen til efterretning.</i></p> <p><i>Afd. 1 (nu BoV. afd. 15) Der har tidligere været udfordringer i afd. 1 med bl. a. tomgang, beboersammensætning, narkotika m.v. – primært i Jernbanegade. BoVendia har nu taget hånd om disse problemer i samarbejde med kommune, politi og et privat vagtværn. Kommunen vil gerne se på om der kan være brug for dispensationer til ændret anvendelse mv. Opsamlet underskud, Tørholmsvej 2,2 mio. kr., jf. revisionsbemærkninger vedr. fortsat drift af afd. 1.</i></p> <p><i>Det er vigtigt at kommunen tager stilling til hvor mange ældreboliger man vil have - og hvor og i hvilken standard.</i></p> <p><i>Det aftales, at Bistro V udbydes til salg i løbet af 2018.</i></p> <p><i>Uomtvistelig sikkerhed for afd.s midler kommer på plads når byggeregnskaber og salg af Bistro V er på plads.</i></p>
Økonomiske udfordringer – kort og langt sigt	<p><i>Der er fremtidigt fokus på de nye afdelinger 2 (Hirtshals), hvor der skal vedtages en helhedsplan, 9 (tidl. Afd. 25) hvor der arbejdes med kapitaltilførsel og helhedsplan og 15(tidl. Afd. 1 i AB.) hvor arbejdes med kapitaltilførsel, konkrete initiativer i forhold til enkelte ejendomme samt undersøgelser i forhold til evt. Udarbejdelse af en helhedsplan. Endelig vil der i afd. 13 blive behov for at arbejde med fremrykning af renovering på Blåsigvej.</i></p>
Dispositionsfond og arbejdskapital	<p><i>Status pr. 01.01.2017:Arbejdskapital 6,1, dispositionsfond 7,1, og egenkapital 39,1 mio. kr.</i></p>
Status for optimering	<p><i>Der er gennemført en vellykket fusion. Der indføres fire nye driftsfællesskaber mellem grupper af afdelinger i Hjørring by og Tårs. Der er ikke sket fyringer i denne sammenhæng. Der arbejdes på at hjemtage håndværksopgaver og revurdere arbejdsgange ved vedligeholdelse af udendørsarealer.</i></p>



STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2016 – BOVENDIA

Administrationsbidrag	<i>Administrationsbidraget i 2018 er fastsat til 3.467 kr svarende til, nedsættelser på over 1.000 kr. for de, der hidtil har betalt mest.</i>
Sideaktiviteter	<i>Kulturcafeen skal tilbage i normal drift.</i>
LBF's regnskabsgennemgang	<i>Der henvises til korrespondancen.</i>
Dokumentationspakken	<i>Ingen bemærkninger</i>
<ul style="list-style-type: none">• Aftaler:	<i>Bistro V udbydes til salg inden udgangen af 2018.</i> <i>Det tilstræbes at øge henlæggelserne i overensstemmelse med revisionens anbefalinger.</i> <i>Der fremsendes helhedsplan vedr. afd. 9.</i>
B) Ledelse og beboerdemokrati	
Redegørelse for ledelse og generelle ledelsesmæssige tiltag	<i>Fusionen har betydet en klar styrkelse af beboerdemokraternes muligheder for at lede organisationen.</i> <i>Hele personalet deltager i et uddannelsesforløb på EUC-nord vedr. selskabets fælles værdigrundlag og virksomhedskultur.</i>



STYRINGSIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2016 – BOVENDIA

Beboerdemokratiske udfordringer – rekruttering og kompetencer	<p><i>Der arbejdes under temaet "samarbejde er vejen til 'pas på huslejen'". Temamøde med 80 beboerdemokrater i november.</i></p> <p><i>Der køres kursusforløb for 53 beboerdemokrater.</i></p> <p><i>Der er nu 21 boligafdelinger.</i></p> <p><i>Der arbejdes i samarbejde med revisionen om forvaltningsrevision og egenkontrol.</i></p> <p><i>Et nyt drifts- og aktivitetsreglement for kulturcafeen er under udarbejdelse.</i></p>
Status og strategi for evt. sammenlægning af afdelinger	<p><i>Status på fusionen - jf. ovenfor.</i></p>
Gennemgang af evt. klagesager og henvendelser til kommunen	<p><i>Årets mange henvendelser fra BAH blev gennemgået og drøftet.</i></p>
Åbenhed om organisationens virke og offentliggørelse af referater	<p><i>Kommunen opfordrer til at der vedtages en skriftlig forretningsorden og at dagsordner og referater fra alle besluttede instanser i selskabet offentliggøres på internettet.</i></p>
<ul style="list-style-type: none">• Aftaler	<p><i>Der arbejdes fortsat med at styrke beboerdemokrati og god ledelse i selskabet.</i></p>
C) Udlejning, boligsociale tiltag og integration	



STYRINGSIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2016 – BOVENDIA

Lejetab, tomgang, dækning og hensættelser.	<i>Kommunen kan ikke i længden acceptere de store udgifter til tomgangsleje til ældreboliger i Vestergården m.fl.. Der er ikke integrationsmæssige problemer i selskabet.</i>
Status på boligsociale udfordringer, integrationsudfordringerne, integrationsrådet	<i>Herunder samarbejdet med Nordjyllands Politi jf. sommerens møde.</i>
<ul style="list-style-type: none">• Aftaler	<i>Kommunen fremsender en formel opfordring til at sælge Vestergården inden udgangen af 2017.</i>
D) Fremtidssikring – byggeri og renoveringer	
Igangværende og planlagte helhedsplaner, projektemner	<i>Se ovenfor</i>
Status på Hjørring Kommunes boligplan	<i>Der tales om sagen på byrådets temamøde i foråret.</i>
<ul style="list-style-type: none">• Aftaler	<i>Byrådet opfordres til at udarbejde en boligpolitik og en ældreboligplan..</i>
E) Procedure for regnskabsgodkendelse, aftaleindgåelse og offentliggørelse	



STYRINGSDIALOG
Aftaledokument, regnskabsår 2016 – BOVENDIA

Politisk behandling	<i>Fremsendes til kommentar inden nytår - behandles inden marts.</i>
Opfølgning på aftalepunkter	<i>Løbende.</i>
Offentliggørelse på hjemmeside og håndtering af fortrolige oplysninger	<i>Offentliggørelse umiddelbart efter pol. godkendelse,</i>
<ul style="list-style-type: none">• Aftaler	<i>Jf. ovenfor.</i>
F) Diverse	
Samarbejdet med tilsynet	<i>Kan vi forenkle godkendelse af lånekonvertering</i>
Øvrigt fra boligorganisationen	<i>Helle Larsen, Beboerklagenævnssekretariatet (Borgmesterkontoret) inviteres med på mødet d. 14. december for at drøfte sekretariatets administrationspraksis [HL deltog ikke 14. dec. p.g.a. af andet møde – ref.].</i>
<ul style="list-style-type: none">• Aftaler	<i>Kommunen finder en procedure for at sikre hurtigere behandling af lånekonverteringssager.</i>