



## REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019

Mødedeltagere - Boligorganisationen:	Mariann S. Kristensen ((MSK) formand), Kurt Rasmussen ((KR) næstformand), Johnny Jensen (JJ), Marlene Pejtersen (MP) & Susanne T. Sørensen (STS)
Mødedeltagere Hjørring Kommune (HJK):	Allan Kaup Nielsen (AK), Hans Paludan (HP), Lise-Lotte Jensen (LLJ) & Lars Nielsen (LN)
Administrativ enhed:	Teknik & Miljø – Journal nr.: 03.10.24-K08-4-19
Mødedato og tidsrum:	18. september 2019; kl. 9.00-12.00

### Dagsorden

1. Velkomst
2. Boligorganisationen orienterer
3. Årsregnskab 2018 mv. iht. styringsrapport
  - a. Status på forrige års aftalepunkter
  - b. Økonomi på organisationsniveau
  - c. Økonomi på afdelingsniveau
  - d. Landsbyggefondens regnskabs gennemgang
  - e. Drift og vedligehold
  - f. Udlejning – ledighed og fraflytning
  - g. Boligsocial status, beboerdemokrati og beboertrivsel
4. Hirtshals<sup>1</sup>
5. Andre afdelinger med særlige udfordringer
6. Bistro V – status
7. Renoveringsprojekter og nybyg
8. Uafsluttede byggeprojekter
9. Samarbejdsrelationer – interne og eksterne
10. Eventuelt

---

<sup>1</sup> Efter ønske fra BoVendia



## REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019

### Ad 1) Velkomst:

*MSK bød velkommen til mødet.*

### Ad 2) Boligorganisationen orienterer:

*MSK orienterede om aktuelle emner bl.a.:*

- *Bestyrelsen er nyvalgt og reduceret i antal. Stor interesse for at blive valgt og dermed kampvalg. Repræsentantskabet har besluttet, at personer der ikke bor ved BoVendia, ikke kan vælges til bestyrelsen i indeværende periode.*
- *Overvejende stor tilfredshed blandt beboerdemokraterne og med beboerdemokratiet. Det er glædeligt at alle afdelinger, på nær en mindre afdeling, har en bestyrelse.*
- *Situationen i Hirtshals er et højprioriteret indsatsområde.*
- *BoVendia overtager pr. 1. januar 2020 administrationen af Vestbyens Ældreboliger i Hirtshals (24 LME).*

**Aftaler:** *Ingen aftaler*

### Ad 3) Årsregnskab 2018 mv. iht. Styringsrapport:

#### a) Status på forrige års aftaler:

*HP fulgte op på enkelte aftalepunkter fra 2018. LN konstaterede, at BoVendia har svaret fyldestgørende på øvrige aftalepunkter.*



## REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019

b) Økonomi på organisationsniveau:

Fra BoVendias perspektiv:

*JJ: Rundt i hele organisationen er der stor opmærksomhed på udgiftssiden, hvilket ikke mindst er nødvendigt ift. konkurrencen med ejerboligmarkedet. Fratrædelse udløser ikke pr. automatik nyansættelse. Der passes på huslejen og med en enkelt undtagelse, holdes huslejen uændret i 2019. Administrationsbidraget uændret for 3. år i træk. Blandt medarbejderne i den tekniske drift er der god forståelse, for at tænke nye måder at løse opgaverne på, bl.a. ved at tænke teknologi og alternative løsningsmuligheder ind som en medspiller og ikke en modspiller.*

*MSK: Der opleves tilfredshed blandt beboerne for den teamstruktur, som den tekniske drift er inddelt i.*

*STS: Der forventes ikke overskud i 2019. Det skyldes flere investeringer, bl.a. indkøb af et system der skal varetage elektronisk syn.*

Fra Hjørring Kommunes perspektiv:

Vedr. Administrationsbidrag:

*LLJ + LN: Kontering af udgifter til drifts- og vedligeholdelsesplaner (DV) kan være i uoverensstemmelse med retningslinjerne fra LBF. BoVendia har bogført DV-planer som tillægssydelse (K. 601 -1,5). Skal evt. konteres som grundbidrag (K. 601 – 1,1).*

*MSK: Kontering af udgift til DV-planer og målerpasningsgebyr som tillægssydelse, er godkendt på repræsentantskabsmøde 2018.*

Vedr. diverse konteringspraksisser mv.:

*LLJ fremførte nedenstående tre forhold, der vedrørte kontering:*

- *Overskudsfordeling vedr. Kulturcafeen.*
- *Tilbagebetaling af særstøttelån (afd. 9).*
- *Korrektion af dispositionsfondsdækning for 2017.*



## REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019

Se under aftaler\*.

Vedr. Dispositionsfonden:

*HP + LN spurgte til det kritiske niveau på 186 kr. pr. lejemålsenhed på den disponible del. BoVendia er opmærksomme på fondens udvikling, men ser ikke de store bekymringer herved. En stor andel af de udgifter som den disponible del har, følger af forhold og beslutninger, som selskabet ikke kan påvirke, eksempelvis faste bidrag som følge af flere gennemførte helhedsplaner i Vestbyen og Hirtshals.*

*LN: Er det fortsat nødvendigt med bidrag fra dispositionsfonden til afd. 4, 5 og 6, i lyset af afdelingernes positive økonomi (bidraget er bevilget som del af helhedsplan for Vestbyen) og DF aktuelle niveau? Hertil svarede STS, at LBF ikke anbefaler, at reducere bidragene til de tre afdelinger, før byggeregnskaberne er afsluttet.*

*LN: Årsag til, at Bistro V og Kulturcafeen ikke bidrager til DF, når afd. 50, 53, 54 og 55 gør (Erhvervslejemål). \*\* se under aftaler.*

### **Aftaler:**

- 1. BoVendia kontakter LBF ang. kontering af udgift til DV-planer og målerpasningsgebyr som tillægsydelse, herunder gyldigheden af repræsentantskabets beslutning fra 2018.*
- 2. Tilsynet anvender de nøgletal, der trækkes via LBF regnskabsdata. BoVendia opfordres til fremadrettet at anvende nøgletal fra LBF regnskabsdatabase, så der er ensartethed i de nøgletal der præsenteres (fx administrationsbidrag og nettoadministrationsudgift) i det fremsendte regnskabsmateriale (Revisionsprotokol og beretning).*
- 3. \* Afdækkes efterfølgende administrativt af STS og LLJ.*
- 4. Dispositionsfondens disponible del tages op som forhandlingspunkt ved politisk SDM.*
- 5. \*\*Afdækkes administrativt af STS og LN*



## REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019

c) Økonomi på afdelingsniveau:

Vedr. afd. 21 – Lønstrup:

*STS: Afdelingen har vendt underskud i 2017 til overskud i 2018. Afdelingen er dog fortsat økonomisk sårbar pga. dens lille størrelse på 12 LME. Afdelingssammenlægning overvejes. HP vurderede, at Hjørring Kommune vil se positivt på en afdelingssammenlægning.*

Vedr. afd. 7: Beregning af ydelser ifbm udamortiserede lån:

*LN spurgte, om forholdet har givet anledning til at gennemgå de regnskabsmæssige rutiner, fsv. der er andre afdelinger, hvor der er foretaget beregninger af de forkerte lån. STS svarede, at der ikke er afdelinger, hvor tilsvarende problematik kan forekomme.*

Vedr. afd. 10 Tørholmsvej:

*Tilsynet konstaterede, at der i 2018 kun er afviklet 25.000 kr. af det opsamlede overskud på 327.000 kr. Hertil forklarede STS, at der i 2019 er budgetteret med en afvikling af overskuddet på 25.000 kr svarende til 1/3 af det - på daværende tidspunkt - opsamlede overskud i 2017. I 2020 er der budgetteret med en afvikling af overskuddet på 110.000 kr. igen svarende til 1/3 af det opsamlede overskud.*

Vedr. afd. 17 – Svanelundsbakken

*LN spurgte, om driftsøkonomien er sårbar som følge af afdelingens opsamlede underskud på 0,500 mio. kr. og årets underskud på 1,000 mio. kr. JJ: Det er ikke tilfældet. Driftsøkonomien er stabil og efterspørgslen på boligerne er god.*



## REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019

Vedr. tilgodehavender ved lejere der er fraflyttet:

Se aftale.

For afdelingerne 2, 8, 9 & 15 henvises til pkt. 4 & 5.

### **Aftale:**

1. Vedr. afd. 21: BoVendia følger udviklingen og der tages stilling til, om der skal arbejdes for afdelingssammenlægning.
2. Der holdes fortsat fokus på at begrænse tab på tilgodehavender ved beboere, der er fraflyttet, herunder også internt i kommunen. Emnet tages op ved SDM 2020.

### d) Landsbyggefondens regnskabs gennemgang:

Gennemgangen er ikke modtaget.

### e) Drift og vedligehold:

JJ: BoVendia er gået aktivt ind i projekt "NATUR kommunen blomstrer vildt" og der er opbakning i afdelingerne. Konceptet tænkes ind i driften hvor det giver mening. Foruden de miljømæssige gevinster, kan det som bonus betyde driftsbesparelser.

LN: Afdelingseffektivitet for afd. 4, 6, 19, 11 og 21 er iht. styringsrapporten lavere end organisationens gennemsnit.

JJ + STS: afd. 21 og 11 skyldes små afdelinger. Afd. 19, Søholm, skyldes sandsynligvis renoveringen. Ikke nogen umiddelbar forklaring til afd. 4 og 6.



## REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019

### Aftale:

1. *BoVendia ser på årsager og tænker indsatser, der kan forbedre effektiviteten for de omtalte afdelinger. Opfølgning ved SDM 2020.*

### f) Udlejning - ledighed og fraflytning:

*MP: De primære udlejningsproblemer er "Det Hvide Hus" (afd. 15), Ulvkærparken i Hirtshals (afd. 2) og Mågevej/Søndergade i Hirtshals (afd 2). Der er fokus på udviklingen i afd. 8, dele af afd. 9 og afd. 21 (Lønstrup).*

*HP spurgte til hvilke boligtyper og områder, der er stor efterspørgsel på. MP svarede, at Toplærkegården i Hirtshals er meget attraktiv, ligesom rækkehuse med lille have og mulighed for husdyr er i høj kurs, primært i Hjørring.*

### g) Boligsocial status, beboerdemokrati og beboertrivsel:

*Emnet blev indledt med en drøftelse af den af ministeriet udsendte monitoreringsliste, hvor et par af selskabets afdelinger fremgår.*

*MSK: De primære boligsociale udfordringer er "Det Hvide Hus" og enkelte boligafsnit i Hirtshals. Bestyrelsen har løbende haft drøftelser om, hvorvidt en social vicevært kan være løsningen på de boligsociale problemer. I lyset af omfangets karakter vurderes der ikke, at være behov for en social vicevært.*

- *LN gjorde opmærksom på muligheden for et samarbejde med Domea om en social vicevært.*

### **Ad 4) Hirtshals:**

*JJ: Hirtshals er selskabets største udfordring. Sammen med Domea, er det nødvendigt at reducere i udbuddet af boliger og finde et niveau, der matcher den fremtidige efterspørgsel i byen.*

*STS: Opsamlet underskud på ca. 5,000 mio. kr. er primært en konsekvens af, at skema C ikke er afsluttet. Er derfor mere teknisk end reel.*

*HP: Trin 1 i den kommunale strategi er sikring af Margretheparken (Domea). Trin 2 er en samlet plan for Hirtshals på tværs af BoVendia og Domea. COWI's boligbehovsanalyse forventes ultimo september.*



## REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019

*MP: Der er en tendens til, at nogle borgere, med Hjørring Kommune (bostøtte)som mellemmand, ansøger om en bolig i Hirtshals, som så alligevel ikke bliver til noget. Det påfører både den pågældende borger og BoVendia unødvendige omkostninger.*

*LN spurgte, med henvisning til revisors fremhævelse af forhold om usikkerhed vedr. fortsat drift, om der er risiko for, at afdelingen ikke kan betale sine terminsydelser?*

*JJ: Understregede at der ikke er risiko for, at terminsydelserne ikke kan betales til rette tid. Som det klart og præcist er blevet nævnt ved de tidligere SDM, så er sagen alvorlig, og der skal snarest ske noget på området.*

### **Aftaler:**

- 1. Når COWI's analyse er bearbejdet indkalder Hjørring Kommune, BoVendia og Domea til møde, sandsynligvis i oktober. Hans Paludan er primær sagskoordinator for Hjørring Kommune.*
- 2. BoVendia kontakter Hjørring Kommune øjeblikkeligt, hvis der opstår tvivl om betaling af terminsydelser.*

### **Ad. 5) Andre afdelinger med særlige udfordringer:**

#### Afd. 8 – Karolinesvej:

*LN: Afdelingen er medtaget iht. BoVendias svar i styringsrapporten.*

*JJ: Den primære udfordring for afdelingen er boligernes fysiske stand. Som konsekvens heraf er helhedsplan for afdelingen opprioriteret internt ved selskabet (Se evt. pkt. 7).*

*MP: Udlejningssituationen følges nøje.*

*LN konstaterede, at driftsøkonomien er forbedret i 2018 sammenholdt med 2017.*

*KR fortalte, at der har været nogle mindre beboerdemokratiske udfordringer i det forgangne år. Der er nu kommet nye friske kræfter i afdelingsbestyrelsen, og der er forventning til, at det vil bidrage til et bedre samarbejde.*





## REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019

### Afd. 15 – Tørholmsvej m. fl.:

LN: Afdelingen er medtaget, iht. BoVendias svar i styringsrapporten.

JJ: Det er udlejningsproblemerne i "Det Hvide Hus", der giver afdelingen økonomiske bekymringer, som vurderes at have relation til de boligsociale udfordringer, der præger beboersammensætningen.

MSK + MP: Der er iværksat flere initiativer, som kan bidrage til at gøre ejendommen mere indbydende, fx anden placering til affald.

LN spurgte, med henvisning til revisors fremhævelse af forhold om usikkerhed vedr. fortsat drift, om der er risiko for, at afdelingen ikke kan betale sine terminsydelser.

JJ understregede, at der ikke er risiko for, at terminsydelserne ikke kan betales til rette tid.

### Afd. 9 – Frilandsvej m. fl.:

LN: Afdelingen er medtaget iht. BoVendias svar i styringsrapporten.

STS: Økonomien i afdelingen går den rigtige vej, men der er fortsat stor bevågenhed på udlejningssituationen.

### Aftaler:

1. For afd. 8: BoVendia følger økonomi, beboerdemokrati, udlejning og de boligsociale forhold tæt.
2. For afd. 15:
  - a. BoVendia kontakter Hjørring Kommune øjeblikkeligt, hvis der bliver tvivl om betaling af terminsydelser.
  - b. Bovendia følger udlejningssituationen og økonomien tæt.
  - c. BoVendia kontakter Hjørring Kommune, om de boligsociale forhold giver anledning hertil.



## REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019

### **Ad. 6) Bistro V:**

*JJ: Bistro V forventes solgt pr. 31.12.2019. Der er enkelte mindre forhold under afklaring, men det bør ikke få betydning for handlen.*

### **Ad. 7) Renoveringsprojekter og nybyg:**

*JJ: Ses der bort fra Hirtshals, arbejdes der hovedsagligt på at forberede helhedsplan for afd. 13. Der er stor forskel i boligforbedringsbehovet blandt de respektive boligafsnit, der spænder fra totalrenovering til mindre udbedringer. Der sker løbende økonomiske reduktioner af projektet, da huslejeniveauet gerne skal længere ned, end de foreløbige beregninger viser.*

*HP + LN: Fra kommunal side er der stor opmærksomhed på, at der efter renoveringen forsat er "billige boliger".*

*JJ: Fsv. angår helhedsplaner, arbejdes der internt ud fra følgende prioritering: Afd. 2, 13, 8 & 9.*

### **Ad. 8) Uafsluttede byggeregnskaber:**

*JJ: Der arbejdes forsat på at få byggeregnskaberne afsluttet. Selskabet har ansat en konsulent til opgaven. Ang. afslutning af nybyggeri (Garni og Svanelundsbakken) anerkendes, at de pågældende forløb bør kunne håndteres bedre. Fsva. helhedsplanerne spiller forskellige økonomiske faktorer ind, som komplicerer færdiggørelse.*

*KR: Bestyrelsen har afslutning af byggeregnskaber som høj prioritet.*

*HP: Andre kommuner har ikke erfaring med, at byggeregnskaber trækker ud på samme måde. Kuben opleves derimod af andre kommuner som en rådgiver, der leverer sine opgaver til rette tid. Det er uacceptabelt, at BoVendia har så mange og så gamle byggeregnskaber som trods gentagne forsikringer om det modsatte, forsat ikke er blevet afleveret.<sup>2</sup>*

---

<sup>2</sup> Efterfølgende tilføjet efter ønske fra BoVendia: "Vi noterer os dog, at vi ikke er enige i referatets pkt. 8, hvor det fremgår, at det er Kuben, som primært er skyld i, at byggeregnskaberne ikke er afsluttet. Som det blev nævnt på mødet og i dialogen efterfølgende, så er det Landsbyggefonden, som sidder med disse regnskaber, og dermed er det Landsbyggefonden, som vi afventer på nuværende tidspunkt."



## REFERAT ADMINISTRATIVT SDM 2019

*AK: Der er stor politisk opmærksomhed på, at få byggregnskaberne afsluttet.*

*LN spurgte, om der kan angives et realistisk tidspunkt for aflevering. Hertil svarede STS, at det ikke er muligt.*

**Aftale:** *Byggregnskaberne skal afsluttes så hurtigt som muligt.*

### **Ad. 9) Samarbejdsrelationer – interne og eksterne:**

*Begge parter udtrykte på mødet tilfredshed med samarbejdet på alle niveauer.*

*AK informerede om den kommunale organisering. Der opleves aktuelt en større arbejdsmængde på sagsområdet end det normale, så der prioriteres pt. ekstra personaleressourcer til at løse opgaverne.*

*Enighed om at der er en god balance mellem de faste formelle møder og emnebaserede møder, der afholdes efter behov.*

**Aftale:** *Nuværende mødestruktur fastholdes.*