



REFERAT & AFTALEDOKUMENT POL SDM 2021 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



REFERAT & AFTALEDOKUMENT POL SDM 2021 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.



REFERAT & AFTALEDOKUMENT POL SDM 2021 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?



REFERAT & AFTALEDOKUMENT POL SDM 2021 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. afhjulpes 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:



REFERAT & AFTALEDOKUMENT POL SDM 2021 BOVENDIA

- *"Hvordan BoVendia vil sikre, at byggeprojekter 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 byggeprojekter 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 byggeprojekter (Vestbyen Hjørring og Søholm i Tårs) medfører ingen huslejestigninger.

- ***KR** tilføjede, at afslutning af byggeprojekter 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 byggeprojekter 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:

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



REFERAT & AFTALEDOKUMENT POL SDM 2021 BOVENDIA

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 oplyste 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.



REFERAT & AFTALEDOKUMENT POL SDM 2021 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 grundkapitalindskud på ca. 1. mio. kr. Der er aftalt møde mellem BoVendia og Hjørring Kommune om sagen på administrativt niveau i starten af februar.



REFERAT & AFTALEDOKUMENT POL SDM 2021 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.