



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM BOVENDIA 2020

Mødedeltagere – BoVendia	Mariann S. Kristensen (formand (MSK)), Kurt Rasmussen (næstformand (KR)), Johnny Jensen (JJZ), Marlene Pejtersen (MP) & Susanne T. Sørensen (STS).
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-K08-2-20
Mødedato og tidsrum:	10. november 2020 kl. 09.00-11.00 – Virtuelt møde Godkendt 3.12.2020

Dagsorden

1. Velkomst
2. Boligorganisationen orienterer
3. Årsregnskab 2019 iht. styringsrapport mm.
 - a. Opfølgning på aftaler fra SDM 2019 (pba. regnskab 2018)
 - b. Økonomi på organisationsniveau
 - c. Økonomi på afdelingsniveau
 - d. Landsbyggefondens regnskabs gennemgang
 - e. Drift
 - i. Udlejning, ledighed og fraflytning
 - ii. Effektivitet
 - iii. Beboerklagenævn
 - iv. Boligsocial status
4. Bistro V – afrunding efter frasal
5. Afslutning af byggeregnskaber
6. Igangværende projekter
7. Renoveringsstøttesager i Hirtshals efter boligministerens besøg
8. Projektemner foruden Hirtshals
9. Samarbejdsrelationer
10. Næste møde
11. Eventuelt



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM BOVENDIA 2020

Ad 1) Velkomst

AKN bød velkommen til mødet der pga. Coronarestriktionerne, blev afholdt som videomøde.

Ad 2) Boligorganisationen orienterer

MSK opsummerede 2019 samt 2020 hidtil og fremhævede bl.a.:

- *Etableringen af 28 nye ungdomsboliger i Østergade/Lollandsgade i Hjørring.*
- *Frasalg af Vestergården i Lendum og Bistro V i Hjørring i 2019.*
- *Selskabets deltagelse i Hjørring Kommunes Ungestrategi og "Vild med vilje" konceptet.*
- *Regnskabsmøderne med afdelingsbestyrelserne i foråret 2020, der blev gennemført under hensyntagen til coronasituationen.*
- *Forårets Markvandring med den årlige opfølgning/opdatering af afdelingens D/V-planer, gennemførtes som vanligt på den enkelte afdelings matrikel.*
- *Repræsentantskabsmødet 2020 der blev afholdt fysisk men flyttet til august.*
- *Afdelingsmøderne i efteråret 2020 der er blevet gennemført på forskellig vis efter aftale med afdelingsbestyrelser. For ny afd. 23, Veltinghøj/Vesterlund er der p.g.a. coronasituationen ikke gennemført afdelingsmøde og org.best. fungerer fortsat som afd. Best.*
- *Selskabets indsats for imødekommelse af "Grøn Boligaftale" 2020 med henblik på fremrykning af renoveringsstøttesager.*
- *Selskabets overvejelser om fremtiden for de 16 boliger under afd. 9 på Frederikshavnsvej.*

Ad 3) Årsregnskab 2018 iht. styringsrapport mm.

a) Opfølgning på aftaler fra SDM 2019 (regnskab 2018):

LN konstaterede, at aftalerne fra 2019 enten er imødekommet eller er i fortsat proces med henblik på udmøntning.



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM BOVENDIA 2020

b) Økonomi på organisationsniveau:

STS udtrykte tilfredshed med årets resultat på ca. 30.000 kr. særligt da der var forventet et underskud.

Revisionsprotokollens bemærkning om, at der på statustidspunktet ikke kan erklæres sikkerhed for afdelingernes tilgodehavender, blev drøftet. STS svarede, at bemærkningen skal læses som en teoretisk risiko, der alene kan indtræffe såfremt samtlige afdelinger gør krav på deres tilgodehavender samtidigt. Tilsynet noterede sig forklaringen og opfordrede BoVendia til at forberede en mundtlig orientering om forholdet til det politisk styringsdialogmøde.

c) Økonomi på afdelingsniveau:

Det blev aftalt, at afdelingerne blev gennemgået enkeltvis i det omfang, parterne havde bemærkninger.

1. Afd. 2 Hirtshals:

Revisors bemærkning blev drøftet og JJZ uddybede afdelingens økonomiske udfordringer. Det er en væsentlig forudsætning for den økonomiske genopretning af afdelingen, at der snart bliver klarhed over renoveringerne for Ulvkærparken og Mågevej/Søndergade og de ændrede prioriteringer, i forlængelse af boligministerens besøg.

- MSK tilføjede, at Hjørring Kommunes opbakning og samarbejde er afgørende, hvilket tilsynet bekræftede.
- STS oplyste, at der også i indeværende år budgetteres med tilskud fra dispositionsfonden for at skabe balance i regnskabet.

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

2. Afd. 4, 5 & 6 "Vestbyen" i Hjørring:

LN konstaterede, at afdelingerne de senere år har haft forholdsmæssige store overskud og tilsvarende store opsamlede overskud og spurgte, om huslejerne kunne justeres, så der kom bedre balance mellem indtægter og udgifter?

- STS svarede, at udgangspunktet for de nuværende huslejeniveauer, er den leje Landsbyggefonden fastsatte i forbindelse med helhedsplanerne. En eventuel regulering af huslejen, der matcher det faktiske udgiftsniveau, sker først, når byggeregnskaberne er afsluttet og på grundlag af Landsbyggefondens endelig huslejeafstættelse. De opsamlede overskud skal imødekomme risikoen for kraftige husle-



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM BOVENDIA 2020

jestigninger, i det omfang afdelingerne skal bidrage til slutfinansiering af renoveringerne og fremgangsmåden kan ses som udtryk for rettidig omhu. Tilsynet tog forklaringen til efterretning.

3. Afd. 9 – Hjørring:

MP og STS oplyste, at den uforholdsmæssige høje udgift til tab på fraflytning primært kan tilskrives en enkelt tidligere beboer.

KR gjorde opmærksom på, at kommunens beslutning om at træde ud af forpligtigelsen med tomgangsbetaling på de 16 boliger på Frederikshavnsvej udfordrer afdelingen, samt at beslutningen efter bestyrelsens opfattelse, nok manglede et eksakt lovgrundlag. Men selskabet tager udfordringen op og ser frem mod en plan, der kan gøre boligerne attraktive.

4. Afd. 12 & 14 - Hjørring:

LN spurgte til, hvorfor der i 2019 var trukket på kassekreditaftaler til tagrenovering (konto 424), hhv. 0,387 mio. kr. og 0,429 mio. kr., før afdelingsmøde, organisationsbestyrelsen og byrådet¹, havde godkendt lånene og huslejestigningerne. BoVendia beklagede hændelsen.

Aftale: *I tilsvarende sager skal BoVendia fremover sikre, at alle godkendelser er på plads, før der trækkes på kreditaftaler.*

5. Afd. 15 – Hjørring:

MP og JJZ redegjorde for afdelingens økonomiske kvaler, der primært kan tilskrives problemstillingerne omkring "Hvide Hus" i Jernbane-gade. Der pågår dialog med Landsbyggefonden om løsningsforslag i form af indvendig ombygning af ejendommen, hvilket ses som en nødvendig forudsætning for den boligsociale genopretning af ejendommen og dens omdømme. Indsatsen for "Hvide Hus" kan defineres som nødværgeforanstaltning og kan eventuelt igangsættes før den samlede helhedsplan for, afdelingen falder på plads.

- *STS supplerede med, at der også i indeværende år budgetteres med tilskud fra dispositionsfonden for at skabe balance i regnskabet.*
- *HP understregede at Hjørring Kommune er bevidst om de store problemer omkring Hvide Hus og er åben for en dialog om alle typer af løsningsforslag.*

¹ Note: Nordjyske Bank har efter byrådets godkendelse besluttet at frasige sig ejerpanth for sikkerhed. Lånene kunne derfor i realiteten være hjemtaget uden kommunal godkendelse. Huslejestigningerne skulle uanset godkendes af byrådet.



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM BOVENDIA 2020

Aftale: Løsningforslag for "Hvide Hus" fremsendes når den foreligger og Hjørring Kommune kontaktes straks, hvis der opstår tvivl om afdelingens økonomiske forpligtigelser.

6. Afd. 16 & 17 – Hjørring:

LLJ gjorde opmærksom på, at henlæggelserne til vedligeholdelse er meget lave for begge afdelinger.

- JJZ oplyste, at den tidligere bestyrelse i en af afdelingerne, ikke ønskede at øge henlæggelserne som en årsag til det begrænsede henlæggelsesniveau. Begge nuværende afdelingsbestyrelser er opmærksomme på at styrke henlæggelserne.

HP spurgte, om den underfinansiering som er på begge afdelingers byggregnskaber, vil påvirke huslejeniveauet?

- STS oplyste at dispositionsfonden går ind og dækker denne omkostning, så det ikke kommer til at påvirke huslejen.

Aftale: Der skal være fokus på at øge henlæggelserne i respektive afdelinger.

7. Afd. 18 – Tårs:

LLJ spurgte om årsagen til den høje fraflytningsprocent i afdelingen.

- STS oplyste, at en stor del af afdelingens lejere er ældre personer, som ofte fraflytter fordi de skal på plejehjem eller af naturlige årsager. Afdelingen har ingen udlejningsvanskeligheder.

8. Afd. 19 – Tårs:

Parterne konstaterede, at en hovedårsag til at revisoren ikke kan erklære uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes tilgodehavende, er boligselskabets udlæg til renoveringsstøttesagen for afdeling 19.

LLJ spurgte om årsagen til forbruget til renholdelse og almindelig vedligeholdelse. STS vurderede, at det kan skyldes sammenhængen til distriktssamarbejdet med Hjørring syd. Der vil være øget opmærksomhed på udgiftsniveauet fremover.

9. Tværgående spørgsmål:



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM BOVENDIA 2020

LN bemærkede, at selskabets afdelinger sammenlignet med andre boligselskaber i kommunen, har et forholdsvist begrænset tilgodehavende ved fraflyttere.

- STS redegjorde for selskabets praksis for inddrivelse af restancer, herunder at der årligt tages stilling til afskrivning af risikobehæftede tilgodehavender. Tilsynet bakkede op om selskabets strategi når tab vurderes uundgåeligt.

Det blev konstateret, at nogle af afdelingerne er udfordret af for lidt henlæggelser til lejetab og fraflytninger. Selskabet vil fremadrettet anbefale afdelingerne at øge henlæggelserne.

LLJ vedr. Henlæggelser til vedligeholdelse – Der henlægges generelt for lidt til vedligeholdelse i afdelingerne.

- STS oplyste at der er udarbejdet vedligeholdelsesplaner for alle afdelinger, og at disse opdateres årligt.
- MSK tilføjede, at de 30-årige vedligeholdelsesplaner forventes klar allerede i 2021, selvom det først er et krav i 2024.

Aftale: Henlæggelserne i afdelingerne til vedligeholdelse skal så vidt muligt øges.

d) Landsbyggefondens regnskabs gennemgang:

Parterne konstaterede, at regnskabs gennemgang ikke er modtaget d.d.²

Aftale: Opsamling ved behov, når gennemgangen er modtaget.

e) Drift:

i. Udlejning, ledighed og fraflytning:

MP: Den aktuelle ledighed pr. november er 51 boliger, svarende til ca. 1,60 %, jf. LBF' database. Hirtshals afd. 2 (Ulvkærparken), Hjørring afd. 15 (Hvide Hus) og afd. 1 (Vesterlund - Højhuset) er de primære udfordringer. Højhuset er netop sat i drift efter renovering, men udlejningen er mere træg end forventet. Der kan desuden ikke laves en direkte sammenligning mellem LBF' opgørelse af lejeledigheden og oplysningen i årsberetningen, idet årsberetningen alene medtager de aktive boliger, og ikke boliger der er under renovering, som årsag til den relative store difference i antallet mellem oplysningerne i de to dokumenter.

² Landsbyggefonden har 24. november 2020 taget BoVendias besvarelse til regnskabs gennemgangen til efterretning og har afsluttet sagen.



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM BOVENDIA 2020

KR tilføjede, at hvis der ses bort fra lejeledigheden for de tre nævnte områder, så er bestyrelsen generelt meget tilfredse med udlejningssituationen, særligt set i forhold til at udbuddet af lejeboliger i en længere årrække har været stigende og flere er på vej.

Effektivitet:

LN bemærkede, at effektiviteten har været stødt stigende vurderet på styringsrapportens opgørelse og at stort set alle afdelinger har reduceret deres omkostninger på renholdelse og almindelig vedligeholdelse.

Beboerklagenævn:

Parterne konstaterede, at der jf. styringsrapporten har været tre sager i beboerklagenævnet, som BoVendia har vundet. LN oplyste, at opgørelsen i styringsrapporten altid afstemmes med Beboerklagenævnets sekretariat.

Boligsocial status:

HP spurgte, om selskabet har nogle planer for boligsociale indsatser, navnligt i Hirtshals og fx i samarbejde med Domea?

- *Hertil svarede MSK, at en boligsocial indsats ikke har førsteprioritet og som eksempel herpå rettes kræfterne i Hirtshals' i første omgang i stedet mod at få boligerne renoveret. JJZ supplerede med, at selskabet på sigt er åbne overfor en dialog med Domea om mulighederne for et samarbejde, men tidligst når renoveringsprojekterne for Hirtshals er længere fremme og mere konkrete.*

STS oplyste, at der pt. ikke er afdelingsbestyrelse i afd. 9 og 12. Når det igen er muligt at indkalde til afdelingsmøde på forsvarlig vis, nok tidligst i 2021, vil der forhåbentligt blive sammensat bestyrelser igen.

Aftale: *BoVendia arbejder aktivt på at få etableret afdelingsbestyrelser for de nævnte afdelinger.*



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM BOVENDIA 2020

Ad. 4) Bistro V – Afrunding efter frasalg

STS redegjorde for den regnskabsmæssige opgørelse.

- HP oplyste, at kommunen har modtaget flere spørgsmål fra en afdelingsformand, der vedrører økonomien omkring Bistro V. Det er aftalt med pågældende, at besvarelsen udarbejdes i forbindelse med tilsynets gennemgang af regnskab 2019 og frasalget. Derfor er kommunens gennemgang af de økonomiske sammenhænge omkring driften og frasalget af Bistro V ikke afsluttet. BoVendia kan derfor påregne, at skulle bistå med yderligere til belysning af forholdene.

Aftale: Det er en forudsætning, at forholdene er afdækket inden regnskab 2019, fremsendes til politisk behandling i byrådet. Tilsynet har initiativet til det videre sagsforløb.

Ad. 5) Afslutning af byggeregnskaber

JJZ fortalte, at det fortsat forventes at de uafsluttede byggeregnskaber er Hjørring Kommune i hænde til december 2020. Det vedrører konkret byggeregnskaberne for afdelingerne 2³, 4, 5, 6 og 19.

KR tilføjede, at bestyrelsen presser på for at få byggeregnskaberne afsluttet.

Ad. 6) Igangværende projekter

JJZ redegjorde for status på igangværende projekter. Renoveringsstøttesagerne for afd. 3, Sindal (Bellisvej) og afd. 1, "Højhuset" i Hjørring, er mere eller mindre fysisk afsluttet. Renoveringen af afd. 7; Lundergaards- og Hubertusparken forløber planmæssigt.

Ad. 7) Renoveringsstøttesager i Hirtshals, efter boligministerens besøg

JJZ: Ulvkærparken fremrykkes og ny finansieringsskitse fra LBF er netop modtaget. JJZ vil følge op ved LBF, om skema A skal være godkendt af byrådet i 2020 i forhold til rammerne for boligaftalen⁴. Mågevej/Søndergade gentænkes og er ikke aktuel for behandling i 2020.

³ Tilsynet afventer en afklaring fra Landsbyggefonden om praksis for afslutning af første etape af helhedsplanen for afd. 2.

⁴ LBF har efterfølgende i mail bekræftet, at skema A skal godkendes af byrådet i 2020, hvis sagen skal finansieres af rammen for 2020.



REFERAT ADMINISTRATIVT SDM BOVENDIA 2020

Ad. 8) Projektemner foruden Hirtshals

Parterne afstemte status i forhold til få klargjort skema A behandling i 2020 for afdelingerne 8, 12, 13 og 20.

- *AKN pointerede, at der arbejdes med korte deadlines. Hvis alle de ønskede sager skal nå byrådet i 2020, er det afgørende, at BoVendia leverer det materiale der efterspørges til rette tid. Hertil tilføjede JJZ, at processen og samarbejdet om klargøringen af afd. 13, har givet en god forståelse af den kommunale tilgang til skema A behandling og de informationer der efterspørges.*

Ad. 9) Samarbejdsrelationer

Begge parter gav udtryk for et godt samarbejde.

Ad. 10) Næste møde

LN fortalte, at invitationen til politisk styringsdialogmøde er på vej og forventes i uge 2/3 2021. MSK oplyste, at BoVendia foretrækker fysisk møde, så det planlægges der efter.

Ad. 11) Eventuelt

Ingen bemærkninger.