

Aftaledokument SDM 2023	Selskab: BoVendia	Dato: 04.10.2023
- Fra BoVendia	Mariann Solholt Kristensen (MSK) formand; Kurt E. Rasmussen (KR) næstformand; Johnny Brinkmann Jensen (JBJ) direktør; Marlene Pejtersen (MP) administrationschef og Susanne Topholt Sørensen (STS) økonomichef.	
- Fra Hjørring Kommune	Allan Kaup-Nielsen ((AKN) Kontorchef)), Lise Lotte Jensen (LLJ), Hans Paludan (HP) og Lars Nielsen (LN) referent. Afsluttet 14.11.2023	
Dagsordenspunkt	Bemærkninger mv.	Evt. Aftale
1) Velkomst	AKN bød velkommen. Kort orientering om byrådets viden og interesse for den almene sektor og strategier mv. for området.	
2) Boligorg. Orienterer	MKS orienterede bl.a. om følgende emner:	
	- Året 2022 blev trods inflation og finansiell uro i samfundet fornuftigt. Flere beboere har bl.a. fået varmepege retur, trods stigende energipriser.	
	- Der passes på huslejen og i lyset af inflationen, er der tilfredshed med at kunne begrænse huslejstigningerne i 2023 til 1 -3 %.	
	- Der er stor opmærksomhed på udgifterne og der er særligt fokus på de direkte driftsrelaterede poster.	
	- Afd. 20 & 21 har godkendt fusion f.o.m. 2024. Der forventes mere rentabel drift og stærkere økonomi.	
	- Der er udarbejdet en bæredygtighedsstrategi gældende for 2023-2027. Implementeringen pågår blandt beboerdemokraterne og der er god opbakning. Der er konkrete handleplaner, indsatsområder og milepæle med deadlines.	
3) Opfølgning forrige års aftaler	Det blev aftalt, at opfølgning på enkelte aftaler blev drøftet undervejs.	
4) Årsregnskab 2022		
4a) Økonomi på org. niveau	STS: Årets overskud tilskrives færre udgifter på personalesiden end budgetteret. Desuden større indtægt for ekstern administration, hvor BoVendia bistår et andet boligselskab med diverse ad hoc opgaver og konsulentydelser. Administrationsbidraget i 2024 holdes uændret ift. 2023.	
	LLJ og LN gennemgik diverse nøgletal og kvitterede for hurtig respons fra BoVendia ift. opfølgning på regnskabsspørgsmål forud på SDM.	
	Parterne noterede sig, at LBF har haft forskellige udmeldinger vedr. kontering af 10-årige tilskud fra dispositionsfonden til hhv. afd. 16 og 19. Den forventede konteringspraksis fremover, vil bidrage positivt til dispositionsfondens disponible del.	STS følger op ved LBF og giver HJK besked, når endelig afklaring foreligger.
	LN konstaterede, at budget for dispositionsfondens forventede 10-årige udvikling, afviger en del i negativ retning sammenholdt med seneste fremsendte budget. STS forklarede, at en række forhold, fx forpligtigelser vedr. udamortiserede ydelser, vanskeliggør budgettering.	
	AKN oplyste, at eventuelle ansøgninger om dispositionsfondsfritagelse for dækning af lejetab mv. skal være ansøgt, inden det pågældende regnskabsår træder i kraft. Den politiske behandling vil typisk ske primo i det regnskabsår, fritagelsen skal gælde.	
	Ang. finansiering af køb af Frederikshavnsvej 14: AKN, HP og LN konstaterede, at finansieringen ikke er i overensstemmelse med den forudsætning, der lå til grund for byrådets godkendelse af ejendoms købet d. 30.03.2022. KR bekræftede, at BoVendia vil efterleve byrådets godkendelsesgrundlag, så købet ikke belaster dispositionsfonden.	BoVendia ændrer finansieringen med virkning fra kommende regnskabsår, så den imødekommer byrådets godkendelsesgrundlag.
4b) Økonomi på afdelingsniveau	STS havde bl.a. følgende kommentarer til respektive afdelinger:	
	- Afd. 15: Såvel driftsresultat som opsamlet resultat er negativt, hvilket hovedsageligt skal ses i lyset af problemerne med "Hvide Hus". Ejendommen er solgt med virkning fra 1.06.2023 og der forventes derfor et forbedret resultat i 2023. Den fulde effekt af salget kan først måles fra 2024. HJK var enige i betragtningen.	

	- Afd. 9 er fortsat på BoVendias observationsliste. Parterne er enige i, at afdelingen målt på de seneste driftsår, er i bedre økonomisk gænge, end tidligere års vurderinger.	
	- Afd. 16 er udfordret med for høje udgifter til alm. Vedligeholdelse, fx facade og vinduespolering. HJK har noteret sig tilsvarende udvikling og finder det bekymrende, at en så forholdsvis ny afdeling er udfordret driftøkonomisk.	Der følges op ved SDM 2024 og BoVendia skal holde fokus på afdelingens udvikling.
	Foruden ovenstående afdelinger, bemærkede LLJ og LN , at størstedelen af afdelingerne er i stabil økonomisk balance. Der er hængepartier i enkelte afdelinger på specifikke kontoer, men der er primært tale om enkeltstående forhold, der kan relateres til regnskabsåret. Forhold vedr. henlæggelser til vedligeholdelse og effektivitet - se pkt. 4d og pkt. 5.	
	Vedr. henlæggelser (K. 405) til lejetab mv. havde LN følgende:	
	- Afd. 16 og 18 . Revisor anbefaler, at henlæggelserne øges. Det noteres, at dispositionsfonden dækker lejetab mv. for afd. 16.	BoVendia forholder sig til revisors anbefaling
	- Afd. 3 kan blive udfordret, hvis samtlige tilgodehavender skal afskrives.	BoVendia tager stilling til, om henlæggelserne er passende
	- Revisor anbefaler generelt, en forøgelse af afdelingernes fremtidige henlæggelser til lejetab.	BoVendia forholder sig til revisors anbefaling
4c) Udlejning, ledighed og fraflytning	MP omdelte den aktuelle ledighedsoversigt, der tæller 13 ledige boliger. Frasalget af "Hvide Hus" bidrager væsentligt til det positive udlejningsbillede. Hirtshals, afd. 2 , er fortsat udfordringen med otte ledige boliger. MP : Der er generelt en høj fraflytningsprocent ved afd. 2 , særligt på Mågevej/Søndergade, hvilket tilskrives boligernes stand.	
	HJK kvitterede for en rigtig god udlejning, henover de seneste 12. måneder.	
	Ang. huslejestigninger for 2024, oplyste STS følgende: 12 afd. = 0 kr. - 5 afd. = + 2% - 8 afd. 1-2,8 % - Afd. 54 (Erhvervslejemål) + 21,3 % hvilket skal ses i sammenhæng med reduceret leje i 2023. Parterne finder stigningerne tilfredsstillende, i en tid med unormal inflation.	
4d) Effektivitet	Parterne er enige om, at det går gradvist fremad for de afdelinger, der gennem de seneste år, har været i gul-zone. Afd. 19 er fortsat i rød zone. STS og LLJ har begge brugt LBF's tvillingeværktøj. Det konstateres, at afdelingen ligger højt på konto 114, renholdelse, men også på konto 115, almindelig vedligeholdelse. STS oplyste, at det primært er renholdelse og vedligeholdelse, der udfordrer afdelingen. KR tilføjede, at afdelingens grønne arealer, er tids- og økonomisk krævende.	Fortsat fokus på effektivitet. BoVendia skal iværksætte tiltag, der kan forbedre afdelingens effektivitet.
	LN bemærkede, at effektiviteten for afd. 4 & 6 er i den lave ende, særligt i perspektiv til, at begge afdelinger er forholdsvis nyrenoveret.	Der følges op ved SDM 2024
4e) Beboerdemokrati	MSK : Der mangler aktuelt bestyrelse for afd. 15 og 23 . Det er tvivlsomt, om det er realistisk at etablere bestyrelser, men BoVendia presser på. - JB supplerede med, at området prioriteres højt og der gøres en stor indsats med at kitte beboerdemokraterne sammen, så der opbygges relationer på tværs, så beboerdemokraterne kan supplere og bistå hinanden, erfaringsudveksle og bruge hinandens kompetencer. Potentielle udfordringer og konflikter forsøges taget i god tid, så risikoen for eskalering begrænses eller helt undgås. - AK kvitterede for indsatsen og kunne bekræfte, at der har været meget få/ingen klager de seneste år.	
4f) Boligsocial status	HP orienterede om den boligsociale samarbejdsaftale mellem boligorganisationerne og HJK (SÆH- og BFU forvaltningen). Næste møde i følgegruppen er ultimo oktober 2023. Der planlægges desuden et kursus for boligorganisationernes driftmedarbejdere, der skal bidrage til styrkelse af den fælles forståelse af opgavens karakter og formål.	HP er koordinator for følgegruppen.

	AKN og HP fortalte, at HJK på opfordring fra BL og Boligstyrelsen , overvejer, om der skal udarbejdes en anvisningsaftale i samarbejde med boligorganisationerne. Aktuelt er intet besluttet og der sker tidligst noget i 2024. BJJ : BoVendia er klar til dialog om emnet.	HJK har initiativretten ift. det videre forløb.
4g) Beboerklagenævn	Parterne konstaterede, at der i 2022 havde været to sager, der begge blev afgjort til fordel for BoVendia.	
4h) LBF' regnskabs gennemgang	LBF har lavet gennemgangen for 2022 og BoVendia har svaret.	STS sender kvitteringsbrev fra LBF til LN .
5) Henlæggelser til vedligehold	Med henvisning til aftale fra 2022, orienterede AK om HJK ' arbejde med at få udarbejdet de fremadrettede retningslinjer for henlæggelser til de servicearealer og erhvervslejemål, som HJK lejer af boligorganisationerne.	HJK er ansvarlige for den videre proces.
	LLJ gentog sin bekymring fra tidligere år, ang. henlæggelserne til vedligeholdelse for afd. 16 & 17 , som er lave, bl.a. målt på LBF' tvillingeværktøj. STS fortalte, at både afd. 16 & 17 er passivhuse, men at varmeudgifterne er meget højere end estimeret og dermed er brutto huslejen blevet højere end forventet ved etableringen.	Der skal fortsat være meget fokus på at få øget henlæggelserne. Der følges op ved SDM 2024
	- STS og MSK er bekymret for, om huslejen kan bære den stigning det kræver, at styrke henlæggelserne. STS udtrykte størst bekymring for tilstrækkelige henlæggelser for afd. 16 , da ejendommen er forholdsvis dyr i drift.	
6) Status samlet plan for Hirtshals by	Kommunen har sammen med Cowi udarbejdet ny version af boligbehovsprognose for Hirtshals By. Der er ikke væsentlige afvigelser fra prognosen fra 2019. Der er med andre ord fortsat udsigt til et behov for væsentligt færre boliger. Parterne er derfor enige om at fastholde genopretningsplanen fra 2020 som grundlag for det videre arbejde med boligmassen i Hirtshals - herunder også gennemførelse af de allerede skema A-godkendte projekter for Mågevej/Søndergade og Ulvkærparken. HP og AKN understregede behovet for, at projekterne snarest kommer videre, men også for at politikerne bliver orienteret om væsentlige ændringer i projekternes indhold, INDEN udbudsrunder og skema B-behandling, også selvom ændringerne måtte ske inden for de økonomiske rammer godkendt ved det oprindelige skema A. BJJ understregede at det ikke er en mulighed at gå tilbage og starte forfra med et nyt Skema A, uden det vil medføre flere års forsinkelser.	Væsentlige ændringer i forhold til skema A fremsendes til politisk behandling ved HJK inden byggeopgaverne udbydes. Ikke som ny skema A-behandling, men i princippet som orienteringssager.
7) Igangværende renoveringssager	BJJ redegjorde for status og prioritering for følgende projekter:	
	- Afd. 13 : Licitationsresultat er klart. LBF mangler at klargøre sagen. LN fortalte, at HJK aktuelt afventer Kuben. Opfordrede desuden til, at Kuben fremadrettet i denne samt kommende sager, skal være bedre forberedte og realistiske ift. deres tidsplaner og deadlines, før de begynder at rykke HJK . BJJ viderebringer budskabet til Kuben.	
	- Afd. 2 : Ulvkærparken og Mågevej/Søndergade. Se status under pkt. 6.	
	- Afd. 8 - Skema B forventes indberettet senest 1.9.2025.	BoVendia giver besked, hvis tidsplan ændres
	- Afd. 12 - Skema B forventes indberettet senest 1.9.2025.	BoVendia giver besked, hvis tidsplan ændres
	- Afd. 14 - Skema B forventes indberettet senest 1.9.2025.	BoVendia giver besked, hvis tidsplan ændres
8) Projektemner mm.	BJJ informerede om status på et eventuelt kommende tæt/lav nybyggeri i den vestlige del af Hjørring.	BoVendia tager emnet med til politisk SDM
9) Byggeregnskaber	Vedr. afd. 17 . Revisor har gjort opmærksom på enkelte uafregnede poster i balancen, der knytter sig til byggesagen.	STS og HP følger op
	Skema C, afd. 1 - Vesterlund. Behandles af ØKU 4/10.2023 og forventes behandlet af byrådet 25/10.2023	
	Skema C, afd. 2 - Toplærkegården. Behandles af ØKU 11/10.2023 og forventes behandlet af byrådet 25/10.2023	
	For afd. 3 og 20 oplyste STS , at der er dialog med LBF om finansiering og fordeling af ekstraomkostninger: Svartiderne er indimellem lange og der kan ikke gives et bud på aflevering af skema C. HJK fortalte, at de øvrige nordjyske kommuner, ikke oplever tilsvarende lange sagsbehandlingstider ved LBF.	BoVendia presser på ved LBF.
10) Diverse:		

10 a) Fremtidens kommunale tilsyn	AKN orienterede om HJK's samarbejde med øvrige nordjyske kommuner, både blandt medarbejderne ved Tilsynet og på direktionsniveau. Det seneste år, har der ikke været nyt om de landspolitiske tanker for den fremtidige struktur for de kommunale tilsyn.	
10 b) Samarbejdsrelationer	Parterne er enige om, at samarbejdet fungerer tilfredsstillende. Koordineringsmøder fortsætter med en 6-ugers frekvens.	HJK indkalder
	Afslutningen af de syv "gamle" byggeregnskaber har til tider været en udfordring pga. projekternes langstrakte forløb og det forhold, at det var andre medarbejdere ved både BoVendia og HJK, der startede sagerne op. Det forventes, at afslutningen af de "nye" byggesager glider lettere.	
10 c) Næste møde	AK forventer, at dato for politisk møde meldes ud til november. Der sættes på januar 2024	HJK indkalder
10 d) Eventuelt	BJJ orienterede om, at BoVendia påtænker at udbyde rengøringsopgaven af fællesarealerne knyttet til afd. 53 Vellingshøj og afd. 54. Vesterlund, da det vurderes, at der er besparelspotentialer ved et udbud.	BoVendia kontakter Michael Vestergaard ved SÆH
	BJJ : Med inspiration fra Esbjerg Kommune, ser BoVendia potentiale i at fællesmøde med deltagelse af byrådsmedlemmer, alle boligorganisationerne i HJK og beboerdemokraterne.	BoVendia kan medbringe forslaget til politisk møde i 2024.