

VARDE BOLIG ADMINISTRATION

DAGSORDEN TIL BESTYRELSESMØDE

Onsdag, den 15. november 2023, kl. 15.00 på Arnbjerg Pavillonen, Arnbjerg Allé 2, 6800 Varde.

Varde, den 6. november 2023

Indkaldt til mødet:

Bestyrelsen: Formand Anders Linde, næstformand Irma Sørensen, Jette Lund, Svend Erik Høgsberg, John Adolf, Frank Lund og Helle Andersen samt teknisk chef Peter Madsen og direktør Heidi Nielsen

Afbud fra:

1. Forretningsorden til godkendelse.

Redegørelse:

Forretningsorden vedhæftet til godkendelse.

Indstilling:

At bestyrelsen godkender forretningsorden.

2. Godkendelse af referat fra den 20/21.10.2023.

Redegørelse:

Referat fra sidste bestyrelsesmøde er fremsendt til bestyrelsen efter sidste møde.

Ingen kommentarer fremkommet.

Indstilling:

At bestyrelsen godkender sidste møders referat.

3. Orientering fra formanden.

Redegørelse:

Forslag til beretning fra organisationsbestyrelsen til repræsentantskabet er vedhæftet.

Evt. kommentarer modtages gerne før mødet.

På sidste organisationsbestyrelsesmøde blev der talt om, at suppleanter for de udpegede fremover skal inviteres med til repræsentantskabsmøderne.

Bekræftelse ønskes hermed.

Evaluerings af info møde for nyvalgte.

Skal det fortsætte efter samme koncept?

Der er kommet forespørgsel om vi vil opføre boliger i Stenderup/Krogager?

Beslutning fra bestyrelsen om vi skal arbejde videre med det.

Online kursus for organisationsbestyrelser, udbudt af BL.

Har alle deltaget i kurset og evaluering heraf.

Indstilling: At bestyrelsen tager stilling til ovennævnte punkter.	-2-
4. Orientering fra direktøren. Redegørelse: Selskabets økonomi – kort orientering – herunder evt. obligationskøb/salg, afkast rapport eller budgetafvigelser. - Dom i sagen med grundejerforeningen på Campus er vedhæftet. Afd. 0429 tabte sagen. - Forhøjelse af beløb på konti til vores mastercard ønskes forhøjet fra 10.000 til kr. 25.000. - Borgerforeningen i Næsbjerg har forespurgt, om de må bruge lagerlokalerne bag mejeriet til unge i Næsbjerg. Det er med voksenopsyn. Der afholdes afdelingsmøde den 09.11.2023. - Esbjerg Kommune har drøftet boligpolitikken og forventer at der sendes plancher ud til boligorganisationerne, så bestyrelserne kan komme med kommentarer hertil. Plancherne vil blive udsendt til jer til kommentering. - Orientering om Deloitte, Esbjerg. - Godkendelse og underskrift af huslejestigninger pr. 01.01.2024. Indstilling: At punkterne tages til efterretning/godkendes. Redegørelse: Personalsituationen. Orientering gives på mødet. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	
5. Dispositionsfond. Redegørelse: Oversigt over dispositionsfonden vedhæftes. Forskønnelse: Der arbejdes pt. med Vild med vilje i en plejet udgave. Det er tanken, at vi vil udbyde vedligehold af grønne og hvide opgaver sammen omkring jul, efter økonomisk mest fordelagtig model, da vi gerne vil have nogle cases på indretning af nogle fællesområder med i tilbudsgivningen. Herefter vil vi drøfte med afdelingsbestyrelserne i de berørte områder, om de er med på ideen. De afsatte midler til forskønnelse tænkes brugt til omlægning af fællesområder til Vild med vilje. Indstilling: At bestyrelsen godkender oversigten.	

6. Egen trækningsret. Redegørelse: Oversigt over egen trækningsret vedhæftes. Indstilling: At bestyrelsen godkender oversigten.	-3-
7. God Almen Ledelse og fremtidsvisioner for Varde Bolig Administration. Redegørelse: Der holdes nye møder i 2024. Indstilling: At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.	
8. Besøg af fælles medarbejder vedr. Gdpr. Redegørelse: Vores fælles medarbejder vil deltage på mødet til dette punkt og give en opdatering af, hvor langt vi er i forhold til Gdpr.. Indstilling: At bestyrelsen tager informationen til orientering.	
9. Forretningsgange. Redegørelse: På mødet på arbejdsweekenden, blev der forelagt nogle forretningsgange. Da der efterfølgende skulle foretages tilrettelser, så beløb og henvisninger m.m. medsendes disse samt flere nye udarbejdede forretningsgange. De er nummererede og det er følgende der er til godkendelse: KLAGE01, ØKO01-ØKO02, RYK03 og TEK01-Tek14 er vedhæftet. Indstilling: At bestyrelsen godkender de udsendte forretningsgange.	
10. Renoveringsopgaver i Varde Bolig Administration. Redegørelse: Sager, hvor der er enten optages kreditforeningslån, ansøges om egen trækningsret eller hvor der skal ske huslejestigning, som følge af renoveringer, skal godkendes af bestyrelsen. Afdeling: Kontrakter til underskrift: Indstilling: Intet at berette.	
11 Afd. 0412, Helhedsplan, Savvænget, Varde. Redegørelse: Se teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	

12. Afd. 0410, Helhedsplan, Lerpøtparken, Varde. Redegørelse: Social- og Boligstyrelsen, LBF og Varde Kommune har godkendt ombygning/sammenbygning af de 16 1 rums og 56 2 rums boliger til 38 nye 4 rumsboliger, hvorved antal af boliger nedsættes med 34. LBF afventer lige nu ekstrabevilling til ombygninger, hvilket de forventer nyt om i efteråret 2023. Herudover kan LBF ikke udarbejde finansieringsskitse til kapitaltilførsel før regulativ for særlig driftsstøtte er færdig revideret. Det forventes ske i foråret 2024. Når de to punkter er faldet på plads, vurderer fonden ikke at der vil være problemer med at bevilge dispensation for opfyldelse af udskydelsesbekendtgørelsen. Herefter skal vi på afdelingsmøde. Indstilling: Intet nyt.	-4-
13. Afd. 0124, Ø. Vedsted, Renovering inde og ude samt ombygning ungdomsboliger. Redegørelse: Byggeregnskab er under udarbejdelse. Såfremt renoveringssummen holder sig indenfor de godkendte rammer, ønskes bestyrelsens bemyndigelse til at vi afslutter sagen. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen godkender indstillingen.	-5-
14. Afd. 0413, Skovkroen, Varde. Redegørelse: Se teknisk chefs orientering. Sagen lukkes herefter. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-5-
15. Nybyggeri i Tjæreborg – boliger, etape 3. Redegørelse: Vi forsøger at få byggeriet svanemærket og med solceller på, som i Alslev. Skema A udarbejdes inden længe og sendes til Esbjerg Kommune. Grundkøb ligger lige nu til godkendelse i Esbjerg Kommune. Se teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen godkender disponeringen af grunden, grundkøb og materialer som i Alslev.	

16. Nybyggeri i Alslev . Redegørelse: Varde Kommune har afsat grundkapital i 2025 til opførelse af ca. 18 boliger. Vi har afholdt møde med ingeniør og arkitekt for at få startet projektet op. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-5-
17. Nybyggeri i Hejnsvig – 10 boliger. Redegørelse: Se teknisk chefs orientering. Skema A godkendt af Billund Kommune. Grundsælger er bedt om udsættelse af dato for godkendt skema B og har givet ny frist til 31.12.2023. Nabo er bedt om tilsagn til oversigtforhold kan godkendes af dem. Tinglysningsfuldmagt og indeståelse til LBF til underskrift. Indstilling: At bestyrelsen underskriver dokumenter og tager punktet til efterretning.	
18. Nybyggeri i Årre – 6-8 boliger. Redegørelse: Varde Kommune har afsat grundkapital i 2026 til opførelse af 8 boliger. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	
19. Kommende nybyggerier. Redegørelse: Oksbøl: Vi har genfremsendt ansøgning om opførelse af boliger i Oksbøl i samarbejde med AAB, Varde. Varde Kommune har ikke truffet beslutning om, hvad der skal ske og hvor mange boliger der evt. skal opføres endnu. Vi afventer udspil fra Varde Kommune. Agerbæk: Det er meldt ud i pressen, at der skal udstykkes grunde i Agerbæk og at der i den forbindelse også skal være plads til almene boliger. Bestyrelsen bedes tage beslutning om, om vi skal byde ind på boliger på kommende dialogmøde med Varde Kommune. Indstilling: At bestyrelsen tager beslutning om boliger i Agerbæk.	

20. Enghavevej, Varde. Redegørelse: Se teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-6-
21. Godkendelse af skema C, Afd. 6904/0169, Marsvej/Plutovej, Alslev, Varde. Redegørelse: Byggeregnskab er revideret og skema C er udarbejdet og indsendt til godkendelse i Varde Kommune. Skema C er kr. 708.142 mindre end ansøgt ved skema B. Erklæringer og protokol vedhæftes og skal godkendes og underskrives på mødet. Indstilling: At bestyrelsen godkender skema C og underskriver dokumenterne.	
22. Fusion med Boligselskabet Roustvej 2-18 af 1987. Redegørelse: Boligselskabet Roustvej 2-18 af 1987 (BR) har selv ønsket at lave en fusion med Varde Bolig Administration, da de er meget sårbare i en lille organisation med 9 boliger. BR har ønske om at fusionere ind i en afdeling i VBA – det vil være meget nærliggende, at de fusionerer ind i afdeling 0412, som er beliggende Savvænget/Vinkelvej – altså i boligselskabets nærområde. Det har ikke været forelagt et afdelingsmøde i VBA endnu. Det er godkendt på organisationsbestyrelsesmøde og repræsentantskabsmøde i BR, afholdt den 12. oktober 2023 og igen 26. oktober 2023. Beslutning om fusion og sammenlægning med en afdeling i VBA ønskes af repræsentantskabet for VBA, med efterfølgende godkendelse af afdelingsmøde i en afdeling i VBA. Såfremt en afdeling i VBA takker ja til BR's boliger, vil afdelingens navn være det afdelingsnavn i VBA, der er det fortsættende navn. F.eks. Afdeling 0412 takker ja til BR, så vil den fortsættende afdelings navn være 0412. Se mere information på side 8. Indstilling: At bestyrelsen indstiller fusion med Boligselskabet Roustvej 2-18 af 1987 til godkendelse på efterfølgende repræsentantskabsmøde samt at boligerne sammenlægges med en afdeling i VBA, med VBA's afdelings navn er det fortsættende navn.	
23. Orientering fra teknisk chef. Redegørelse: Orientering er vedhæftet dagsorden.	

Indstilling: At punktet tages til efterretning.	-7-
24. Orientering fra Boulevard Kvarteret. Redegørelse: Orientering gives på mødet. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	
25. Efterretninger. Redegørelse: Afskrevne sager/indgået på tidligere afskrevne til orientering: Oversigt udleveres på mødet. Oversigt over statistik for huslejerykkere og incasso til orientering. Udleveres på mødet. Ledige boliger: 01.12.2022: 5 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 5 boliger. 01.01.2023: 12 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 13 boliger. 2 er udlejet pr. den 15.01. 01.02.2023: 11 familie, 0 ældre og 0 ungdoms = 11 boliger. 2 heraf er udlejet. 01.03.2023: 10 familie, 0 ældre og 0 ungdoms = 10 boliger. 01.04.2023: 5 familie, 0 ældre og 0 ungdoms = 5 boliger. 01.05.2023: 8 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 9 boliger. 01.06.2023: 6 familie, 0 ældre og 0 ungdoms = 6 boliger. 1 heraf er udlejet pr. 01.07. 01.07.2023: 8 familie, 0 ældre og 0 ungdoms = 8 boliger. 1 heraf er udlejet pr. 15.07. 01.08.2023: 9 familie, 0 ældre og 0 ungdoms = 9 boliger. 1 heraf er udlejet pr. 01.09. 01.09.2023: 8 familie, 0 ældre og 0 ungdoms = 8 boliger. 1 heraf er udlejet pr. 14.09.2023. 01.10.2023: 8 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 9 boliger. 2 familie er udlejet pr. 01.11.2023. 01.11.2023: 5 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 6 boliger. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	
26. Eventuelt. Næste mødedato til bestyrelsesmøde fastsættes.	

Med venlig hilsen
Varde Bolig Administration
f/formand Anders Linde
Heidi Nielsen
Heidi Nielsen

Dette har været forelagt repræsentantskabet i Boligselskabet Roustvej 2-18 af 1987, og er godkendt af repræsentantskabet på møder afholdt den 12. oktober 2023 og igen 26. oktober 2023.

Pkt. 4 Fusion med Varde Bolig Administration

Efter ønske fra bestyrelsen i boligselskabet, skal der træffes beslutning om en fusion af Boligselskabet Roustvej 2-18 af 197 (BR) afdeling 1 med 9 boliger fusioneres ind i en afdeling i Varde Bolig Administration. En fusion anbefales, da en boligorganisation med kun 9 boliger vil være alt for sårbar.

Det foreslås på den baggrund:

- At Varde Bolig Administration (VBA) og BR fusioneres i forbindelse med sammenlægning.
- At VBA er den fortsættende boligorganisation i forbindelse med fusionen
- At BR's 9 boliger videreføres i en afdeling under VBA

Ved fusionen vil BR's afdeling og midler indgå i den sammenlagte boligorganisation (jf. driftsbekendtgørelsens § 105).

På boligselskabsniveau indebærer fusionen, at egenkapital i form af dispositionsfond og arbejdskapital lægges sammen. Fusionen har derimod ingen umiddelbare økonomiske konsekvenser for afdelingen og beboerne, da afdelingens økonomi som udgangspunkt er et lukket kredsløb. Begge boligorganisationers regnskabsår følger i forvejen kalenderåret, så beboerne vil heller ikke opleve ændringer i det økonomiske "årshjul".

Ved en fusion vil repræsentantskab og organisationsbestyrelse i BR ophøre med at eksistere, men beboerdemokratiet i afdelingen vil ikke blive påvirket i nævneværdig grad. Afdelingsmødet vil også i fremtiden skulle tage stilling til eget budget og regnskab, og det vil kunne vælge en afdelingsbestyrelse. Afdelingsmødet vil herudover kunne vælge et medlem til repræsentantskabet i VBA.

Beboerne i de to boligorganisationers familieboliger vil med fusionen opnå fortrinsret til alle familieboliger i den sammenlagte boligorganisation.

En fusion af de 9 boliger i BR med en anden afdeling i VBA vil skulle godkendes af afdelingsmødet i begge de berørte afdelinger.

Forslaget om boligorganisationens opløsning med henblik på fusion kan godkendes endeligt af repræsentantskabet, når mindst 2/3 af repræsentanterne er mødt, og mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer for forslaget, afholdes nyt møde inden 2 uger. På dette møde kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Fusionen vil tillige skulle godkendes af repræsentantskabet i VBA med almindeligt stemmeflertal blandt de afgivne stemmer.

At bestyrelsen og repræsentantskabet i Boligselskabet Roustvej 2-18 af 1987 godkender boligorganisationens opløsning med henblik på fusion med Varde Bolig Administration.