

VARDE BOLIG ADMINISTRATION

DAGSORDEN TIL BESTYRELSESMØDE

Mandag, den 22. maj 2023, kl. 15.30 på Arnbjerg Pavillonen, Arnbjerg Alle 2, 6800 Varde.

Varde, den 15. maj 2023

Indkaldt til mødet:

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

Afbud fra:

1. Godkendelse af referat fra den 21.02.2023.

Redegørelse:

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

Ingen kommentarer fremkommet.

Indstilling:

At bestyrelsen godkender sidste møders referat.

2. Orientering fra formanden.

Redegørelse:

Beretning fra bestyrelsen til fremlæggelse på repræsentantskabsmødet.

Vedhæftet

Nyt fra Nordenskov Borgerforening ang. evt. møde om boligerne på Nordenskov Mejeri.

Temadag:

Program klar.

Arbejdsweekend – hvornår og hvor skal det være i 2023?

Indstilling:

At bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

3. Orientering fra direktøren.

Redegørelse:

Selskabets økonomi – kort orientering – herunder evt. obligationskøb/salg, afkast rapport eller budgetafvigelser.

- Nyt fra samarbejde med de tre boligorganisationer om ansættelse af fælles medarbejder.
- Nyt fra advokat på sagen med grundejerforeningen på Campus.

- Styringsdialog med Esbjerg Kommune. - Fleksibel udlejningsaftale med Varde Kommune for almene ældreboliger ejet af Varde Bolig Administration. Formålet er at nedbringe udgifterne i forbindelse med tomgang i almene ældreboliger og kan derfor tilbydes efter ventelistepprincipperne. Aftale vedhæftet. - Ændrede regler for kapitalforvaltning i almene boligorganisationer fra Social- og Boligstyrelsen. Skrivelse vedhæftet. - BL: Indstilling: At punktet tages til efterretning. Redegørelse: Personalsituationen. Orientering gives på mødet. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	-2-
4. Dispositionsfond. Redegørelse: Oversigt over dispositionsfonden vedhæftes. Forskønnelse: Se oversigt over dispositionsfonden. Indstilling: At bestyrelsen godkender oversigten.	
5. Egen trækingsret. Redegørelse: Oversigt over egen trækingsret vedhæftes. Indstilling: At bestyrelsen godkender oversigten.	
6. God Almen Ledelse og fremtidsvisioner for Varde Bolig Administration. Redegørelse: Nyt fra afholdt møde i maj 2023. Indstilling: At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.	
7. Renoveringsopgaver i Varde Bolig Administration. Redegørelse: Sager, hvor der er enten optages kreditforeningslån, ansøges om egen trækingsret eller hvor der skal ske huslejestigning, som følge af renoveringer, skal godkendes af bestyrelsen.	

Afdeling: Afd. 0602, Udsiftning af tag på Carolineparken, hovedstol kr. 7.300.000, stigning kr. 530/mdr./bolig. Afd. 0124, Godkendelse af skema C for tagudsiftning, kr. 1.285.672 på Engvej, Ribe samt underskrift af revisionsprotokol. Erklæringer og protokol vedhæftet. Afd. 0156, Renovering Storegade 3+10, Krogager: Skema C er nu godkendt af LBF og sendt til godkendelse i Billund Kommune. Afd. 0120, Renovering Buen, Vamdrup: Skema C er godkendt af Kolding Kommune. Kontrakter til underskrift: Indstilling: At bestyrelsen godkender huslejestigninger, optagelse af kreditforeningslån og godkender skema C samt underskriver revisorerklæring.	-3-
8. Årsregnskab 2022 og budget 2024. Redegørelse: Regnskab og protokol for 2022 og budget 2024 er udsendt sammen med dagsorden til repræsentantskabsmødet. Revisor fremlægger. Indstilling: At bestyrelsen godkender og indstiller til godkendelse i repræsentantskabet.	
9. Afd. 0401, Helhedsplan, Aavej, Dr. Thorsensvej, Ebbe Brydesvej, Kalkovnsvej, Varde. Redegørelse: Byggeregnskab skal revideres før vi får kendskab til de endelige overskridelser. Intet nyt herom siden sidst. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	
10. Afd. 0412, Helhedsplan, Savvænget, Varde. Redegørelse: Afdelingen har besluttet på møde den 03.05.2023, at de gerne vil ombygge eksisterende fælleshus om til en bolig. Ansøgning er fremsendt til Varde Kommune om godkendelse heraf, med forventet eftersendt godkendelse af bestyrelsen. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen godkender ombygning af fælleshus til bolig samt tager øvrige oplysninger til efterretning.	

11. 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 2023. 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: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-4-
12. Afd. 0124, Ø. Vedsted, Renovering inde og ude samt ombygning ungdomsboliger. Redegørelse: Bolig og Planstyrelsen har i skrivelse af 30.09.2022 meddelt afslag på sammenbygning af ungdomsboligerne og ommærkning til 2 familieboliger. Afgørelsen kunne ikke påklages. Dog har jeg fået styrelsen i tale igen, og de behandler sagen på ny. Styrelsen har senere fastholdt deres afslag, hvorfor de fem ungdomsboliger nu bliver renoveret. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-5-
13. Afd. 0413, Skovkrogen, Varde. Redegørelse: Se teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-5-
14. Nybyggeri i Tjæreborg – boliger, etape 3. Redegørelse: Esbjerg Kommune har afsat grundkapital til flere boliger i forlængelse af etape 2. Grunden har et areal på ca. 6.000 m2, så det forventes at der kan opføres 8-10 boliger. Indstilling: At bestyrelsen godkender at vi opfører boliger på grunden.	
15. Nybyggeri i Alslev . Redegørelse: Varde Kommune har afsat grundkapital i 2025 til opførelse af ca. 18 boliger.	

Indstilling: At bestyrelsen godkender at vi opfører boliger på grunden.	-5-
16. Nybyggeri i Hejnsvig – 10 boliger. Redegørelse: Se teknisk chefs orientering. Skema A er fremsendt til godkendelse i Billund Kommune. Grundsælger er bedt om udsættelse af dato for godkendt skema B og har givet ny frist til 31.12.2023. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	
17. Kommende nybyggerier. Redegørelse: Vi har genfremsendt ansøgning om opførelse af boliger i Årre og Oksbøl. Oksbøl i samarbejde med AAB, Varde. Tistrup Erhvervs- og Borgerforening har forespurgt, om vi kan være interesseret i at opføre flere lejeboliger i Tistrup. Indstilling: At bestyrelsen beslutter om vi skal opføre boliger i Tistrup og tager det øvrige til efterretning.	
18. Enghavevej, Varde. Redegørelse: Se teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	
19. Administration af Boligforeningen Columbus. Redegørelse: Boligforeningen Columbus, Varde ønsker Varde Bolig Administration, som administrator pr. 1. januar 2023. Boligforeningen Columbus har 10 boliger i en afdeling. De kan ikke mere selv opfylde alle love omkring indberetning til LBF, Styringsdialog, udarbejde 30 årlige vedligeholdelsesplaner m.m. Der ligger op til, at Boligforeningen Columbus betaler kr. 20.000 + moms for oprettelse m.m. i Varde Bolig Administration samt bidrag pr lejemål på kr. 4.000 + moms for 2023. Administrationsbidraget reguleres hvert år i forbindelse med den årlige budgetlægning i Varde Bolig Administration. Administrationsaftalen kan tidligst opsiges pr. 01.01.2028. Boligforeningen Columbus forventer godkendelse på deres generalforsamling 25.05.2023. Indstilling: At bestyrelsen godkender og indstiller til godkendelse i repræsentantskabet.	

20. Orientering fra teknisk chef. Redegørelse: Orientering er vedhæftet dagsorden. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	-6-
21. Orientering fra Boulevard Kvarteret. Redegørelse: Orientering gives på mødet. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	
22. 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 genudlejet. 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. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	
23. Eventuelt. Temadag er indtil videre fastsat til 13.06.2023. Næste mødedato fastsættes.	

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