

VARDE BOLIG ADMINISTRATION

DAGSORDEN TIL BESTYRELSESMØDE

Torsdag, den 25. august 2022, kl. 10.00 på Ortenvej 53, 6800 Varde.

Varde, den 12. august 2022

Indkaldt til mødet:

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

Afbud fra:

1. Godkendelse af referater fra den 18.05.2022.

Redegørelse:

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

Ingen kommentarer fremkommet.

Indstilling:

At bestyrelsen godkender sidste møders referat.

2. Orientering fra formanden.

Redegørelse:

??

Indstilling:

At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

3. Orientering fra direktøren.

Redegørelse:

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

- I samarbejde med 3 andre boligorganisationer ansættes en digitaliseringskonsulent, som skal foretage alle arbejder i forbindelse med gdpr.
Den valgte til jobbet sprang fra. Nu er der ansat rekruteringsfirma.
- Investeringsrapport og investeringsprofil vedhæftet.
- Advokat er sat på sagen med grundejerforeningen på Campus.
- BL:
Der arbejdes med lovændring på kontering af renter i afdelingerne.

Indstilling: At punktet tages til efterretning. Redegørelse: Personalesituationen. 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 trækningsret. Redegørelse: Oversigt over egen trækningsret vedhæftes. Indstilling: At bestyrelsen godkender oversigten.	
6. Effektiv drift. Redegørelse: Handleplan for de kommende 4 år medtages på den årlige arbejdsweekend. Administrationen arbejder med luft til luft varmepumper til de boliger, der mangler disse samt med overgang fra gas til evt. fjernvarme eller luft til vand, hvor det ikke bliver muligt med anden opvarmningsform. Lige nu afventer vi udspil fra forsyningsselskaberne. Der er indhentet priser på køb/leasing af el-biler til viceværter. Det ser pt ud til at være for dyrt at lease el-biler. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	
7. God Almen Ledelse og fremtidsvisioner for Varde Bolig Administration. Redegørelse: Orientering fra opstartsmøde om God Almen Ledelse, afholdt den 16.08.2022. Indstilling: At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.	
8. Afhændelse af 16 boliger i Skovlund Boligselskab. Redegørelse: LBF forudsætter, at ydelsen på de O-lån der skal optages i forbindelse	

med frasalget af de 16 boliger i Skovlund Boligselskab, skal dækkes af løbende tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond. Når/hvis Skovlund Boligselskab fusionerer med Varde Bolig Administration, så vil denne forpligtigelse følge med over i dispositionsfonden hos Varde Bolig Administration. Fonden har ikke hjemmel til at afvige fra dette princip. Men da der er flere store helhedsplaner i gang i Varde Bolig Administration, forventes midlerne i dispositionsfonden fuldt ud, at skulle dække den løbende støtte til de igangværende helhedsplaner. Støtten til afdeling 106 (der fusioneres med boligerne fra Skovlund Boligselskab) forventes derfor at skulle ydes via et driftslån manko fra fonden. Fusionen af de 6 boliger fra Skovlund Boligselskab til afdeling 106 Ølgod m.fl. i Varde Bolig Administration forventes således ikke, at belaste dispositionsfonden i Varde Bolig Administration, hvis dispositionsfonden udvikler som angivet i de vedlagte foreløbige beregninger. Det er tidligere godkendt af Varde Bolig Administration, at de 6 boliger skal fusionere med afdeling 0106. Da ovenstående er ny viden, ønskes bestyrelsens beslutning ud fra denne nye viden. Indstilling: At bestyrelsen godkender fusionen af de 6 boliger med afdeling 0106, som tidligere vedtaget.	-3-
9. Forhøjelse af maksimum beløb i Varde Kommune for §37 køkkener/badeværelser i Varde Bolig Administration. Redegørelse: Vi har tidligere fået en generel godkendelse fra Varde Kommune på forhøjelse af huslejerne i forbindelse med §37 renovering i vores boliger. Således kan vi i gang sætte arbejder i den forbindelse, uden at skulle indhente godkendelse fra Varde Kommune i hver enkelt sag. Dog må huslejen efter renovering ikke overstige kr. 700, som er blevet indeksreguleret til kr. 784,40 pr. m2 i 2022. Det er dog et ret lavt beløb, da nogle boliger allerede ligger over dette beløb, før renovering. Til sammenligning ligger beløbet pr. m2, som følger for de 4 andre kommuner: Esbjerg: kr. 981,58 Vejen: kr. 841,23 Billund: kr. 893,48 Kolding: kr. 822,78 Der er derfor ansøgt om en generel stigning til kr. 825 hos Varde Kommune. Indstilling: At bestyrelsen godkender forhøjelsen af §37 renoveringer i Varde Kommune på kr. 825, som indeksreguleres hvert år, som nu.	

10. 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. 0156, Irisvej, Krogager – udskiftning af tage i 4 boliger med en huslejestigning på kr. 600 pr. mdr., hovedstol kr. 617.000. Afd. 0163, Kirkebakken, Jernved – udskiftning af tage i 10 boliger med en huslejestigning på kr. 500 pr. mdr., hovedstol kr. 1.293.000 og egen trækingsret kr. 800.000. Afd. 0408, Hedestien, Varde – udskiftning af tage i 11 boliger med en huslejestigning på kr. 425 pr. mdr., hovedstol kr. 1.203.000. Afd. 0601, Bredgade, Alslev – udskiftning af tage i 8 boliger med en huslejestigning på kr. 500 pr. mdr., hovedstol kr. 1.029.000. Kontrakter til underskrift: Afd. 0156, 0408 og 0601 er samlet udbudt og aftale om teknisk rådgivning og entreprisekontrakt til underskrift. Afd. 0124 og 0125, tagudskiftninger er samlet udbudt og entreprisekontrakt til underskrift. Afd. 0163, Tagudskiftning entreprisekontrakt og rådgiverkontrakt til underskrift. Afd. 0108, Ryttervænget 95 A-D, Glejbjerg: Intet nyt siden sidste møde. Kontrakter, der er underskrevet siden sidste møde: Afd. 0124 og 0125, tagudskiftninger – aftale om teknisk rådgivning af underskrevet 20.05.2022. Indstilling: At bestyrelsen godkender huslejestigninger, optagelse af kreditforeningslån og underskriver kontrakter, som anført ovenfor.	-4-
11. Afd. 0120, Helhedsplan, Buen (blokkene), Vamdrup. Redegørelse: Byggeregnskabet er under revision og snarligt afsluttet. Der er pt en overskridelse på den støttede del på ca. kr. 3.000.000 og en overskridelse på den ustøttede del på ca. kr. 400.000. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen godkender skema C med overskridelserne.	
12. Afd. 0156, Helhedsplan, Storegade 3 og 10, Krogager. Redegørelse: Sagen er revideret, LBF har sagt ok for skema C tal. Der er en overskridelse på ca. kr. 2.300.000 i skema C. Der kommer melding fra LBF, om reguleringskontoen kan bruges hertil. Se også teknisk chefs orientering.	

Indstilling: At bestyrelsen godkender skema C med overskridelsen.	-5-
13. Afd. 0401, Helhedsplan, Aavej, Dr. Thorsensvej, Ebbe Brydesvej, Kalkovnsvej, Varde. Redegørelse: Sidste nyt gives på mødet. Herunder foreløbig økonomi fra Peter Madsen. Tagudskiftning på den sidste del af boligerne er afsluttet. Byggeregnskab er lavet og egen trækingsret er søgt hjem. Regnskabserklæring og revisionsprotokollat er til underskrift. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen underskriver protokol og erklæring samt tager punktet til efterretning.	
14. Afd. 0412, Helhedsplan, Savvænget, Varde. Redegørelse: Skema B er godkendt er Varde Kommune og LBF. Byggekredit og efterfølgende låneoptagelse har været budt ud til to realkreditinstitutter. Realkredit Danmark vandt. Der har været afholdt informationsmøde med beboerne. Se også teknisk chefs orientering. Aftale om teknisk rådgivning til underskrift. Indstilling: At bestyrelsen underskriver rådgiveraftale samt tager punktet til efterretning.	
15. Afd. 0410, Helhedsplan, Lerpøtparken, Varde. Redegørelse: Der er i dag 162 lejemål, fordelt på 16 stk. 1 rums, 100 stk. 2 rums, 40 stk. 3 rums, 5 stk. 4 rums og 1 stk. 5 rums boliger. Set i lyset af sammensætning af beboergruppen i dag, hvor vi har mange enlige og personer uden for arbejdsmarkedet med lave indkomster, vil vi gerne fremtidssikre vores boliger ved at sammenbygge nogle af de små boliger til lidt større boliger samt lave tilgængelighed i nogle boliger, for dermed at forsøge at tiltrække flere ældre og familier, og dermed skabe en mere blandet beboersammensætning i Lerpøtparken. Følgende sammenbygninger/ombygninger påtænkes: Stueplans boliger: Vi vil gerne sammenbygge og lave tilgængelighed i gavl lejlighederne i stueplan i blok 1, 2 og 3. Det vil betyde, at hvor der i dag er 56 stk. 2 rums boliger og 2 stk. 4/5 rums boliger, vil der fremover være 32 stk. 2 rums boliger og 12 stk. 4 rums boliger med tilgængelighed samt 2 stk. 4/5 rums boliger, i alt minus 12 boliger. Vi vil gerne sammenbygge og lave tilgængelighed i blok 4 i stueplan.	

Det vil betyde, at hvor der i dag er 20 stk. 2 rums boliger, vil der fremover være 10 stk. 4 rumsboliger, i alt minus 10 boliger.

Første sals boliger:

Forbliver som i dag, hvor der i dag er 40 stk. 3 værelses boliger.

Anden sals boliger:

Blok 1 og 2 forbliver som i dag, hvor der er 12 stk. 2 rums boliger og 4 stk. 4 værelses boliger.

I blok 3 og 4 vil vi gerne sammenbygge små boliger til større boliger. Hvor der i dag er 16 stk. 1 værelses boliger og 12 stk. 2 rums boliger, vil vi gerne sammenbygge til 16 stk. 4 rums boliger, i alt minus 12 boliger.

I forbindelse med tilgængelighedsboliger i blok 4 vil der blive lavet tilgængeligheds gårdrum/haver ud mod Lerpøtvej.

Der arbejdes også lige nu med en kvartersudviklingsplan for hele området omkring Lerpøtvej/Ndr. Boulevard/Ortenvej, Isbjerg Møllevej. I den forbindelse arbejdes der også med at skaffe midler til udeområderne i og omkring de tre boligområder samt veje og forbindelsesstier.

Befolkningsudviklingen frem til 2041 viser, at befolkningstallet for Varde Kommune falder, men at der vil være mange flere ældre. Og det er vores erfaring, at ældre gerne vil have boliger på mindst 3 værelser og plads til at børn kan overnatte i deres bolig, da det er det de har været vandt til fra deres ejerbolig.

Et lille udpluk af vedhæftede tabel viser, at der i afdelingen bor følgende personer (2021 tal):

79,09% er enlige med og uden børn mod 40,48% i Varde Kommune (VK)/45,14% hele landet/75,31% i alm. boliger i VK.

Personer, andele:

22,36% andel personer mellem 18-29 år mod 11,71% i VK/15,68% hele landet/14,42% i alm. boliger i VK.

51,05% andel personer mellem 30-64 år mod 44,59% i VK/44,43% hele landet/37,72% i alm. boliger i VK.

Uddannelse:

41,51% andel med grundskole, som ikke er i gang med en uddannelse, 15-64 år mod 18,52% i VK/15,28% hele landet/36,12% i alm. boliger i VK.

44,44% andel med grundskole, som ikke er i gang med en uddannelse, 18-29 år mod 17,31% i VK/13,13% hele landet/30,83% i alm. boliger i VK.

Beskæftigelse:

56,36% andel beskæftigede, 18-64 år mod 79,91% i VK/75,96% hele landet/53,46% i alm. boliger i VK.

43,64% andel uden for arbejdsmarked, 18-64 år mod 17,82% i VK/20,87% hele landet/42,85% i alm. boliger i VK.

Offentligt forsørgede:

29,83% andel off. forsørgede fuldtidspersoner, 18-29 år mod 11,73% i VK/9,69% hele landet/24,24% i alm. boliger i VK.

39,07% andel off. forsørgede fuldtidspersoner, 30-64 år mod 15,25% i VK/16,04% hele landet/45,64% i alm. boliger i VK.

26,92% andel førtidspensionister i fuldtidspersoner, 30-64 år mod 7,85% i VK/7,17% hele landet/27,99% i alm. boliger i VK.

Indkomst:

Gennemsnitlig husstandsindkomst for året i kr. – 323.572 mod 593.601 i VK/622.920 hele landet/326.449 i alm. boliger i VK.

Gennemsnitlig personlig indkomst for året i kr. – 209.449 mod 327.247 i VK/351.123 hele landet/244.022 i alm boliger i VK. Der ansøges om ombygning i 72 lejemål med nedlæggelse af 34 lejemål med følgearbejder i de øvrige boliger. Der skal ligeledes fremsendes ansøgning til Bolig- og Planstyrelsen, som skal godkende sammenlægning af almene boliger, ligesom der skal opnås godkendelse fra LBF og afdelingsmødet. Varde Kommune er ansøgt om deres stillingtagen til sammenlægning/ombygning af Lerpøtparken og har tilkendegivet følgende: Ud fra nedenstående beskrivelse af projektet, vurderes det, at projektet kan være fornuftigt at arbejde videre med. Det betyder ikke, at Varde Kommune hermed har givet tilsagn om kapitaltilførsel eller garanti for projektet, men alene en vurdering på, at som projektet er beskrevet er værd at arbejde videre med. Projektet vil kræve en kommunal godkendelse, med stillingtagen til en evt. garantistillelse og kapitaltilførsel, hvor der bliver taget endelig stilling til om Varde Kommune vil deltage. Vurderingen beror udelukkende på forvaltningens vurdering ud fra den beskrivelse af sagen jf. mail 15. juni 2022, og Varde Kommune forpligter sig ikke til endelig godkendelse af projektet. Indstilling: At bestyrelsen godkender sammenlægning/ombygning, som beskrevet ovenfor.	-7-
16. Afd. 0124, Ø. Vedsted, Renovering inde og ude samt ombygning ungdomsboliger. Redegørelse: Renoveringen er startet op primo august 2022. Se også teknisk chefs orientering. Aftale om teknisk rådgivning til underskrift. Indstilling: At bestyrelsen underskriver rådgiveraftale og tager punktet til efterretning.	-5-
17. Nybyggeri i Tjæreborg – 22 boliger, etape 2. Redegørelse: Byggeregnskabet er under revision og snarligt afsluttet. Der er pt en besparelse på ca. kr. 1.500.000 i forhold til skema B. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen godkender skema C med besparelsen.	
18. Nybyggeri af 2 boliger på Kongeåvej 3+5, Vamdrup. Redegørelse: Byggeregnskabet er under revision og snarligt afsluttet.	

Skema C svarer pt ca. til skema B tal. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen godkender skema C med overskridelsen.	-8-
19. Nybyggeri i Alslev – 21 boliger. Redegørelse: Sidste nyt gives på mødet. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	
20. Nybyggeri i Hejnsvig – 10 boliger. Redegørelse: Sidste nyt gives på mødet. Se også teknisk chefs orientering. Vi afventer udarbejdelse af lokalplan før skema A kan godkendes af Billund Kommune. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	
21. Kommende nybyggerier. Redegørelse: På sidste møde blev det indstillet til godkendelse, at vi fremsender ønsker om opførelse af boliger disse steder: Brorsonskolen i Varde i samarbejde med AAB, Varde. Oksbøl i samarbejde med AAB, Varde. Alslev – både på ny udstykning og to udfyldningsgrunde i midtbyen. Årre på Hegnsgårdsvej. Varde Kommune har spurgt, om vi vil opføre 5-6 skæve boliger for kommunen. Øvrige boligorganisationer spørges også. Intet nyt siden sidste møde. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	
22. Enghavevej, Varde. Redegørelse: Gulve på Enghavevej – se teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	
23. Orientering fra teknisk chef. Redegørelse: Orientering er vedhæftet dagsorden. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	

24. Orientering fra Boulevard Kvarteret. Redegørelse: Orientering gives på mødet. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	-9-
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: 01.01.2022: 6 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 7 boliger. 3 heraf er genudlejet og 1 bruges som genhusning. 01.02.2022: 5 familie, 0 ældre og 0 ungdoms = 5 boliger. 2 heraf er genudlejet. 01.03.2022: 3 familie, 0 ældre og 2 ungdomsboliger = 5 boliger. 01.04.2022: 5 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 6 boliger 2 genudlejet og 1 er til genhusning. 01.05.2022: 3 familie, 0 ældre og 2 ungdoms = 5 boliger. 1 er genudlejet. 01.06.2022: 4 familie, 0 ældre og 2 ungdoms = 6 boliger. 1 er genudlejet. 01.07.2022: 3 familie, 0 ældre og 3 ungdoms = 6 boliger. 01.08.2022: 1 familie, 0 ældre og 2 ungdoms = 3 boliger. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	
26. Eventuelt. Arbejdsweekend er aftalt til 28.-29.10.2022 fra kl. 13.00 fredag til lørdag formiddag i Ringkøbing. Dato aftales for næste bestyrelsesmøde og evt. repræsentantskabsmøde.	

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