

VARDE BOLIG ADMINISTRATION

REFERAT FRA BESTYRELSESMØDE

Tirsdag, den 13. maj 2025, kl. 15.30 på Arnbjerg Pavillonen, Arnbjerg Allé 2, 6800 Varde.

Varde, den 14. maj 2025

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: John Adolf.

Formanden bød velkommen til mødet.

1. Forretningsorden til godkendelse.	
Redegørelse: Forretningsorden til godkendelse. Ej vedhæftet. Vedhæftes fremover til nye bestyrelsesmedlemmer.	
Indstilling: At bestyrelsen godkender forretningsorden.	Indstillingen blev godkendt.
2. Godkendelse af referat fra den 19.03.2025.	
Redegørelse: Referat fra sidste bestyrelsesmøde er fremsendt til bestyrelsen efter sidste møde. Ingen kommentarer fremkommet.	
Indstilling: At bestyrelsen godkender sidste mødes referat.	Indstillingen blev godkendt.
3. Orientering fra formanden.	
Redegørelse: Forslag til bestyrelsens beretning er vedhæftet.	Der er kommet invitation til rejsegilde fra Bolig Syd Vest, som afholdes 23.05.2025, kl. 11.30. Deltagere: Anders, Svend Erik og måske Jette. Næsbjerg Sogns Borgerforening inviterer til møde i Næsbjerg Erhvervsnetværk. Formand deltager. Forslag til program til temadag forelagt og godkendt af bestyrelsen. Næstformand har ytret ønske om, at sidste sætning i afsnit om God Almen Ledelse venter til arbejdsgruppen har nyt om sagen.

Indstilling: At bestyrelsen godkender og indstiller til godkendelse i repræsentantskabet.	-453- Det tilsluttede bestyrelsen sig hvorefter beretning blev godkendt og klar til godkendelse i repræsentantskabet.
4. Orientering fra direktøren. Redegørelse: Selskabets økonomi – kort orientering – herunder evt. obligationskøb/salg, afkast rapport eller budgetafvigelser. - Opdateret notat vedr. IT – eftersendes. - Investeringsrapport – udvidet. Indstilling: At punkterne tages til efterretning/godkendes. Redegørelse: Personalesituationen. Orientering gives på mødet. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Husk BL kredsmøde i Kolding 20.05.2025, kl. 19.00. Heidi Nielsen omtalte kort GoLearn – digitalt kursus til Microsoft Office og Microsoft CoPilot. Bestyrelsen godkendte køb af kursusforløb??? Heidi Nielsen orienterede om personale situationen. Indstillingen blev godkendt.
5. Dispositionsfond. Redegørelse: Oversigt over dispositionsfonden vedhæftes. Forskønnelse: Der arbejdes pt. med øget bio diversitet. De afsatte midler til forskønnelse tænkes også brugt til omlægning af fællesområder. Peter har været ude på ny runde med landskabsarkitekt for at få visualiserede forslag til de næste afdelinger. Når vi kender omfang af plan for den enkelte afdeling, sendes arbejderne i udbud, så vi har plan for omlægning og kommende drift. Herefter skal det på afdelingsmøde og godkendes. Indstilling: At bestyrelsen godkender oversigten.	Indstillingen blev godkendt.
6. Egen trækningsret. Redegørelse: Oversigt over egen trækningsret vedhæftes. Indstilling: At bestyrelsen godkender oversigten.	Indstillingen blev godkendt.
7. Årsregnskab 2024 og budget 2026. Redegørelse: Regnskab og protokol for 2024 samt budget for 2026 er udsendt i mail til repræsentantskabet. Revisor gennemgår på mødet.	

Indstilling: At bestyrelsen godkender og indstiller til godkendelse af repræsentantskabet.	-454- Indstillingen blev godkendt.
8. God Almen Ledelse – arbejdsgruppe orienterer. Redegørelse: Intet nyt siden sidste møde. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
9. Forretningsgange/arbejdsgange. Redegørelse: Intet at berette. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
10. Nære sundhedsydelser i almene boligområder. Redegørelse: Der har været afholdt borgermøder i Næsbjerg, Horne, Alslev sammen med Varde Kommune, da der er en del tomme boliger i de tre ældrecentre. Information fra de afholdte møder gives på mødet. Der er kommet mange gode forslag. Lige nu afventer vi penge til ombygning/sammenbygning for evt. at kunne lave større boliger, så par også kan bo der. Der er ansøgt en pulje i LBF om forsøgsordning til at ombygge ældreboliger. Hvis vi får penge fra puljen, skal vi også sende en ansøgning til LBF om kapitaltilførsel og så kan vi få dækket rådgiver omkostninger. Får vi ikke puljemidlerne, skal vi selv dække udgifter i forbindelse med sagen. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
11. 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: 0106, Tistrup m.fl., optagelse af lån til udskiftning af køkkener/bad. Optagelse af 20 årigt kreditforeningslån på 120.000 kr. pr. rum med forventet huslejestigning på 700 kr. pr. rum. Kontrakter til underskrift: Der er underskrevet kontrakt for følgende arbejder: Indstilling: At bestyrelsen godkender optagelse af lån med huslejestigning som ovenfor beskrevet.	Afdelingsmøde afholdes 19.05.2025. Optagelse af lån bliver kun aktuelt, såfremt der er tilslutning på mødet. Indstillingen blev godkendt.

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 efteråret 2024. Når de to punkter er faldet på plads, vurderer fonden ikke at der vil være problemer med at bevilge dispensation for opfyldelse af udskyldelsesbekendtgørelsen. Herefter skal vi på afdelingsmøde. Indstilling: Intet nyt.	-455- Indstillingen blev godkendt.
13. Nybyggeri i Hejnsvig – 10 boliger. Redegørelse: Se teknisk chefs orientering. Der har været rejsegilde 5. maj 2025. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Der findes dato for åbent hus inden længe og meldes ud til bestyrelse m.fl. Indstillingen blev godkendt.
14. Nybyggeri i Tjæreborg – boliger, etape 3. Redegørelse: Der er licitation 09.05.2025 (udsat fra januar). Det forventes at skema B kan godkendes umiddelbart efter med forventet opstart lige efter sommerferien. Grundkøb afventer skema B. Se teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Orientering fra afholdt licitation. Vi skal i sparerunde – der afholdes møde med håndværkere onsdag/torsdag i indeværende uge. Såfremt licitationen skal gå om, kan det anbefales at det bliver en hovedentreprise. Bestyrelsen besluttede, at administrationen arbejder videre med sagen i samarbejde med arkitekt og ingeniør.
15. Nybyggeri i Årre – 6-8 boliger. Redegørelse: Skema A er godkendt af Varde Kommune til 8 boliger. Der er udarbejdet og underskrevet betinget købsaftale på køb af grunde samt på rådgiveraftale. Udbud forventes lige efter priser er kommet ind for Tjæreborg. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
16. Nybyggeri i Alslev. Redegørelse:	

Varde Kommune har afsat grundkapital i 2025 til opførelse af ca. 18 boliger. Varde Kommune arbejder på at få fat i et stykke jord til os i Alslev. Indstilling: Intet nyt.	-456- Intet at berette.
17. Kommende nybyggerier. Redegørelse: Varde Kommune har meddelt, at vi må opføre 26 boliger i Oksbøl i samarbejde med AAB, Varde. Oksbøl: Fra administrationen har vi ønske om at genfremsende ansøgning om opførelse af boliger i Oksbøl i samarbejde med AAB, Varde. Det drejer sig om 40-50 boliger i alt. Der står pt 59 på venteliste til 4 rums boliger og det tager ca. 14 år at komme ind i en 4 rums bolig. Da det viser sig, at der ikke er særlig meget grundkapital afsat frem ti og med 2027, kan det være en mulighed, at vi ansøger om 40 boliger i stedet for. NYT: Varde Kommune har bevilget grundkapital til boliger i Oksbøl i 2027 men har nu sat gang i en proces der skal fremrykke byggeri i Oksbøl. Agerbæk: Fra administrationen har vi ønske om at fremsende ansøgning om opførelse af 10-15 boliger. Der står pt 33 på venteliste til 4 rums boliger og det tager ca. 5 år at komme ind i en 4 rums bolig. Vestervold, Varde: Fra administrationen har vi ønske om at fremsende ansøgning om opførelse af 4 boliger på egen grund. Grunden står i dag ubrugt hen. Der står pt 80 på venteliste til 4 rums boliger (115 på venteliste til 3 rums) og det tager godt et år at komme ind i en 4 rums bolig (og ca. 8 år at komme ind i en 3 rums bolig). For alle byggerier i Varde Kommune er der truffet beslutning om, at vi skal ansøge om grundkapital, og ansøgning til Varde Kommune skal indsendes inden 15.05.2024. Janderup og Billum: Bestyrelsen har på møde 15.05.2024 besluttet, at der skal søges om grundkapital til opførelse af boliger i Janderup, når der skal indsendes i 2025. Bestyrelsen har på møde 17.09.2024 besluttet, at der skal søges om grundkapital til opførelse af boliger i Billum, når der skal indsendes i 2025. NYT: Varde Kommune har ikke bevilget grundkapital til Agerbæk, Vestervold, Janderup og Billum. Skal vi ansøge i 2026 på ny? Vamdrup: Der er fremkommet tilbud om køb af grunde i Vamdrup. Der kan ca. være 8-10 boliger på de 3 grunde og der er også mulighed for at købe en grund mere lige ved siden af, som kan tilføre lidt flere boliger.	

Mailkorrespondance er vedhæftet. Det kan oplyses, at der pt. står 42 på venteliste. Bestyrelsen besluttede på møde afholdt 19.03.2025, at vi gerne vil bygge i Vamdrup. NYT: Der er sendt forespørgsel til Vamdrup Kommune som svarer tilbage i mail af 10.04.2025, at der pt ikke er afsat grundkapital men at de vil vende tilbage med besked om hvornår der evt. kan afsættes grundkapital. Indstilling: At bestyrelsen træffer beslutning om vi skal ansøge på ny i 2026 om boliger i Varde Kommune.	-457- Bestyrelsen besluttede, at punktet tages op på et senere tidspunkt i 2025.
18. Orientering fra teknisk chef. Redegørelse: Orientering er vedhæftet dagsorden. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
19. Vurdering af administrationsejendom, Ortenvej 53, Varde. Redegørelse: Administrationsejendommen er i dag opskrevet til en værdi på ca. 6,3 mio. kr. Dermed bliver der bundet ca. 3,4 mio. kr. i dispositionsfonden – penge vi kunne bruge til andre formål i afdelingerne samt at ejendommen er optaget i regnskabet til en mere realistisk pris. Heidi Nielsen har derfor bedt EDC foretage en vurdering af ejendommen, så vi få den faktuelle pris ved salg. EDC vurderer ejendommen til 3,3 mio. kr. Revisor er bedt om at komme med oplæg på, hvad en nedskrivning af ejendommen vil betyde. Formentligt skal nedskrivningen tages som et underskud, der så vil kunne dækkes af arbejdskapitalen. Primo 2025 står der ca. 4,2 mio.kr. på arbejdskapitalen. Indstilling: At bestyrelsen godkender en nedskrivning af ejendommen til EDC's vurdering på 3,3 mio.kr. med evt. forbrug til dækning af underskud fra arbejdskapitalen.	Der arbejdes lige nu med flytning af parkeringspladser på parkeringsplads bag administrationen samt overdækning af nogle så der kan komme solceller på. Vi afventer lige nu mere fra revisor, hvorfor det anbefales at sagen udsættes til møde i efteråret. Dette tilsluttede bestyrelsen sig. Bestyrelsen gav bemyndigelse til at revisor og direktør kan arbejde videre med sagen.
20. Orientering fra Boulevard Kvarteret. Redegørelse: Der har været afholdt en del møder om kvarters udviklingsplanen. Der arbejdes stadig med løsningsforslag til alle områderne. Der er afholdt styregruppemøde 30.04.2025. På mødet blev det vedtaget, at det er de fremsendte forslag og økonomi, der arbejdes videre med. Forslag og økonomi er vedhæftet. Veluxfonden har bevilget 6,6 mill.kr. og LBF har bevilget en Ph.d. til arbejde med sociale viceværter i to oplandsbyer i Varde Kommune. Der er nu ansat to nye sociale viceværter, som starter 01.06.2025.	

Vi arbejder med at søge fondsmidler til at "trække" hobbykælderen op over jorden, med indgang fra "gade" niveau. Der ligger et prisoverslag på ca. 2,5 mill kr. til fondsansøgning. Visualiseringer m.m. er tidligere vedhæftet. Såfremt vi ikke kan få fondsmidler til hele tilbygningen, vil der på et senere tidspunkt blive ansøgt om midler fra dispositionsfonden. Vi har ikke hørt fra de to fonde endnu. Organisationsbestyrelsen traf på møde 17.09.2024 beslutning om, at vi indgår i en ny helhedsplan for 2026-2029. Vi er nu godt i gang med prækvalifikationen og har udarbejdet et foreløbigt budget, som er til dialog med LBF, Varde Kommune og de 3 boligorganisationer. Budget for Varde Bolig Administrations andel kommer til at lyde på 75.000 kr. om året de kommende 4 år. Budget vedhæftet. Der forventes afholdt et fælles orienteringsmøde for beboere med AAB, BSV og VBA 06.10.2025, kl. 17.00-19.00. Indstilling: At bestyrelsen godkender økonomien for den kommende helhedsplan og tager de øvrige punkter til efterretning.	-458- Indstillingen blev godkendt.
21. Efterretninger. Redegørelse: Afskrevne sager/indgået på tidligere afskrevne til orientering: Oversigt udleveres på mødet. Samlede beløb påføres referat. Oversigt over statistik for huslejerykkere og inkasso til orientering. Udleveres på mødet. Ledige boliger: 01.11.2024: 8 familie, 0 ældre, 0 ungdoms = 8 boliger. 01.12.2024: 7 familie, 0 ældre, 1 ungdoms = 8 boliger. 01.01.2025: 10 familie, 0 ældre, 1 ungdoms = 11 boliger 01.02.2025: 15 familie, 0 ældre, 1 ungdoms = 16 boliger. 01.03.2025: 9 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 10 boliger. 01.04.2025: 10 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 11 boliger. 01.05.2025: 9 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 10 boliger. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	
22. Eventuelt. Mødedato for kommende møder er fastsat: Temadag: 17.06.2025 – Natur Kultur Varde er bestilt. Strategidag bestyrelse og BL: 02.09.2025 i Varde. Dato for kommende bestyrelsesmøde aftales.	Næste bestyrelsesmøde blev aftalt til: Mandag den 01.09.2025, kl. 14.00 på Ortenvej 53, Varde. Mødet starter med besøg af Jesper Smedegaard og Anders Rasmussen.

Formand

Referent

Anders Linde

Heidi Nielsen