

VARDE BOLIG ADMINISTRATION

REFERAT FRA BESTYRELSESMØDE

Tirsdag, den 17. september 2024, kl. 9.00 på Ortenvej 53, 6800 Varde.

Varde, den 17. september 2024

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: Anders Linde

Næstformand Irma Sørensen bød velkommen til mødet.

1. Forretningsorden til godkendelse.	
Redegørelse: Forretningsorden vedhæftet til godkendelse.	
Indstilling: At bestyrelsen godkender forretningsorden.	Indstillingen blev godkendt.
2. Godkendelse af referater fra den 15.05.2024.	
Redegørelse: Referater fra sidste bestyrelsesmøde og repræsentantskabsmøde er fremsendt til bestyrelsen efter sidste møde. Ingen kommentarer fremkommet.	
Indstilling: At bestyrelsen godkender sidste møders referat.	Indstillingen blev godkendt.
3. Orientering fra formanden.	
Redegørelse: Evaluerings af temadagen 18.06.2024. Arbejdsweekend, som i år er tirsdag til onsdag, 29.-30.10.2024 i Vejle. Kredsweekend BL 7. kreds, afholdes i Legoland 1.-2.11.2024. Hvem deltager?	 Bestyrelsen blev enige om, at vi fortsætter med at holde disse temadage. Alle deltager med overnatning. Afventer svar fra Anders. Alle deltager – minus Anders, Svend Erik, John og Frank.
Indstilling: At bestyrelsen punkter til efterretning.	Indstillingen blev godkendt med ovenstående kommentarer.
4. Orientering fra direktøren.	
Redegørelse: Selskabets økonomi – kort orientering – herunder evt. obligationskøb/salg, afkast rapport eller budgetafvigelser.	

- Opdateret notat vedr. IT er vedhæftet og afsluttende skrivelse fra Datatilsynet. - Investeringsrapport - Udvidet pr. 30.06.2024. - Referat møde mellem Økonomiudvalget og Boligorganisationerne i Esbjerg Kommune er vedhæftet. - Oplæg til Strategi for alment nybyggeri i Esbjerg Kommune er vedhæftet. Indstilling: At punkterne tages til efterretning/godkendes. Redegørelse: Personalesituationen. Orientering gives på mødet. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-428- Heidi omtalte skriv fra beboer fra Lerpøtparken. Indstillingen blev godkendt. Heidi Nielsen gav en kort orientering.
5. Dispositionsfond. Redegørelse: Oversigt over dispositionsfonden vedhæftes. Forskønnelse: Der arbejdes pt. med Vild med vilje i en plejet udgave. De afsatte midler til forskønnelse tænkes også brugt til omlægning af fællesområder til Vild med vilje. Peter og Heidi har været på besøg hos landskabsarkitekt for at få visualiserede forslag til de første afdelinger. Vi arbejder med forskønnelse inde og ude på Næsbjerg Mejeri lige nu. Indstilling: At bestyrelsen godkender oversigten.	Der er lavet en plan for besøg i stort set alle afdelinger, hvor der kan tænkes forskønnelse af udearealer ind. Herefter kommer der forslag fra arkitekt, som vi så kan få priser hjem på og sammenligne med nuværende priser for græsslåning. Og der kommer forskønnelse til på Bredgade, Alslev. Indstillingen blev godkendt.
6. Egen trækningsret. Redegørelse: Oversigt over egen trækningsret vedhæftes. Indstilling: At bestyrelsen godkender oversigten.	Indstillingen blev godkendt.
7. God Almen Ledelse – arbejdsgruppe orienterer. Redegørelse: Afventer møde 01.10.202, hvor oplæg til arbejdsweekend til forvaltningsrevision/egenkontrol m.m. har været behandlet. Indstilling: At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
8. Forretningsgange/arbejdsgange. Redegørelse: Der er foretaget rettelser til TEK08 Forretningsgang Beboerklagenævns sager, vers.2 og	

TEK11 Forretningsgang Istandsættelse af lejemål - fraflyttesyn version4. Begge er vedhæftede. Indstilling: At bestyrelsen godkender de vedhæftede forretningsgange/ arbejds gange.	-429- Indstillingen blev godkendt.
9. Afd. 0423, Accisegården. Redegørelse: Afdelingen har fra opstart været et seniorbofællesskab. Der har nu i flere år ikke været en afdelingsbestyrelse og det har vist sig sværere at leje boligerne ud, end tidligere da det har været svært at blive "visiteret" til boligerne. Boligerne bliver derfor udlejet via venteliste. Tidligere vedtagne udlejningsregler om at afdelingen fungerer som seniorbofællesskab ønskes derfor af administrationen ophævet. I afdelingen er der en lejlighed der er lavet til fællesrum for beboerne. Der har i 2020 været afholdt møde med beboerne om at flytte fællesrum til en anden bolig i afdelingen, der er meget mørk og derfor svær at leje ud. Pris på daværende tidspunkt blev anslået til ca. 100.000 kr. Administrationen ønsker en beslutning fra organisationsbestyrelsen om "flytning" af fællesrum til mørk lejlighed kan ske, såfremt det ved næste udlejning viser sig svært igen at leje den mørke bolig ud. Indstilling: At bestyrelsen godkender nedlæggelse af seniorbofællesskab og træffer beslutning om flytning af fællesrum på evt. senere tidspunkt.	Indstillingen blev godkendt.
10. Udbud af 4-årig rammeaftale for totalrådgivning. Redegørelse: Der har været udbudt EU udbud på totalrådgiver rollen i Varde Bolig Administration. Der var 4 bydende og 3 er valgt: Fuldendt, Varde, Ingeniør'ne, Esbjerg og Norconsult Esbjerg. Indstilling: At bestyrelsen tager ovenstående til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
11. Bofællesskabet Østbækhemmet ønsker administration af Varde Bolig Administration. Redegørelse: Bofællesskabet Østbækhemmet er en lille almen boligorganisation med 12 lejemål og servicearealer og er beliggende i Ølgod. De har fået vores standard administrationsaftale fremsendt og det synes de lyder som noget for dem. Der har ikke været afholdt møde med dem endnu, da vi vil afvente beslutning fra organisationsbestyrelsen, om evt. indgåelse af administrationsaftale. På evt. kommende møde skal vi naturligvis høre meget mere om boligselskabet og deres/vores forventninger skal drøftes.	

Indstilling: At bestyrelsen træffer beslutning om evt. administration af boligselskabet.	-430- Bestyrelsen besluttede, at vi træffer aftale om administration og tager det med på kommende repræsentantskabsmøde.
12. Nære sundhedsydelser i almene boligområder. Redegørelse: Foreløbig rapport er vedhæftet. Information fra afholdte borgermøder i Næsbjerg og Horne. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
13. 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. Fuldkommet er blevet bedt om at besigtige Skovhøjen, Hejnsvig, Langlivej, Billum og Egedalvej, Grimstrup for revnedannelser. Når rapport er modtaget, vil vi tage beslutning om, hvilke tiltag der skal ske. Afdeling: 0417, Udskiftning af vinduer med huslejestigning på 7,66% ti hver bolig, der får nye vinduer og optagelse af kreditforeningslån med hovedstol på 5.100.000 kr. Der har været afholdt licitation i august og Varde Kommune har godkendt huslejeforhøjelse og låneoptagelse. Accept med entreprenør er underskrevet. 0108, Udskiftning af køkkener i hele afdelingen (46 boliger) – minus ungdomsboliger og 6 boliger, som har fået køkken. Der skal optages kreditforeningslån med hovedstol på 5.750.000 og med huslejestigning på 810 kr. pr. bolig/måned. Det er godkendt på afdelingsmøde 10.09.2024. Indkøb af robotklippere til flere afdelinger: I forbindelse med at vi har taget pleje af grønne områder hjem i eget regi i område 4 og 5, har vi set på fællesområder – hvor kan der med fordel opsættes robotter. I den forbindelse skal der omlægges til fliser på nogle arealer og der skal opsættes skilte, graves el ledninger ned m.m. Robotklippere og elarbejde betales af afdelingen via besparelser ved ikke at entrere med eksternt firma og omlægning m.m. tages af forskønnelse i dispositionsfonden. Kontrakt med Tinghøj Motorsave A/S er underskrevet. Kontrakter til underskrift: Der er underskrevet kontrakt for følgende arbejder:	0173, Udskiftning af køkkener i 12 boliger. Der skal optages kreditforeningslån med hovedstol på 900.000 og gives tilskud fra dispositionsfonden på 400.000 kr. og med huslejestigning på 515 kr. pr. bolig/måned. Det er godkendt på afdelingsmøde 12.09.2023 Der skal også indlægges fjernvarme i afdelingen til en stigning på 760 kr. pr. måned pr bolig. Dette er tidligere godkendt af bestyrelsen. Bestyrelsen besluttede at både el og udearealer tages af forskønnelse.

Indstilling: At bestyrelsen godkender huslejestigning og optagelse kreditforeningslån.	-431- Bestyrelsen godkendte låneoptagelse og huslejestigninger for afdeling 0108, 0147 og 0173 samt både el og omlægning af udearealer kan tages af forskønnelse.
14. Afd. 0412, Helhedsplan, Savvænget, Varde. Redegørelse: Byggeregnskab er under udarbejdelse og der er en overskridelse på næste 99% på den støttede del og ca. 77% på den ustøttede del. LBF har sagt god for skema C tal og når regnskab er revideret, bliver det sendt til Varde Kommune. Der skal ekstra lån til den støttede del, på 16.517.079 kr. hvilket skal godkendes af organisationsbestyrelse og Varde Kommune. I den ustøttede del er der en overskridelse på 4.793.118 kr. Overskridelsen skal finansieres via midler fra reguleringskonto og optagelse af lån på ca. 2 mio. kr. samt henlæggelser. Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde den 18.09.2024, hvor afdelingen skal godkende optagelse af lån til en del af den ustøttede del, hvorved der kommer en huslejestigning på ca. 230 kr. pr. måned pr. bolig. Dette skal også godkendes af organisationsbestyrelsen og Varde Kommune. Se teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen godkender skema C og dermed også overskridelser og ekstra lånehjemtagelse for såvel den støttede del og den ustøttede del.	Indstillingen blev godkendt.
15. 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.	Taget til efterretning.
16. Nybyggeri i Hejnsvig – 10 boliger. Redegørelse: Se teknisk chefs orientering.	

Skema B er godkendt af Billund Kommune. Der var ikke midler til svanemærkning og en del af udgiften til solceller skal dækkes via dispositionsfonden. Aftale om teknisk rådgivning, fuldmagter til hjemtagelse af grundkapital hos LBF samt tillæg til betinget købsaftale, hvori købssummen bliver deponeret er blevet underskrevet. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-432- Indstillingen blev godkendt.
17. Nybyggeri i Tjæreborg – boliger, etape 3. Redegørelse: Udarbejdelse af tidsplan er foretaget og projekteringen er startet op. Tidsplan følger. Grundkøb ligger lige nu til godkendelse i Esbjerg Kommune. Se teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
18. Nybyggeri i Årre – 6-8 boliger. Redegørelse: Skema A er fremsendt til Varde Kommune. Der arbejdes sideløbende med ny lokalplan, som Varde Kommune står for. Naboerne har indgivet bemærkninger til lokalplansændringerne. Vi afventer godkendelse af skema A fra Varde Kommune. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
19. Nybyggeri i Alslev. Redegørelse: Varde Kommune har afsat grundkapital i 2025 til opførelse af ca. 18 boliger. Der arbejdes pt på en kontakt til boet, der ejer grunden for at få adgang til at etablere en vej til grundstykke vi skal købe. Varde Kommune er med på sidelinjen. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
20. Kommende nybyggerier. Redegørelse: Intet nyt siden mødet i maj 2024. Vi afventer evt. tilsagn fra Varde Kommune. 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. 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: Vi har fået en henvendelse fra en borgergruppe i Janderup, om vi vil opføre almene boliger der. Se vedhæftede mail fra borgergruppen. Vi har 16 boliger i dette område. Vi har 25 på venteliste til 4 rums boliger og det tager godt 1 år at få en bolig i Janderup. Bestyrelsen har på møde 15.05.2024 besluttet, at der skal søges om grundkapital til opførelse af boliger i Janderup, når det skal indsendes i 2025. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-433- Der er kommet to nye henvendelse vedr. nye boliger i Billum. Der står pt. 27 på venteliste til 3 værelses og 38 personer til 4 værelses boliger. Bestyrelsen besluttede, at vi søger grundkapital i 2025, når nye ansøgninger skal indsendes. Indstillingen blev godkendt med ovenstående beslutning.
21. Orientering fra teknisk chef. Redegørelse: Orientering er vedhæftet dagsorden. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
22. Orientering fra Boulevard Kvarteret. Redegørelse: For at komme videre med Kvarters udviklingsplanen, udbydes konkret projektforslag for området i samarbejde med Varde Kommune og de to andre boligorganisationer i Varde. I forbindelse med færdiggørelsen skal der afsættes yderligere midler fra alle 5 deltagere. For vores vedkommende betyder det ca. 93.000 kr. som forventes taget af dispositionsfonden. Endvidere ansøges Realdaniafonden om hus, "Vores sted" hvor et mødested kan styrke fællesskabet.	

Endelig skal organisationsbestyrelsen træffe beslutning om, hvorvidt organisationen ønsker at indgå i en ny helhedsplan for 2026-2029. Indstilling: At bestyrelsen godkender midler til færdiggørelse af Kvarters udviklingsplanen, uddelegerer kompetencen til Styregruppen ved valg af rådgiver og træffer beslutning om deltagelse i ny kommende helhedsplan samt tager det øvrige til efterretning.	-434- Indstillingen blev godkendt.
23. 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: 01.01.2024: 12 familie, 0 ældre og 2 ungdoms = 14 boliger. 6 er genudlejet. 01.02.2024: 7 familie, 0 ældre og 3 ungdoms = 10 boliger. 4 er genudlejet. 01.03.2024: 10 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 11 boliger. 4 er genudlejet. 01.04.2024: 7 familie, 0 ældre og 0 ungdoms = 7 boliger. 4 er genudlejet. 01.05.2024: 11 familie, 0 ældre og 0 ungdoms = 11 boliger. 3 er genudlejet. 01.06.2024: 12 familie, 0 ældre og 2 ungdoms = 13 boliger. 01.07.2024: 12 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 13 boliger. 3 er genudlejet. 01.08.2024: 11 familie, 0 ældre og 2 ungdoms = 13 boliger. 01.09.2024: 10 familie, 0 ældre og 0 ungdoms = 10 boliger. 5 er genudlejet. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
24. Eventuelt. Næste fastsatte mødedatoer er: 01.10.2024, Møde i arbejdsgruppen – egenkontrol/forvaltningsrevision. 29.-30.10.2024, Arbejdsweekend – afholdes i Vejle. 01.-02.11.2024, Kredsweekend BL 7. kreds på Hotel Legoland. Mødedato for kommende bestyrelsesmøde fastsættes.	Introduktionsaften for nyvalgte, "Hvem bestemmer hvad" bliver afholdt 03.10.2024 på Arnbjerg Pavillonen. Næste bestyrelsesmøde og repræsentantskabsmøde blev fastsat til 12.11.2024, kl. 15.30 og kl. 18.00 på Arnbjerg Pavillonen. Næste fælles bestyrelsesmøde med AAB kan være 2. og 8. april 2025.

Næstformand

Referent

Irma Sørensen

Heidi Nielsen