

VARDE BOLIG ADMINISTRATION

REFERAT FRA BESTYRELSESMØDE

Onsdag, den 18. maj 2022, kl. 15.00 på Arnbjerg Pavillonen, Arnbjerg Alle 2, 6800 Varde.

Varde, den 18. maj 2022

Indkaldt til mødet:

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

Afbud fra: Anders Linde og Bjarne Moos.

Næstformand Irma Sørensen bød velkommen til mødet.

1. Godkendelse af referater fra den 22.02.2022.	
Redegørelse: Referat fra sidste bestyrelsesmøde er fremsendt til bestyrelsen efter sidste møde. Ingen kommentarer fremkommet.	
Indstilling: At bestyrelsen godkender sidste møders referat.	Anbefalingen godkendt.
2. Orientering fra formanden.	
Redegørelse: Kort orientering om bestyrelsens beretning til repræsentantskabsmødet, som afholdes umiddelbart efter mødet. Beretning vedhæftet.	
Indstilling: At bestyrelsen tager beretning til efterretning og indstiller til godkendelse på repræsentantskabsmødet.	Anbefalingen godkendt.
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.	Taget til efterretning.
Investeringsrapport vedhæftet.	
Personalehåndbog blev godkendt på sidste arbejdsweekend, men blev ikke underskrevet. Personalehåndbog derfor vedhæftet og skal underskrives på mødet.	Blev underskrevet.

- BL: Ny Indenrigs- og Boligminister er udpeget. Indstilling: At punktet tages til efterretning. Redegørelse: Personalesituationen. Orientering gives på mødet. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	-345- Anbefalingen godkendt. Anbefalingen godkendt.
4. Årsregnskab 2021 og budget 2023. Redegørelse: Pr. 31.12.2021 er der urealiseret kurstab på obligationer på ca. kr. 4.191.000 samt renteudgifter til bank og dispositionsfond på ca. kr. 200.000. Det foreslås, at afdelingerne betaler halvdelen af udgiften og arbejdskapitalen den anden halvdel. Dette for at der ikke skal opstå alt for store underskud i afdelingerne. Regnskab og protokol for 2021 og budget 2023 er klar til næste møde. Revisor fremlægger. Indstilling: At bestyrelsen godkender, at arbejdskapitalen dækker den ene halvdel af de ca. kr. 4.392.000 og afdelingen den anden halvdel.	Bestyrelsen indstiller årsregnskab, protokol og budget til godkendelse af repræsentantskabet. Anbefalingen godkendt.
5. Dispositionsfond. Redegørelse: Oversigt over dispositionsfonden vedhæftes. Forskønnelse: Se oversigt over dispositionsfonden. Indstilling: At bestyrelsen godkender oversigten.	Rettelse til udsendte oversigt: Kr. 290.000 (1/5 ordning 0156) er medtaget i år 2022. Rettede oversigt blev godkendt.
6. Egen trækningsret. Redegørelse: Oversigt over egen trækningsret vedhæftes. Indstilling: At bestyrelsen godkender oversigten.	Anbefalingen godkendt.
7. 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. Skal der arbejdes med køb/leasing af el-biler til viceværter? Evt. som prøve hos enkelte viceværter til en start.	Bestyrelsen besluttede, at vi ved løbende udskiftning af biler, ser på leasing/køb af el bil. Er det muligt at købe elbil, så er det det vi skal.

Indstilling: At bestyrelsen træffer beslutning om biler til viceværter og tager punktet om opvarmning til efterretning.	-346- Anbefalingen godkendt.
8. 17 verdensmål. Redegørelse: Lene Jæger Klausen fra firmaet GELB Kommunikation var med til fælles afdelingsbestyrelsesmøde, hvor hun berettede om bestyrelsens arbejde med verdensmål. Det var et rigtig godt møde med god deltagelse fra alle de fremmødte. Der foreligger nu en brochure udarbejdet til ovennævnte møde. Og med udgangspunkt i denne brochure, foreslår bestyrelsen, at de tre muligheder i brochuren bundfæller sig og bliver en del af vores daglige tankegang om verdensmålene. Og verdensmålene kan evt. tages op på et senere møde. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Oversigt over allerede opnåede tiltag: Klasse A nybyggerier – bedre isolering og billigere byggelån. Tag- og vindues udskiftning – mere isolering. El/gas opvarmning – arbejder med konvertering til anden varmeform. Affaldssortering – bedre for miljøet. Bedre byggematerialer – længere holdbarhed. Denne liste kan der bygges videre på. Anbefalingen godkendt.
9. Fremtidsvisioner for Varde Bolig Administration. Redegørelse: Punktet blev opstartet på arbejdsweekenden, og skal være et fast punkt på dagsordenen til bestyrelsesmøderne i en periode. Der skal arbejdes videre med visionshuset, som vi fik udarbejdet for en del år siden. Stikord på arbejdsweekenden i 2021 var: Udviklende, kommunikation, grønne tiltag, effektivitet, god kvalitet. Nana Juul og Tinus Lassen, BL var inviteret til møde om fremtidsvisioner efter bestyrelsesmødet den 22.02.2022. Der blev fremlagt flere muligheder for kommende visioner, som bestyrelsen arbejder videre med. Oplæg vedhæftet. Evt. ændring af visionshuset vil blive taget op i forbindelse med arbejdet om God Almen Ledelse. Punktet flyttes derfor til punkt om God Almen Ledelse. Indstilling: At bestyrelsen godkender ovenstående.	Punktet flyttes til God Almen Ledelse. Anbefalingen godkendt.
10. God Almen Ledelse. Redegørelse: Opfølgning på oplæg om God Almen Ledelse og beslutning om, hvordan der arbejdes videre med God Almen Ledelse. Indstilling: At bestyrelsen nedsætter en mindre arbejdsgruppe, til i samarbejde med direktøren, at lave oplæg til den kommende arbejdsweekend.	Til arbejdsgruppe blev følgende foreslået: Anders Linde, Irma Sørensen, Jette Lund og John Adolf. Heidi Nielsen deltager i møderne. Anbefalingen 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: Kontrakter til underskrift: Afd. 0128, Agerbæk/Tofterup – udskiftning af køkkener og badeværelser i ca. 100 lejemål: Aftale om teknisk rådgivning til underskrift. Afd. 0108, Ryttervænget 95 A-D, Glejbjerg: Intet nyt siden sidste møde. Kontrakter, der er underskrevet siden sidste møde: Ingen Indstilling: Intet at godkende.	-347- Kontrakt blev underskrevet. Taget til efterretning.
12. Afd. 0120, Helhedsplan, Buen (blokkene), Vamdrup. Redegørelse: Sidste nyt gives på mødet. Herunder foreløbig økonomi. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	Anbefalingen godkendt.
13. Afd. 0156, Helhedsplan, Storegade 3 og 10, Krogager. Redegørelse: Sidste nyt gives på mødet. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	Heidi Nielsen orienterede om økonomi, som er fremsendt til LBF godkendelse, hvorefter det skal godkendes endeligt af Billund Kommune. Skema C tal vil derfor være som skema B og reguleringskonto skal dække overskridelser. Anbefalingen godkendt.
14. Afd. 0401, Helhedsplan, Aavej, Dr. Thorsensvej, Ebbe Brydesvej, Kalkovnsvej, Varde. Redegørelse: Sidste nyt gives på mødet. Herunder foreløbig økonomi fra Peter Madsen. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	Anbefalingen godkendt.
15. Afd. 0412, Helhedsplan, Savvænget, Varde. Redegørelse: Der har været afholdt licitation, som viser en overskridelse på ca. 4,8 mio. på den støttede del og en lille mindre udgift på den ustøttede del. Det viser sig, at badeværelserne kan holdes indenfor den ustøttede del og dermed giver det ikke huslejestigning for badeværelserne, som tidligere anført. Skema B er sendt til godkendelse hos LBF og skal efterfølgende godkendes af Varde Kommune. Der bliver indkaldt til informationsmøde i afdelingen snarest muligt. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen godkender skema B anskaffelsessum.	LBF har godkendt og sagen afventer Varde Kommunes godkendelse 25.05.2022 og 31.05.2022. Anbefalingen godkendt.

16. Afd. 0410, Helhedsplan, Lerpøtparken, Varde. Redegørelse: Sidste nyt gives på mødet. Intet nyt siden sidste møde. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	-348- Der arbejdes med en plan for to opgange og ikke som tidligere alle 4 opgange. Dette så vi ser, om en ombygning flytter noget og så vi indtil videre beholder nogle mindre lejligheder, som så kan ombygges på et senere tidspunkt, om nødvendigt. Bestyrelsen godkendte denne ændring af projektet.
17. Afd. 0124, Ø. Vedsted, Renovering inde og ude samt ombygning ungdomsboliger. Redegørelse: Afd. 0124, Granly 1-47, Ø. Vedsted: Der har været afholdt licitation, som viser en overskridelse på ca. 3 mio. kr. i forhold til tidligere udmeldt. Der er indledt sparerunde med vindende entreprenør. Der indkaldes til informationsmøde i afdelingen snarest muligt. Indstilling: At bestyrelsen godkender anskaffelsessum efter sparerunde.	Håndværkerudgifterne er ca. 1.900.000 højere, end forventet efter sparerunde. Hertil kommer omkostninger og evt. uforudsete omkostninger. Det betyder en forhøjet årlig udgift på lånet, dispositionsfonden skal betale. Møde med beboerne afholdes 07.06.2022. Anbefalingen godkendt.
18. Nybyggeri i Tjæreborg – 22 boliger, etape 2. Redegørelse: Sidste nyt gives på mødet. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Anbefalingen godkendt.
19. Nybyggeri af 2 boliger på Kongeåvej 3+5, Vamdrup. Redegørelse: Sidste nyt gives på mødet. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	Anbefalingen godkendt.
20. Nybyggeri i Alslev – 21 boliger. Redegørelse: Vi har fået grønt byggelån, hvilket betyder lavere rente og omkostninger. Sidste nyt gives på mødet. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Anbefalingen godkendt.
21. 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.	-349- Anbefalingen godkendt.
22. Kommende nybyggerier. Redegørelse: Det indstilles 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. Indstilling: At bestyrelsen godkender indstillingen.	Grunde i midtbyen er måske solgt til entreprenør. Tanker om disse boliger er fremsendt til Varde Kommune 09.05.2022. Anbefalingen godkendt.
23. Enghavevej, Varde. Redegørelse: Gulve på Enghavevej. Vi har haft en uvildig gulveksper på ifm. registrering af fejl på gulvene og i det efterfølgende forløb med forhandlinger frem og tilbage. Efter der er lavet et skønsmæssigt overslag for ønsket udbedring, er velvilligheden forsvundet. Vi havde håbet på en total udbedring af samtlige gulve men entreprenøren forbeholder sig ret til kun at udbedre de steder hvor gulvene ligger uden for tolerance. Da gulvene stadig "arbejder" og vi derfor risikerer at der opstår nye steder hvor ende stød på sigt vil ligge udenfor tolerance, er følgende og sidste mulighed fremsendt til entreprenør.: <i>Entreprenør udbedrer alle samlinger over 0,2 mm og øvrige påpegede mangler. Vores holdning til udbedringsmetoden er at brædderne skal skiftes. Boring af huller accepteres ikke, som udbedringsmetode. Bygherre er af den opfattelse at, man ikke har fået et trægulv der lever op til de forventninger der er til et nyt svømmende trægulv. På baggrund af de registreret afvigelser fra 0 til 0,2, er bygherre overbevist om der kommer flere endesamlinger, der ligger uden for tolerancen. Derfor vil bygherre have en udvidet garanti på alle trægulvene. Som udgangspunkt ønskes yderligere 10 års garanti. Skulle entreprenør modsætte sig denne løsning, er der ikke andre muligheder end at starte en voldgiftssag mod entreprenør.</i> Indstilling: At bestyrelsen træffer beslutning om det videre forløb.	Bestyrelsen besluttede, at vi overgiver sagen til vores advokat med henblik på en Voldgiftssag, såfremt der ikke kan opnås enighed med entreprenøren.
24. Orientering fra teknisk chef. Redegørelse: Orientering er vedhæftet dagsorden. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	Anbefalingen godkendt.

25. Orientering fra Boulevard Kvarteret. Redegørelse: Orientering gives på mødet. Resultatet for den afsluttede helhedsplan blev med et større resultat, end først antaget. De overskydende midler bruges til lønninger i den nye periode. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	-350- Orientering om kvarters udviklingsplan givet på mødet. De to boligorganisationer, projektleder samt to fra Varde Kommune tager til LBF og taler evt. midler til kvarteresudviklingsplanen. Anbefalingen godkendt.
26. 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. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Anbefalingen godkendt.
27. Eventuelt. Temadag for bestyrelse og personale er 14.06.2022 og varer hele dagen. Turen går til Horsens, hvor vi vises rundt af lokal boligorganisation og skal besøge Fængslet med guide på. Dagen slutter med spisning på Arnbjerg Pavillonen.	Næste bestyrelsesmøde blev aftalt til 25.08.2022, kl. 10.00-13.00. Der serveres en let frokost.

Næstformand

Referent

Irma Sørensen

Heidi Nielsen