

VARDE BOLIG ADMINISTRATION

REFERAT FRA BESTYRELSESMØDE

Tirsdag, den 20. februar 2024, kl. 10.00 på Ortenvej 53, 6800 Varde.

Varde, den 20. februar 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: Helle Andersen

Formanden bød velkommen til årets første møde i bestyrelsen.

1. Forretningsorden til godkendelse.	
Redegørelse: Forretningsorden vedhæftet til godkendelse.	
Indstilling: At bestyrelsen godkender forretningsorden.	Indstillingen blev godkendt.
2. Godkendelse af referat fra den 15.11.2023.	
Redegørelse: Referat fra sidste bestyrelsesmøde 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: Der er fundet en ny suppleant for de udpegede, nemlig Lars Teglgaard. De to suppleanter er inviteret til repræsentantskabsmødet i maj. Forslag til program for temadagen 18.06.2024 vedhæftet og til drøftelse. Online kursus for organisationsbestyrelser, udbudt af BL. Har alle deltaget i kurset og evaluering heraf.	 De to suppleanter for de to udpegede indstilles til godkendelse på kommende repræsentantskabsmøde. Programmet blev godkendt. Irma og John har gennemført og kan varmt anbefale at man tager kurset. Formanden orienterede fra Almenstyringsdialogmøde med Varde Kommune. Og der var ingen bemærkninger. Formanden orienterede fra møde med formand, næstformand og direktører med AAB, Varde.

Indstilling: At bestyrelsen tager stilling til ovennævnte punkter.	-413- Formanden orienterede fra møde med Varde Byråd, Bent Madsen og alle boligorganisationer i Varde Kommune. Formanden orienterede om meget positiv kritik fra Boligforeningen Columbus. De er meget glade og trygge ved at blive administreret af VBA. Der vil blive fælles organisationsbestyrelsesmøde den 27.05.2024, fra kl. 16.00- Se ovenfor.
4. Orientering fra direktøren. Redegørelse: Selskabets økonomi – kort orientering – herunder evt. obligationskøb/salg, afkast rapport eller budgetafvigelser. - BL orienterer nr. 2, Datatilsynet har fokus på boligorganisationer i 2024 er vedhæftet. I den forbindelse har vi også sat turbo på arbejdet med gdpr i de 4 boligorganisationer. Vi har bl.a. indkøbt Gabsolutions 100% løsning, så vi kan komme hurtigt i mål med flere opgaver. Anni T. Jensen udarbejder en oversigt over, hvor vi er pt og med forventninger til fremtidige opgaver. - Årsrapport fra Bluebyte vedhæftet. Sammen med Bluebite har vi fokus på de røde/gule markeringer og arbejder hen i mod de bliver grønne/gule. - Orientering fra Almenstyringsdialog møde. - Vi har fået ny kontaktperson hos RD. Administrationen skal hilse fra ham 07.03.2024. Skal der arrangeres med for hele bestyrelsen eller formand/næstformand med DB/RD i 2024? Indstilling: At punkterne tages til efterretning/godkendes. Redegørelse: Personalsituationen. Orientering gives på mødet. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Notat fra Anni blev udleveret på mødet. Det er tanken, at notatet udvides, efterhånden som der sker nye tiltag. Taget til efterretning- Mødet var med Esbjerg Kommune og er taget til efterretning. Bestyrelsen har ønske om at alle deltager i mødet med Danske Bank i 2024. Se ovenfor. Intet nyt at orientere om. Indstillingen blev godkendt.
5. Dispositionsfond. Redegørelse: Oversigt over dispositionsfonden vedhæftes. Forskønnelse: Der arbejdes pt. med Vild med vilje i en plejet udgave. Det er tanken, at vi vil udbyde vedligehold af grønne og hvide opgaver sammen omkring jul, efter økonomisk mest fordelagtig model, da vi gerne vil have nogle cases på indretning af nogle fællesområder med i	Den endelige opgørelse foreligger først når revisionen har været på besøg. Den vil følge med årsregnskabet.

tilbudsgivningen. Herefter vil vi drøfte med afdelingsbestyrelserne i de berørte områder, om de er med på ideen. De afsatte midler til forskønnelse tænkes brugt til omlægning af fællesområder til Vild med vilje. Indstilling: At bestyrelsen godkender oversigten.	-414- Indstillingen blev godkendt.
6. Egen trækningsret. Redegørelse: Oversigt over egen trækningsret vedhæftes. Indstilling: At bestyrelsen godkender oversigten.	Den endelige opgørelse foreligger først når revisionen har været på besøg. Den vil følge med årsregnskabet. Indstillingen blev godkendt.
7. God Almen Ledelse og fremtidsvisioner for Varde Bolig Administration. Redegørelse: Der holdes nye møder i 2024. Oplæg til pixibog fra Design.Fordi. er vedhæftet og til drøftelse. Skal der i 2024 i frem arbejdes med aktivitetsudvalg i afdelingerne? Indstilling: At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.	Oplæg blev drøftet og bestyrelsen kan komme med forslag til rettelser inden næste møde i GAL, som afholdes 21.03.2024. Bestyrelsen drøftede emnet og besluttede, at afventer til en anden god gang. Se ovenfor.
8. Heidi Nielsen vil gerne stille op til BL kredsvalg. Redegørelse: Heidi Nielsen ønsker at stille op til kredsvalg i BL til april 2024. Indstilling: At bestyrelsen godkender, at Heidi Nielsen må stille op.	Indstillingen blev godkendt.
9. Samarbejdsaftale mellem boligorganisationer og Varde Kommune. Redegørelse: Varde Kommune har ønsket en samarbejdsaftale med fokus på implementeringen af hjemløssereformen. Der har været afholdt møder med boligorganisationerne og Varde Kommune. Det vedhæftede er oplæg til godkendelse i alle boligorganisationer i Varde Kommune. Indstilling: At bestyrelsen godkender aftalen.	Indstillingen blev godkendt.
10. 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: Indstilling: Intet at berette.	Afd. 0602, Hornelund og Rolighedsvej i Horne har fået påbudt kloakseparering. I den forbindelse skal der optages lån på kr. 1.500.000 og ske huslejestigning på kr. 430 pr. måned pr. bolig. Bestyrelsen godkendte optagelse af lån og huslejestigning.

11 Afd. 0412, Helhedsplan, Savvænget, Varde. Redegørelse: Der er pt opgjort en overskridelse i sagen på ca. 20 mio.kr. De ca 3 mio. kr. er vedr. den understøttede del, som skal finansieres ved egne midler. Det kan være reguleringskonto, egen trækingsret m.m. De resterende er til den støttede del, som kommune yde mere lån til – men får 100% regaranti fra LBF. Den endelige overskridelse kendes, når byggesagen er afsluttet, forventeligt til maj 2024. Se teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-415- Heidi Nielsen gav en kort orientering omkring besværlighed med at optage ekstra lån midtvejs og at få udvidet byggekredit. Det er normal procedure. Bestyrelsen tog den forventes overskridelse til efterretning. 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 foråret 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.
13. Afd. 0124, Ø. Vedsted, Renovering inde og ude samt ombygning ungdomsboliger. Redegørelse: Byggeregnskab er under udarbejdelse. PT ser det ud som om der er en mindre overskridelse, som er arbejder der er med i DV. Mere herom, når regnskab er afslutte. Se også tekniske chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til orientering.	Indstillingen blev godkendt.
14. Nybyggeri i Tjæreborg – boliger, etape 3. Redegørelse: Skema A er indsendt til Esbjerg Kommune. Maksimum beløb for 22 boliger for opførelse af boliger ligger til grund for skema A anskaffelsessum, hvilket betyder anskaffelsessum i skema A udgør ca. 51.318 mio. kr.. Grundkøb ligger lige nu til godkendelse i Esbjerg Kommune. Se teknisk chefs orientering.	

Indstilling: At bestyrelsen godkender skema A.	-416- Indstillingen blev godkendt.
15. Nybyggeri i Alslev . Redegørelse: Varde Kommune har afsat grundkapital i 2025 til opførelse af ca. 18 boliger. Intet nyt i sagen. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
16. Nybyggeri i Hejnsvig – 10 boliger. Redegørelse: Se teknisk chefs orientering. Når der foreligger mere detaljeret tegningsmateriale, vil vi orientere borgerne i Hejnsvig på et borgermøde. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Der afholdes møde med rådgiver i eftermiddag. Indstillingen blev godkendt.
17. Nybyggeri i Årre – 6-8 boliger. Redegørelse: Varde Kommune har afsat grundkapital i 2026 til opførelse af 8 boliger. Intet nyt i sagen. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
18. Kommende nybyggerier. Redegørelse: 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. 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). Hejnsvig – 2 boliger. Der er kommet forespørgsel fra privat mand om salg af grund, hvor der kan opføres 2 boliger.	Bestyrelsen besluttede, at vi igen ansøger om 50 boliger – 25 til hver organisation. Bestyrelsen besluttede, at vi fremsender ansøgning om 10 boliger i Agerbæk. Bestyrelsen besluttede, at vi fremsender ansøgning på grundkapital til 4 boliger. Bestyrelsen besluttede at takke nej til tilbuddet om køb af grund lige nu.

Såfremt bestyrelsen ønsker flere boliger i Hejnsvig, anbefaler administrationen, at vi venter med de 2 boliger så de kan medtages i et større udbud. Hunderup: Vi har fået en henvendelse fra en borgergruppe i Hunderup, om vi vil opføre almene boliger der. Se vedhæftede mail fra borgergruppen. Vi har ingen boliger i dette område og derfor ingen venteliste. Indstilling: At bestyrelsen tager beslutning om opførelse af boliger i ovennævnte byer.	-417- Kan komme på tale, hvis vi skal opføre flere boliger i Hejnsvig. Bestyrelsen besluttede at takke nej til tilbuddet fra borgergruppen. Dette set i lyset af at både Bramming Boligforening og Vejen Byggeselskab har takket nej pga utryghed for befolknings nedgang med årene. Efter dagsordenen er udsendt, er følgende kommet til: Tjæreborg: Opførelse af ca. 30-35 boliger grund, hvor der også indtænkes sundhedshus. Bestyrelsen besluttede, at vi søger grundkapital og har det stående til vi har set hvordan udlejningen går for den nye etape 3, som vi skal i gang med i 2024. Filskov: Opførelse af 10-15 boliger på ny udstykning i Filskov. Der er tilvækst i Filskov og pt går der 150 børn på skolen. Her tænkes også noget sundhed ind på den nye udstykning til fælles gavn for alle i området. Se ovenfor.
19. Enghavevej, Varde. Redegørelse: Se teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
20. Orientering fra teknisk chef. Redegørelse: Orientering er vedhæftet dagsorden. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
21. Orientering fra Boulevard Kvarteret. Redegørelse: Orientering gives på mødet.	Boligorganisationerne og Varde Kommune skal til møde med Realdania den 26. eller 28.02.2024 for at høre med om evt. fondsmidler til Kvarters udviklingsplanen. Herudover arbejdes der videre med EU projektet om ny form på helhedsplan, når

Indstilling: At punktet tages til efterretning.	-418- den nuværende er afsluttet. Indstillingen blev godkendt.
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: 01.12.2023: 5 familie, 0 ældre og 2 ungdoms = 7 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. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
23. Eventuelt. Næste mødedatoer er: 16.04.2024, Fælles afdelingsbestyrelsesmøde. 14.05.2024, bestyrelses- og repræsentantskabsmøde. 18.06.2024, Temadag – hele dagen.	Herudover er der fælles organisationsmøde med AAB den 27.05.2024, kl. 16.00- Møde med Danske Bank er aftalt til den 07.03.2024, kl. ca. 11.00.

Formand

Referent

Anders Linde

Heidi Nielsen