

VARDE BOLIG ADMINISTRATION

REFERAT FRA BESTYRELSESMØDE

Mandag, den 22. maj 2023, kl. 15.30 på Arnbjerg Pavillonen, Arnbjerg Alle 2, 6800 Varde.

Varde, den 23. maj 2023

Indkaldt til mødet:

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

Afbud fra: Frank Lund.

Formanden bød velkommen til mødet.

1. Godkendelse af referat fra den 21.02.2023.	
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: Beretning fra bestyrelsen til fremlæggelse på repræsentantskabsmødet. Vedhæftet Nyt fra Nordenskov Borgerforening ang. evt. møde om boligerne på Nordenskov Mejeri. Temadag: Program klar. Arbejdsweekend – hvornår og hvor skal det være i 2023? Indstilling: At bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.	 Indstillet til godkendelse på repræsentantskabsmødet. Anders Linde tager fat i lokal håndværker for evt. flere oplysninger om stemning i Nordenskov for et evt. borgermøde om vores boliger. Program blev godkendt og kan sendes ud til alle. Hotel Ringkøbing bestilles til 20.-21.10.2023. Anbefalingen godkendt.
3. Orientering fra direktøren.	
Redegørelse: Selskabets økonomi – kort orientering – herunder evt. obligationskøb/salg, afkast rapport eller budgetafvigelser. - Nyt fra samarbejde med de tre boligorganisationer om ansættelse af fælles medarbejder.	

- Nyt fra advokat på sagen med grundejerforeningen på Campus. - Styringsdialog med Esbjerg Kommune. - Fleksibel udlejningsaftale med Varde Kommune for almene ældreboliger ejet af Varde Bolig Administration. Formålet er at nedbringe udgifterne i forbindelse med tomgang i almene ældreboliger og kan derfor tilbydes efter ventelistepprincipperne. Aftale vedhæftet. - Ændrede regler for kapitalforvaltning i almene boligorganisationer fra Social- og Boligstyrelsen. Skrivelse vedhæftet. - BL: Indstilling: At punktet tages til efterretning. Redegørelse: Personalsituationen. Orientering gives på mødet. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	-383- Anbefalingen godkendt. Anbefalingen godkendt.
4. Dispositionsfond. Redegørelse: Oversigt over dispositionsfonden vedhæftes. Forskønnelse: Se oversigt over dispositionsfonden. Indstilling: At bestyrelsen godkender oversigten.	Anbefalingen godkendt.
5. Egen trækningsret. Redegørelse: Oversigt over egen trækningsret vedhæftes. Indstilling: At bestyrelsen godkender oversigten.	Anbefalingen godkendt.
6. God Almen Ledelse og fremtidsvisioner for Varde Bolig Administration. Redegørelse: Nyt fra afholdt møde i maj 2023. Indstilling: At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.	Anbefalingen godkendt.
7. 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: Afd. 0602, Udskiftning af tag på Carolineparken, hovedstol kr. 7.300.000, stigning kr. 530/mdr./bolig. Afd. 0124, Godkendelse af skema C for tagudskiftning, kr. 1.285.672 på Engvej, Ribe samt underskrift af revisionsprotokol. Erklæringer og protokol vedhæftet. Afd. 0156, Renovering Storegade 3+10, Krogager: Skema C er nu godkendt af LBF og sendt til godkendelse i Billund Kommune. Afd. 0120, Renovering Buen, Vamdrup: Skema C er godkendt af Kolding Kommune. Kontrakter til underskrift: Indstilling: At bestyrelsen godkender huslejestigninger, optagelse af kreditforeningslån og godkender skema C samt underskriver revisorerklæring.	-384- . Afd. 0139, Nr. Nebel . separat kloakering. Kontrakt entreprenør blev underskrevet. Anbefalingen godkendt.
8. Årsregnskab 2022 og budget 2024. Redegørelse: Regnskab og protokol for 2022 og budget 2024 er udsendt sammen med dagsorden til repræsentantskabsmødet. Revisor fremlægger. Indstilling: At bestyrelsen godkender og indstiller til godkendelse i repræsentantskabet.	Anbefalingen godkendt.
9. Afd. 0401, Helhedsplan, Aavej, Dr. Thorsensvej, Ebbe Brydesvej, Kalkovnsvej, Varde. Redegørelse: Byggeregnskab skal revideres før vi får kendskab til de endelige overskridelser. Intet nyt herom siden sidst. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Anbefalingen godkendt.
10. Afd. 0412, Helhedsplan, Savvænget, Varde. Redegørelse: Afdelingen har besluttet på møde den 03.05.2023, at de gerne vil ombygge eksisterende fælleshus om til en bolig. Ansøgning er fremsendt til Varde Kommune om godkendelse heraf, med forventet eftersendt godkendelse af bestyrelsen. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen godkender ombygning af fælleshus til bolig samt tager øvrige oplysninger til efterretning.	Anbefalingen godkendt.

11. 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 2023. Når de to punkter er faldet på plads, vurderer fonden ikke at der vil være problemer med at bevilge dispensation for opfyldelse af udskydelsesbekendtgørelsen. Herefter skal vi på afdelingsmøde. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-385- Anbefalingen godkendt.
12. Afd. 0124, Ø. Vedsted, Renovering inde og ude samt ombygning ungdomsboliger. Redegørelse: Bolig og Planstyrelsen har i skrivelse af 30.09.2022 meddelt afslag på sammenbygning af ungdomsboligerne og ommærkning til 2 familieboliger. Afgørelsen kunne ikke påklages. Dog har jeg fået styrelsen i tale igen, og de behandler sagen på ny. Styrelsen har senere fastholdt deres afslag, hvorfor de fem ungdomsboliger nu bliver renoveret. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-5- Anbefalingen godkendt.
13. Afd. 0413, Skovkrogen, Varde. Redegørelse: Se teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-5- Anbefalingen godkendt.
14. Nybyggeri i Tjæreborg – boliger, etape 3. Redegørelse: Esbjerg Kommune har afsat grundkapital til flere boliger i forlængelse af etape 2. Grunden har et areal på ca. 6.000 m2, så det forventes at der kan opføres 8-10 boliger. Indstilling: At bestyrelsen godkender at vi opfører boliger på grunden.	Anbefalingen godkendt.
15. Nybyggeri i Alslev . Redegørelse: Varde Kommune har afsat grundkapital i 2025 til opførelse af ca. 18 boliger.	

Indstilling: At bestyrelsen godkender at vi opfører boliger på grunden.	-386- Anbefalingen godkendt.
16. Nybyggeri i Hejnsvig – 10 boliger. Redegørelse: Se teknisk chefs orientering. Skema A er fremsendt til godkendelse i Billund Kommune. Grundsælger er bedt om udsættelse af dato for godkendt skema B og har givet ny frist til 31.12.2023. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Anbefalingen godkendt.
17. Kommende nybyggerier. Redegørelse: Vi har genfremsendt ansøgning om opførelse af boliger i Årre og Oksbøl. Oksbøl i samarbejde med AAB, Varde. Tistrup Erhvervs- og Borgerforening har forespurgt, om vi kan være interesseret i at opføre flere lejeboliger i Tistrup. Indstilling: At bestyrelsen beslutter om vi skal opføre boliger i Tistrup og tager det øvrige til efterretning.	Bestyrelsen besluttede at takke nej til at opføre lejeboliger. Dette set i lyset af venteliste og mulighed for tomgangsleje i øvrige boliger i Tistrup. Anbefalingen godkendt.
18. Enghavevej, Varde. Redegørelse: Se teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Anbefalingen godkendt.
19. Administration af Boligforeningen Columbus. Redegørelse: Boligforeningen Columbus, Varde ønsker Varde Bolig Administration, som administrator pr. 1. januar 2023. Boligforeningen Columbus har 10 boliger i en afdeling. De kan ikke mere selv opfylde alle love omkring indberetning til LBF, Styringsdialog, udarbejde 30 årige vedligeholdelsesplaner m.m. Der ligges op til, at Boligforeningen Columbus betaler kr. 20.000 + moms for oprettelse m.m. i Varde Bolig Administration samt bidrag pr lejemål på kr. 4.000 + moms for 2023. Administrationsbidraget reguleres hvert år i forbindelse med den årlige budgetlægning i Varde Bolig Administration. Administrationsaftalen kan tidligst opsiges pr. 01.01.2028. Boligforeningen Columbus forventer godkendelse på deres generalforsamling 25.05.2023. Indstilling: At bestyrelsen godkender og indstiller til godkendelse i repræsentantskabet.	Anbefalingen godkendt.

20. Orientering fra teknisk chef. Redegørelse: Orientering er vedhæftet dagsorden. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	-387- Køb af bil til vicevært samt opsætning af antenne på Vinkelvej i Varde blev godkendt og kontrakt med antennefirma blev underskrevet. Anbefalingen godkendt.
21. Orientering fra Boulevard Kvarteret. Redegørelse: Orientering gives på mødet. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	Husk Folkefestival 10.06.2023 i Varde. Anbefalingen 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: 01.12.2022: 5 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 5 boliger. 01.01.2023: 12 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 13 boliger. 2 er udlejet pr. den 15.01. 01.02.2023: 11 familie, 0 ældre og 0 ungdoms = 11 boliger. 2 heraf er genudlejet. 01.03.2023: 10 familie, 0 ældre og 0 ungdoms = 10 boliger. 01.04.2023: 5 familie, 0 ældre og 0 ungdoms = 5 boliger. 01.05.2023: 8 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 9 boliger. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Anbefalingen godkendt.
23. Eventuelt. Temadag er indtil videre fastsat til 13.06.2023. Næste mødedato fastsættes.	Næste møde blev aftalt til den 29.08.2023, kl. 10.00-12.30 på Ortenvej 53, Varde. Husk Almene Boligdage i København 30.09.2023.

Formand

Anders Linde

Referent

Heidi Nielsen