

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
17. september 2024
udsendt 23. oktober
2024
MDR-2024-00102

Referat fra bestyrelsesmøde
i Bolig Syd Vest
17. september 2024 kl. 13.00
Fælleslokalet Vestparken
Isbjerg Møllevej 4B
6800 Varde

Inviterede:

Bestyrelsen: Formand Peter Ambs-Thomsen
Næstformand Dorit Høeberg Nielsen
Brian Lykke Pedersen
Flemming Buus
Flemming Larsen
Louise Damm-Jensen
Majbritt Amalie Sejrup (Afbud)

DAB: Charlotte Snedker Poulsen
Jeppe Andreasen (Afbud)

Indholdsfortegnelse

1)	<u>Godkendelse af dagsorden</u>	3
2)	<u>Godkendelse af referater</u>	3
3)	<u>Drøftelse af Strategi for alment nybyggeri i Esbjerg Kommune</u>	3
4)	<u>Beslutning om markedsføring Schaubparken (7721)</u>	4
5)	<u>Orientering ved formanden</u>	4
6)	<u>Orientering om nybyggeri Schaubparken, Esbjerg (Lukket punkt)</u>	5
7)	<u>Orientering om nybyggeri Østerbro, Ølgod</u>	6
8)	<u>Orientering om nybyggeri Lysningen, Varde</u>	7
9)	<u>Orientering om helhedsplan Engparken/Ingemanns Alle, Esbjerg (7720)</u>	8
10)	<u>Orientering om helhedsplan Varde Midtby, Varde (7701)</u>	8
11)	<u>Orientering om helhedsplan Varde (7706)</u>	9
12)	<u>Orientering om helhedsplan Ølgod (7730)</u>	9
13)	<u>Orientering om helhedsplan Sønderhaven (7710)</u>	9
14)	<u>Orientering om status og det videre arbejde med granskningsrapporterne</u>	10
15)	<u>Orientering om foreløbige ejendomsvurderinger</u>	11
16)	<u>Orientering om personaleforhold</u>	12
17)	<u>Orientering om den Boligsociale helhedsplan i Vestparken (7706)</u>	12
18)	<u>Bestyrelsesmøder 2024</u>	13
19)	<u>Eventuelt</u>	13
20)	<u>Emner til drøftelse på kommende møder</u>	14

1) Godkendelse af dagsorden

Indstilling: Bestyrelsen godkender dagsordenen.

Beslutning: Bestyrelsen blev orienteret om, at Jeppe Fjand Andreassen fremadrettet kun deltager i mødepunkter, der er af driftsmæssig karakter, hvorfor disse fremadrettet vil fremgå først i dagsorden.

Bestyrelsen godkendte dagsorden inkl. ekstra punkt om reklamer.

2) Godkendelse af referater

Indstilling: Bestyrelsen godkender referater.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte referatet.

3) Drøftelse af Strategi for alment nybyggeri i Esbjerg Kommune

FU afholdt møde den 23. maj 2024, hvor Peer Rexen og Tove Wolff fra Esbjerg Kommune deltog. På mødet blev der drøftet, hvordan Esbjerg Kommune og boligorganisationerne tættere kan samarbejde om at udvikle boligmassen i Esbjerg Kommune og derved kan danne grundlag for at skabe de bedste boliger og byrum i attraktive områder.

På baggrund af denne drøftelse har Esbjerg Kommune revideret "Strategi for alment Nybyggeri". Den tidligere strategi blev udarbejdet i 2015.

Strategien er vedhæftet som bilag til dagsordenen.

Esbjerg Kommune ønsker eventuelle bemærkninger eller kommentarer fremsendt senest den 22. oktober.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter "Strategi for alment Nybyggeri" i Esbjerg Kommune, og beslutter om der skal fremsendes bemærkninger til denne.

Beslutning: Bestyrelsen drøftede "Strategien for alment Nybyggeri" i Esbjerg Kommune, og besluttede at fremsende følgende til Esbjerg Kommune: *"Bolig Syd Vest gør opmærksom på, at det store antal privatboliger, er med til at udhule den almene sektor, der på sigt vil lide økonomisk skade"*.

4) Beslutning om markedsføring Schaubparken (7721)

JFM har fremsendt nedenstående tilbud i forhold til markedsføring i forbindelse med udlejning af de næste 69 boliger i Schaubparken.

RADIOKAMPAGNE:

- Ugekampagne med 60 spot 'a 15 sekunder pr. station (Skala, VLR og Classic – afvikles på FM + DAB/digital Esbjerg)

Kr. 4.795,-

Prisen er ex eventuel produktion af spot (kr. 1.500,-) og moms

HELSIDER

- Ugeavisen Esbjerg - **kr. 10.596,45**
- Jydske Vestkysten, Esbjerg - **kr. 7.174,30**
- Kombi af ovenstående - samlet pris **kr. 14.479,55**

Priserne er inkl. opsætning af annonce samt e-profil og miljøtillæg, ex moms.

FORSIDEMODULER – JYDSKE VESTKYSTEN, ESBJERG

- Ved køb af min. 26 stk. – **kr. 500,- pr. indrykning**

Prisen er inkl. e-profil og miljøtillæg, ex eventuel produktion og moms.

Indstilling: Bestyrelsen beslutter, hvilke reklametiltag man ønsker i forbindelse med reklamering af kommende åbent hus arrangementer.

Beslutning: Bestyrelsen drøftede de forskellige muligheder, herunder evt. tv-reklamer, busreklamer og sponsoreret reklamer på Facebook.

Bestyrelsen godkendte radiokampagne og forsidemoduler.

5) Orientering ved formanden

Formand Peter Ambs-Thomsen orienterer på mødet.

Orientering om følgende kurser og møder:

- 7. kreds konference den 1.-2. november 2024 på Hotel Legoland

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
17. september 2024

- Mail udsendt den 28. august omkring Aktive fællesskaber

Indstilling: Orientering gives

Formand Peter Ambs-Thomsen orienterede om fællesmøde med formandskabet i de øvrige DAB administrerede selskaber, og det var en positiv oplevelse.

Der er ingen fra Bolig Syd Vest, der deltager i 7. kreds weekendarrangement.

- 6) Orientering om nybyggeri Schaubparken, Esbjerg (Lukket punkt)

7) Orientering om nybyggeri Østerbro, Ølgod

Der er i august måned indgået kontrakt med entreprenøren, der skal stå for projektet, så nu kan det fysiske arbejde starte op, så man kan se at byggepladsen begynder at blive etableret i september / oktober.

Ud over kontrakten er der underskrevet en støtte- og indtrædelseserklæring, hvor Søren Østergaard A/S overfor Bolig Syd Vest indtræder i byggesagen, hvis entreprenøren skulle komme i økonomisk ufare undervejs i projektet. Erklæringen var et krav fra Sydbank, i forbindelse med at de stiller byggekreditten til rådighed. Herudover medvirker den til at løse tvivlen, omkring navn og cvr nummer på entreprenøren.

For at få projektet til at hænge sammen økonomisk var der i udbuddet medtaget nogle besparelser. Samtidig er der i økonomien afsat et beløb til håndtering af den forurening, der er på grunden i Ølgod. Økonomien i at håndtere forureningen er blevet prissat, og det var lavere end frygtet, så der er forventning om at nogle af de besparelser, der var taget ud evt. kan tages med i projektet alligevel.

Totalrådgiveren (Ingeniør 'ne) udarbejder nu udførelsesprojekt i forlængelse af projektgennemgangsmøde,

Der afholdes 1. spadestik på grunden den 24.09.24 kl. 13.00

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8) Orientering om nybyggeri Lysningen, Varde

Lokalplanen er nu udarbejdet og den har været sendt i høring. Høringsfristen udløb 25. august 2024 og der var en enkelt indsigelse fra politiet, men den indarbejdes i den endelige lokalplan uden yderligere, da der var tale om en præcisering.

Lokalplanen skal behandles på Plan & Teknik møde i Varde Kommune den 9. oktober 2024, hvorefter det skal behandles på et efterfølgende byrådsmøde.

Sagen har været længe undervejs af forskellige årsager, men særligt vejforløbet igennem bebyggelsen har været en udfordring at få løst. Varde Kommune og Politiet har modsat sig at trafikken igennem området skulle gå fra Isbjerg Møllevej via bebyggelsen og til Ortenvej.

Når lokalplanen er godkendt forsætter planlægningen i forhold til den videre proces. Økonomien i projektet skal gennemgås, da det er længe siden at man lavede første oplæg og samtidig er rammebeløbet, der er til rådighed steget nogle gange siden.

Grund og ejerforhold skal ændres, da der i projektet er tale om at den eksisterende afdeling skal nedlægges og der skal etableres en ny afdeling på samme placering, samtidig med, at der skal tilkøbes et areal fra naboafdelingen.

Varde Kommune har opsagt lejemålet med fraflytning 31. december 2024.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: På mødet blev organisationsbestyrelsen orienteret om, at børnehaven igen var taget i brug, da Varde Kommune har været nødsaget til at omplacere en af de øvrige børnehaver i kommunen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

9) Orientering om helhedsplan Engparken/Ingemanns Alle, Esbjerg (7720)

Der har senest været afholdt byggeudvalgsmøde den 4. september 2024.

Status er at fonden har givet en tilbagemelding i forhold til badeværelser, de tilgængelige boliger og ventilation, på baggrund af det materiale fonden modtog før sommerferien. Der mangler stadig nogle miljøundersøgelser og supplerende undersøgelser i afdelingen, hvorefter de enkelte arbejder i sagen kan prissættes så der begynder at komme et samlet økonomisk overblik over sagen for både støttede og u støttede arbejder.

Der er nedsat en arbejdsgruppe i afdelingen, der skal komme med input til, hvordan udearealer skal indrettes, således der kan laves noget materiale til brug for landsbyggefonden.

Der er løbende dialog med Landsbyggefonden med henblik på afklaring af fondens støttemuligheder.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: Flemming Larsen ønskede en status på kloaksagen, og Jeppe Fjand Andreasen indkalder til et møde herom.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10) Orientering om helhedsplan Varde Midtby, Varde (7701)

Status på helhedsplanssagen er, at der pågår dialog med landsbyggefonden, da de ønskede supplerende materiale er fremsendt. Der er fremsendt materiale vedrørende badeværelser, tilgængelige boliger, fælleslokale og forespørgsel ifm. evt. fremskudt arbejde for vinduesudskiftningen. Fonden har givet en foreløbig tilbagemelding, der skal arbejdes videre med inden endelig afklaring af de omtalte punkter.

Der pågår og planlægges supplerende undersøgelser, for det videre arbejde med helhedsplanen.

Der afholdes byggeudvalgsmøde ultimo september. Byggeudvalget indkaldes løbende i helhedsplansprocessen.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11) Orientering om helhedsplan Varde (7706)

Afklaringer i forhold til helhedsplanen for Varde 7706 sættes på pause de kommende måneder, således at fremdriften for de øvrige projekter sikres.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12) Orientering om helhedsplan Ølgod (7730)

Der er ingen ny orientering omkring helhedsplan for afdeling Ølgod (7730).

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13) Orientering om helhedsplan Sønderhaven (7710)

Der er ingen ny orientering omkring helhedsplan for afdeling Sønderhaven (7710).

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14) Orientering om status og det videre arbejde med granskningsrapporterne

"Granskning" er en lovgivningsmæssig påkrævet, ekstern undersøgelse af drift- og vedligeholdelsesplaner for alle almene boligafdelinger. En ekstern gransker skal hvert femte år vurdere, om afdelingernes drifts- og vedligeholdelsesplaner er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter. Ifølge lovgivningen skal der som minimum budgetteres på 20 bestemte bygningsdele udvalgt af Landsbyggefonden.

I begyndelsen af 2024 forventes alle DAB-administrerede afdelinger gennemgået af eksterne granskere/rådgivere. Alle afdelinger har herefter fået udarbejdet en granskningsrapport. Disse rapporter skal efterfølgende kommenteres af DAB, da rapporter og kommentarerne indgår i en kommende styringsdialog med kommunen. Langt de fleste rapporter forventes desuden at være kommenteret inden udgangen af 2023.

Hver enkel granskningsrapport kommenteres individuelt af DAB. Der er stort fokus på at kommentere afvigelserne mellem granskningsrapporterne og den eksisterende drifts- og vedligeholdelsesplan.

Rapporterne er ikke nemme at læse, med mindre man er fagperson, og der kan være mange specifikke forhold i afdelingerne, som gør det svært at drage entydige konklusioner ud fra rapporter.

For at give afdelingsbestyrelserne et mere overskueligt overblik over granskningsrapportens konklusioner, vil DAB derfor foreslå relevante og brugbare data fra rapporter til de nye drifts- og vedligeholdelsesplaner. Dette giver bestyrelserne mulighed for aktivt at vælge, hvilke aktiviteter der ønskes indarbejdet i den kommende drifts- og vedligeholdelsesplan og med hvilket beløb. Bestyrelserne kan naturligvis på forespørgsel få udleveret rapporten, men DAB anbefaler i højere grad at bestyrelserne forholder sig til granskningen via de indarbejdede aktiviteter i drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15) Orientering om foreløbige ejendomsvurderinger

De nye, foreløbige ejendomsvurderinger for de almene ejendomme er offentliggjort.

Almene ejendommers ejendomsvurderinger sidestilles nu med erhvervsejendomme i skatteretlig forstand, hvilket er baggrunden for, at de først er offentliggjort nu samt er underlagt nogle nye normer og begreber.

DAB har fået udarbejdet en oversigt over de nye ejendomsvurderinger for boligselskabet. Oversigten angiver de tidligere skatteværdier samt den nye foreløbige grundværdi og grundskyld med forklaringer. Oversigten er vedlagt som bilag

Foreløbigt skattegrundlag

Der er tale om foreløbige ejendomsvurderinger, hvorfor tallene kan ændre sig.

Samtidig foreligger de bagvedliggende beregninger, faktorer, momenter mv. ikke for de foreløbige ejendomsvurderinger, hvilket gør det svært at få et reelt indblik i vurderingens grundlag og rigtighed.

De endelige ejendomsvurderinger forventes først i år 2025.

Dette betyder også, at grundskylden kan ændre sig i 2025. Eksempelvis kan grundskylden være faldet for en ejendom i den foreløbige ejendomsvurdering, men ændre sig og stige i den endelige ejendomsvurdering, hvorved afdelingen kan få en efterregning. Dette er DAB opmærksom på og ved at afklare en håndtering af.

Ingen klageadgang

De foreløbige ejendomsvurderinger har som udgangspunkt ikke en klageadgang.

Dette kan naturligvis ændres, som det skete for de private ejerboliger, men det afhænger i sidste ende af Vurderingsstyrelsen.

Uddybende gennemgang af øvrige forhold omkring ejendomsvurderinger, herunder om den maksimeret stigning i den almene sektor og de nye normer og begreber, er vedlagt som bilag.

Håndtering af de foreløbige ejendomsvurderinger

DAB har igangsat en indregning af eventuelle stigninger i grundskylden i afdelingernes budgetudkast for de næste år.

Først når det endelige skattegrundlag kendes i år 2025, kan der foretages en egentlig vurdering af hvordan skatteforholdene skal håndteres og om der eventuel skal klages over skatten.

DAB er i løbende dialog med BL og en ekstern skatterådgiver omkring ejendoms-vurderingerne.

Hvis der er spørgsmål til ejendomsvurderingerne eller DAB's håndtering af disse, kan man kontakte juridisk chef Simon Florian Hansen.

Indstilling: Bestyrelsen tager orientering til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16) Orientering om personaleforhold

Eventuelle orienteringer gives på mødet.

Indstilling: Bestyrelsen tager orientering til efterretning.

Beslutning: Bestyrelsen blev på mødet orienteret omkring personaleforhold.

Bestyrelsen drøftede, om der på sigt skal overvejes ekstra bemanning i forhold til antallet af nye boliger. Derunder, hvilke omkostninger dette vil medføre i forhold til fx. en ekstra bil.

17) Orientering om den Boligsociale helhedsplan i Vestparken (7706)

Heidi Nielsen fra VBA og Michael Kornager fra AAB Varde kommer kl. 14.30 og fortæller om det nuværende og kommende arbejde med en Bolig Social Helhedsplan for Vestparken.

Indstilling: Bestyrelsen tager orientering til efterretning.

Michael Kornager fra AAB Varde og Heidi Nielsen fra VBA deltog i behandling af punktet, hvor de fortalte om det arbejde teamet omkring den boligsociale helhedsplan udfører.

Derudover fortalte Michael og Heidi om det kommende arbejde med ansøgningen af en ny boligsocial helhedsplan for perioden 2026-2029. Dette arbejde vil de gerne have Bolig Syd Vest med i.

Bestyrelsen spurgte ind til den forventet udgift hertil. Økonomien i den boligsociale helhedsplan kan bestå af økonomi, deltagelse af medarbejdere og bestyrelsestimuler eller ved at lægge lokale til projektet.

Den endelige deltagelse med økonomi vil for Bolig Syd Vest kunne komme i 2026.

Bestyrelsen blev enig om, at der til projektet skal sendes en tilkendegivelse på, at Bolig Syd Vest er interesseret i, at indtræde i arbejdet med en kommende boligsocial helhedsplan.

18) Bestyrelsesmøder 2024

Bestyrelsen har besluttet at afholde bestyrelsesmøde den tredje tirsdag i hver måned kl. 13.00.

Mødeplan for kommende møder i 2024:

Den 22. oktober 2024 – drøftelse af om mødet kan flyttes til den 29. oktober eller derefter, da Jakob Ribe modtager protokollen i uge 43.

Den 19. november 2024

Den 17. december 2024

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: Mødet den 22. oktober 2024 flyttes til den 29. oktober 2024, hvor regnskabet vil blive behandlet. Protokollatet udsendes med dagsorden.

19) Eventuelt

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen havde ingen drøftelser under eventuelt.

20) Emner til drøftelse på kommende møder

- Reglementer og boligernes standard ved ind- og udflytning, drøftes på et fællesmøde med ejendomsfunktionærerne. Evt. med på mødet i december.
- Selskabets hjemmeside i forhold til formål, pris, opbygning og administration.
- God selskabsledelse
- Fælles personalepolitik
- Besøg af Michael Wulff fra DAB fællesskaber
- Opdeling af afdeling Varde Midtby (7701) og Varde (7706)
- Orientering udsendt siden sidste møde
- JV adgang til organisationsbestyrelsesmedlemmer
- Organisationsbestyrelsens ansvarsområder og rettigheder, med udgangspunkt i den udarbejdet pjece.

Mødet blev afsluttet kl. 16.15

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
17. september 2024

Følgende orienteringer er udsendt fra DAB til bestyrelsesportalen siden sidste møde:

Orienteringsnotat "Nyt fra DAB's bestyrelsesmøde 18. juni 2024"

<https://www.dabbolig.dk/umbraco/surface/ekfilearchivesurface/download-File/325341>