



## REFERAT

Bestyrelsesmøde  
den 20. juni 2023  
Udsendt  
den 12. juli 2023  
MDR-2023-00337

Referat fra bestyrelsesmødet

i Bolig Syd Vest

20. juni 2023 kl. 12.30

Fælleshuset Agerbæk

Tranebærvej 26  
6753 Agerbæk

Inviterede:

Bestyrelsen:

Formand Peter Ambs-Thomsen  
Næstformand Dorit Høeberg Nielsen  
Brian Lykke Pedersen  
Flemming Buus  
Flemming Larsen  
Karin Mølvad Pedersen (Afbud)  
Majbritt Amalie Sejrup

DAB:

Charlotte Snedker Poulsen  
John Jacobsen (Afbud)  
Jeppe Andreasen

Øvrige:

1)	<u>Godkendelse af dagsorden</u>	3
2)	<u>Godkendelse af referat</u>	3
3)	<u>Godkendelse af folieløsning i forbindelse med udskiftning af bilparken i Bolig Syd Vest</u>	3
4)	<u>Godkendelse af åbnings- og telefontider for ejendomskontoret i Varde</u>	7
5)	<u>Godkendelse af stigning af indskuddet i Stationsparken, Varde Midtby (7701)</u>	9
6)	<u>Godkendelse af fremtidig markedsføring af Bolig Syd Vest</u>	11
7)	<u>Orientering ved formanden</u>	13
8)	<u>Orientering regulering af duer i Bolig Syd Vest</u>	13
9)	<u>Orientering bygherrerådgiver – Kuben Management</u>	14
10)	<u>Orientering om nybyggeri Schaub Parken, Esbjerg</u>	14
11)	<u>Orientering om nybyggeri Østerbro, Ølgod</u>	15
12)	<u>Orientering om nybyggeri Lysningen, Varde</u>	16
13)	<u>Orientering helhedsplan Engparken/Ingemanns Alle, Esbjerg (7720)</u>	16
14)	<u>Orientering helhedsplan Varde Midtby, Varde (7701)</u>	17
15)	<u>Orientering helhedsplan Varde (7706)</u>	17
16)	<u>Orientering helhedsplan Ølgod (7730)</u>	17
17)	<u>Orientering helhedsplan Sønderhaven, Varde (7710)</u>	18
18)	<u>Orientering om udlejningstiltag</u>	18
19)	<u>Orientering om dispositionsfonden</u>	18
20)	<u>Orientering om Mind your own Business 2023</u>	18
21)	<u>Orientering om Særligt huslejetilskud</u>	19
22)	<u>Orientering om inflationshjælp</u>	20
23)	<u>Bestyrelsesmøder 2023</u>	21
24)	<u>Eventuelt</u>	22
25)	<u>Emner til drøftelse på kommende møder</u>	22

1) Godkendelse af dagsorden

Indstilling: Bestyrelsen godkender dagsordenen

**Beslutning: Godkendt**

2) Godkendelse af referat

Der er ikke modtaget bemærkninger til referat fra sidste bestyrelsesmøde.

Indstilling: Bestyrelsen godkender referatet

**Beslutning: Godkendt**

3) Godkendelse af folieløsning i forbindelse med udskiftning af bilparken i Bolig Syd Vest

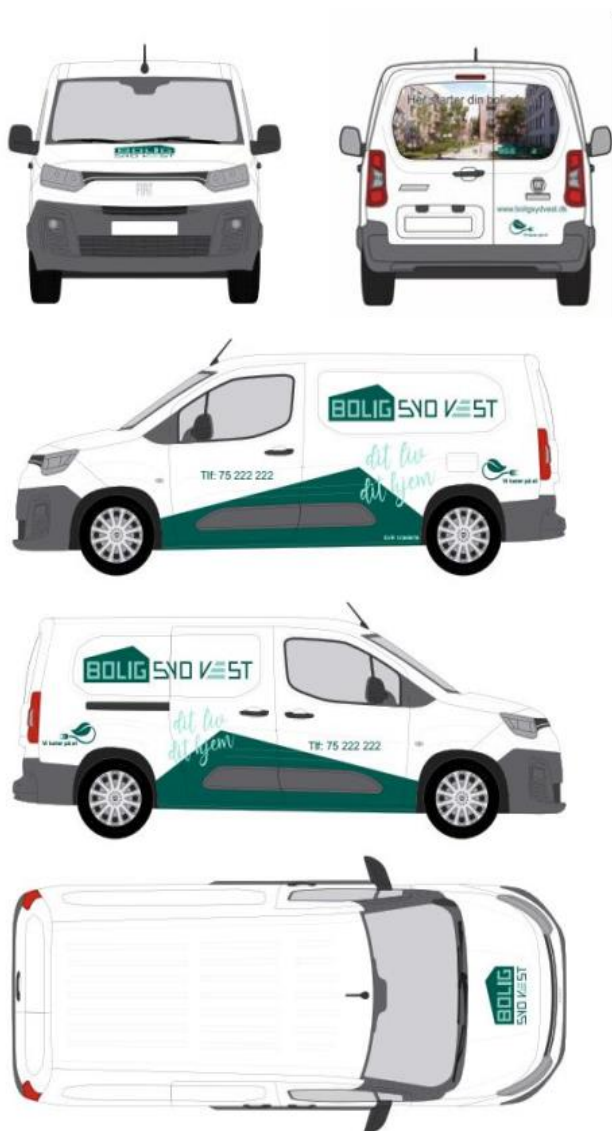
På Selskabsbestyrelsesmødet den 18. april 2023 blev det godkendt, at udskifte den eksisterende bilpark i Bolig Syd Vest.

De eksisterende biler er pakket ind i fuldfolie. På mødet den 18. april 2023 var der enighed om, at der skulle indhentes forskellige forslag til de kommende bilers udsmykning. Der er indhentet tilbud på 3 forskellige folieløsninger.

Løsning A, der har en samlet pris inkl. moms på 53.550 kroner:



Løsning B, der har en samlet pris inkl. moms på 43.050 kroner:



Løsning C, der har en samlet pris inkl. moms på 39.900 kroner:



Indstilling: Bestyrelsen beslutter folieløsning til den nye bilpark.

**Beslutning: I forbindelse med behandling af nærværende punkt drøftede bestyrelsen en henvendelse vedrørende lovligheden af indkøbet af bilerne. Dette er efterfølgende undersøgt ved DAB's Juridisk chef, Simon Hansen. Han svar er som følgende:**

*"Hele kompetencen omkring drift af afdelingerne, herunder ejendomskontoret og køb til ejendomskontoret, ligger hos selskabet."*

***Den økonomiske del/hæftelse til disse køb kan som hovedregel kun ligge i boligafdelingerne.***

***Så det korte svar: Ja, det er lovligt at købe bilerne og fordele udgiften ud på afdelingerne"***

**De kommende års afdelingsbudgetter for biler er ligeledes undersøgt. Der er i følgende afdelinger afsat midler til udskiftning af bilerne:**

- **Afdeling 7720 – Esbjerg 370.000 kr. i regnskab 2024/2025**
- **Afdeling 7706 – Varde 150.000 kr. i regnskab 2024/2025**
- **Afdeling 7710 – Sønderhaven 50.000 kr. i regnskab 2024/2025**

**For de øvrige afdelinger er der afsat budget til biler i regnskab 2027/2028.**

**Købet af de tidligere biler er ikke finansieret af dispositionsfonden men af afdelingerne.**

**Bestyrelsen drøftede ligeledes, hvorledes de i fremtiden vil orientere de bestyrelsesformænd, der ikke er repræsenteret i selskabsstyrelsen omkring beslutninger af lignede karakter, og beslutning var, at der efter en sådan beslutning skulle sendes en orientering til formændene sammen med et åbent referat.**

**Herefter drøftede bestyrelsen de mulige folieløsninger og hele bestyrelsen var enig om folieløsning C, med den ændring, at adressen til hjemmesiden skal stå bagpå af bilerne.**

#### 4) Godkendelse af åbnings- og telefontider for ejendomskontoret i Varde

Bolig Syd Vest har åbent for fysiske beboerhenvendelser på ejendomskontoret i Vestparken i samme tidsrum, hvor der er åbent for telefonisk henvendelse. Det er altid muligt, at sende en mail til ejendomskontoret. Når beboerne skriver en mail til postkassen kommer der ikke et autosvar.

Ved telefonisk henvendelse udenfor de nuværende åbningstider, er der mulighed for at blive viderestillet til en vagttelefon. Derudover er der også mulighed for, at aftale en fysisk tid, eksempelvis til afhentning af vaskebrik eller lignede.

Selskabsbestyrelsen har i 2022 haft en drøftelse af åbningstiden for henvendelse, og der er efterfølgende igangsat en optælling af, hvilket tidsrum, hvor der er flest henvendelser, samt om det er fysiske eller telefoniske henvendelser.

Alle henvendelser for perioden fra 1. december 2022 til 31. maj 2023 er blevet registreret, der er pr. uge samlet 16 timer, hvor der er åbent for henvendelser. Den samlede optælling ses i nedenstående tabel.

Ugedag	Totale henv.	Telefon henv.	Fysiske henv.	Kl. 9-10	Kl. 10-11	Kl. 11-12	Kl. 13-14	Kl. 14-15	Kl. 15-16	Kl. 16-17
Mandag	327	283	44	153	95	79				
Tirsdag	252	207	45	104	66	82				
Onsdag	304	246	58	132	95	77				
Torsdag	244	184	60				146	49	30	19
Fredag	200	166	34	97	55	48				

I tabellen ses det, at der er flest henvendelser om mandagen, men det er om torsdagen, hvor der er flest fysiske henvendelser. Om torsdagen udgør de fysiske henvendelser 24,59%, hvor de andre dage udgør mellem 13,46% og 19,08%.

Der har i perioden været samlet 1.327 henvendelser, hvor de 36,62% (486 henvendelser) har været i tidsrummet klokken 9-10 og 1,43% i tidsrummet 16-17 om torsdagen.

Administrationen har følgende 4 forslag til kommende åbningstider for telefonisk og fysisk henvendelser:

	Mandag	Tirsdag	Onsdag	Torsdag	Fredag
<b>Forslag 1</b>	9-12	9-12	9-12	9-12	9-12
<b>Forslag 2</b>	7.45 - 11	7.45 - 11	7.45 - 11	7.45 - 11	7.45 - 11
<b>Forslag 3</b>	9-12	9-12	9-12	13-15	9-12
<b>Forslag 4</b>	7.45 - 11	7.45 - 11	7.45 - 11	13-15	7.45 - 11

Der har i perioden været en omlægning af driften i Bolig Syd Vest, hvor ejendomsfunktionærerne laver flere driftsopgaver og bestiller færre opgaver, hvilket er taget positivt imod fra beboerne. I dag laver ejendomsfunktionærerne opgaver som eksempel justering af døre og vinduer, vvs-opgaver, el-opgaver, lappe huller i vandrør, indeklima opgaver, generel oprydning med mere.

Indstilling: Bestyrelsen beslutter kommende åbningstider for telefoniske og fysiske henvendelser, samt om der skal ændres i autosvare ved henvendelser på mail. Der ønskes også en drøftelse af beboernes tilbagemeldinger af, hvilke ting der fungerer godt og mindre godt ved henvendelse til ejendomskontoret enten telefonisk, fysisk eller på mail.

Ligeledes drøftes også, hvilke opgaver ejendomsfunktionærerne fremad skal løse, samt hvilke opgaver, der skal tilkøbes ved eksterne håndværker.



**Beslutning: Bestyrelsen medtog under behandling af punktet, at de også havde et ønske til personlig betjening på kontoret i Esbjerg (Hjertingvej 23) og kontoret i Ølgod (Vangsgade 12).**

**Det var ligeledes et ønske fra Esbjerg Kommune, at der i forbindelse med godkendelse af Esbjerg Kommune skulle være Hjemstedskommune for Bolig Syd Vest, at der blev etableret et nærkontor. Esbjerg Kommunes byråd godkendte ønsket om ændringen af Hjemstedskommune den 7. december 2020.**

**Bestyrelsens drøftede ligeledes fordelene med at holde åbent på lokal-kontoret i Ølgod, og ønsker, at mere synlige som eventuelt kan fremme udlejning af boligerne i Ølgod.**

**Bestyrelsen blev herefter enige om, at man vil forsøge med en åbningsdag hver anden uge i henholdsvis Esbjerg og Ølgod. Driftschef Jeppe Andreasen anbefalede, at det blev onsdag, hvor man skiftede mellem adresserne i henholdsvis lige og ulige uger.**

**Dette blev vedtaget og skal evalueres om et halvt års tid. Forsøges følges ved optælling af antallet af fysiske henvendelser på de to kontorer.**

**Bestyrelsen besluttede at åbningstiderne for Bolig Syd Vest fremadrettet skal være jævnfør forslag 4 med virkning fra den 31. juli 2023.**

**Dette vil medføre en bedre mulighed for driften i forhold til planlægning af opgaverne, så medarbejderne kan udføre flere opgaver selv. Ændringerne af åbningstiderne følges og evalueres om cirka et halvt år.**

**Bestyrelsen spurgte under behandling af punktet ind til medarbejdersituationen og betydningen af, at en af ejendomsfunktionærerne har opsagt sin stilling. Bestyrelsen var enige om, at måden hvorpå driften arbejder med at løse mange småopgaver, og kun anvender eksterne håndværker til større opgaver fungerer godt. Derfor besluttede bestyrelsen også, at det er nødvendigt for den fremtidige drift, at der ansættes én til én ved fratrædelser.**

5) Godkendelse af stigning af indskuddet i Stationsparken, Varde Midtby (7701)

Majbritt Amalie Sejrup, formanden for afdeling Varde Midtby (7701), er blevet opmærksom på, at der er stor forskel på indskuddet på lejemålene i Stationsparken.

Dette har administrationen undersøgt nærmere, og kan bekræfte, at der er stor forskel i indskuddet. Indskuddet pr. m<sup>2</sup> ligger imellem 70,89 kroner pr. m<sup>2</sup> til 226,22 kroner pr. m<sup>2</sup>. I nedenstående oversigt ses de 10 lejemål med laveste indskud.

Adresse	Areal	Rum	Indskud	Indskud pr. m <sup>2</sup>	Husleje	Indflyt
Torvegade 20 1 TH	102.00	4	7.231	70.89	6.134	16-05-2023
Torvegade 28 ST TV	104.00	4	8.886	85.44	6.255	01-06-2022
Torvegade 28 1 TH	82.00	3	7.016	85.56	4.955	14-07-2021
Jernbanegade 4 3 TH	79.00	3	8.443	106.87	4.197	27-01-2023
Jernbanegade 6 3 TV	89.00	3	9.994	112.29	5.375	11-04-2022
Torvegade 22 2 TH	80.00	3	10.358	129.48	4.851	02-10-2018
Jernbanegade 2 ST TV	74.00	3	9.663	130.58	4.458	16-07-2018
Endræet 2 2 TH	82.00	3	10.916	133.12	4.955	31-08-2022
Endræet 2 2 TV	82.00	3	10.916	133.12	4.955	15-08-2022
Endræet 4 1 TH	82.00	3	10.916	133.12	4.955	15-09-2022

Administrationen har kontaktet DAB's jurist i forhold til lovhjemmel ved udligning af indskuddet i Stationsparken.

Juristen har bekræftet, at det er muligt at udligne indskuddene i Stationsparken på baggrund af Lov om leje af almene boliger § 48.

*§48, Hvis beboerindskud efter § 45 eller depositum efter § 46 må antages ikke at kunne dække rimelige udgifter ved det lejedes kontraktmæssige istandsættelse ved fraflytning, kan udlejer med kommunalbestyrelsens godkendelse forhøje indskuddet eller depositummet, jf. dog stk. 2. Ved genudlejning indbetaler den nye lejer det således forhøjede indskud eller depositum til udlejer.*

*Stk. 2. Forhøjelsen af beboerindskuddet kan gennemføres uden kommunalbestyrelsens godkendelse, såfremt indskuddet efter forhøjelsen ikke overstiger 200 kr. pr. kvadratmeter. Det nævnte beløb, som er opgjort i 2008-niveau, reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.*

Administrationen foreslår, at indskuddet i Stationsparken hæves til 230 kroner pr. m<sup>2</sup> ved genudlejning.

Juristen havde ingen konkrete svar på, hvordan de store forskelle i indskuddet er opstået, da det er et ældre byggeri. Det kan skyldes tidligere lovgivninger, hvor der blev lavet kapitalindskudsboliger, hvor de var meget billige i indskud i forhold til resten af boligerne.

Indstilling: Bestyrelsen godkender stigning i indskuddet i Stationsparken til 230 kroner pr. m<sup>2</sup>.

**Beslutning: Bestyrelsen godkendte, at indskuddet i Stationsparken skal stige for fremtidige lejere ved genudlejning. Indskuddet vil i fremtiden udgøre 230 kr. pr. m<sup>2</sup>.**

**Bestyrelsen ønskede ligeledes, at de øvrige afdelinger i Bolig Syd Vest undersøges for lignende tilfælde af store differencer på indskuddene i de respektive afdelinger.**

## 6) Godkendelse af fremtidig markedsføring af Bolig Syd Vest

Administrationen er blevet kontaktet af henholdsvis Peder Hammelsvang Kristensen, Local News og Søren Grunnet, City Info.

Bolig Syd Vest har på nuværende en aftale med STL - Local News (Samarbejdspartnere til Local News) til 2.500 kr. pr. år, hvor Bolig Syd Vest kan kontakte Local News i forbindelse med arrangementer, Åbent hus, rejsegilder og bare den gode historie.

STL's formål er egnsudvikling, hvor STL vil brande og understøtte en øget bosætning. Local News bidrager med at lave lokale nyheder, presse, info og ikke mindst fortælle den gode historie.

Peder Hammelsvang Kristensen ejer følgende sider og grupper på Facebook, hvor han publicere sine historier:

- LokalNews
- Nyheder/info fra og til byerne ved Vesterhavet
- Nørre Nebel
- Hodde og omegn
- Local News Tistrup
- Sig
- Nyt til og fra hele Varde kommune
- Nyheder/info fra Gl Helle kommune
- Næsbjerg
- Ølgod info til og fra
- Hennemstrand/Kirkeby/Filsø

- Info fra bøger til bøger i Varde Kommune
- Ølgod & Omegn – Info til og fra
- Info fra borger til borger i nord/vest i Varde kommune
- Info fra borger til borger i Blåvand og Ho
- Info fra borger til borger i Vejers
- Info fra borger til borger i Henne strand/Kirkeby/Filsø
- Info fra borger til borger i Tistrup
- Info fra borger til borger i Skovlund/Ansager
- 6800 Horne
- Info til og fra Grindsted og Billund
- Local News til og fra Esbjerg og Fanø
- Local News til og fra Tarm/Skjern
- Agerbæk – info til og fra
- Ringkøbing fjord en del af Destination Vesterhavet.

Peder Hammelsvang Kristensen tilbyder Bolig Syd Vest et yderlig samarbejde, hvor han vil lave optagelser af månedens bolig (700 kroner plus kørsel plus moms) og annoncere optagelserne på udvalgte Facebook grupper (300 kroner plus moms).

Derudover tilbyder han at overtage styringen af info skærmen i Ølgod, hvor man eventuelt kunne fremvise månedens bolig. Dette vil koste 2.500 kroner plus moms i opstart, og et abonnement pr. måned til 99 kroner plus moms og 8,33 kroner plus moms pr. minut i redigering.

City Info kan tilbyde eksponering af Bolig Syd Vest på Info skærme og pyloner. City info har 33 info skærme, 11 kundeskærme og 8 pyloner i Varde Kommune, hvor de har beregnet, at disse ses af 2.200.000 hver måned. I Esbjerg Kommune har City Info 11 infoskærme og 2 kundeskærme, hvor det er beregnet, at disse ses af 990.000 pr. måned. I Varde Kommune er City Info's skærme og pyloner spredt ud over hele kommunen.

Ved City Info binder man sig for et år af gangen, og det koster 100 kroner plus moms pr. skærm, der ønskes visning på. Ønskes spot på pyloner koster dette 1.000 kr. plus moms pr. måned pr. pylon. Derudover kommer der omkostninger til udfærdigelse af spot til infoskærme og pyloner.

City Info tilbyder også, at Bolig Syd Vest kan få sin egen pylon. Dette vil koste 5.000 kr. pr. måned med en binding på 5 år. Spot vil køre i loop af 15 styk, hvor Bolig Syd Vest vil råde over 10 styk og City Info over 5 styk.

Indstilling: Bestyrelsen tager stilling til fremtidig markedsførings anvendelse.

**Beslutning: Bestyrelsens behandling af punktet udløste flere drøftelser for selskabet fremadrettet markedsføringsstrategi og punktet medtages derfor på mødet igen til august.**

**Bestyrelsen besluttede, at Local News ikke skulle overtage driften af infoskærmen i Ølgod, samt at Bolig Syd Vest ikke skulle gøre brug af de tilbud som City Info er kommet med.**

## 7) Orientering ved formanden

Formand Peter Ambs-Thomsen orienterer på mødet.

Indstilling: Orientering gives

**Orientering: Der har været afholdt byggeudvalgsmøde i Schaub Parken den 14. juni 2023, hvor Dorit Høeberg Nielsen, Brian Lykke Pedersen, Peter Ambs-Thomsen og Charlotte Snedker Poulsen deltog.**

## 8) Orientering regulering af duer i Bolig Syd Vest

Administrationen har været i kontakt med Varde og Omegns Jagtforening og Naturstyrelsen med henblik på tilladelse til at regulere for duer i afdeling Varde Midtby (7701) og Varde (7706).

Naturstyrelsen har afvist Bolig Syd Vest' anmodning om tilladelse til at regulere duer i de 2 afdelinger. Naturstyrelsen begrundelse er, at Bolig Syd Vest kan lave afdækning på de steder, hvor der er udfordringer.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Bestyrelsen tog orientering til efterretning.**

## 9) Orientering bygherrerådgiver – Kuben Management

Der er indgået aftaler mellem DAB og Kuben Management på Schaub Parken, Østerbro, Lysningen, Engparken/Ingemanns Allé, Vestparken og Stationsparken.

Aftalerne er udarbejdet ud fra DAB's rammeaftaler og AB18.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Bestyrelsen tog orientering til efterretning.**

## 10) Orientering om nybyggeri Schaub Parken, Esbjerg

Der er indkaldt til Byggeudvalgsmøde den 14. juni. På Byggeudvalgsmødet vil projektet blive gennemgået og efterfølgende besigtigelse på pladsen.

Byggesagen kører som planlagt, hvor elementmontagen på nuværende tidspunkt pågår, så der nu er synlig fremdrift i byggeriet.

Renteudvikling på byggelånet er et stort fokuspunkt, da renten er steget væsentligt. Kuben Management arbejder på delafleveringer for at kunne reducere renteudgiften.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

**Peter Ambs-Thomsen orienterede om, at det er Bolig Syd Vest, der står for opførelsen af fælleshuset, men der er lagt op til, at det kan benyttes af alle beboerne i området.**

**Der skal i forbindelse med de endelige vedtægter for ejerforeningen laves et aftalegrundlag for fælleshuset, hvor følgende punkter skal drøftes:**

- **Omkostninger ved drift af fælleshuset?**
- **Hvad skal der henlægges til vedligeholdelse?**
- **Hvem må benytte et fælleshus, der er opført i forbindelse med et støttet byggeri?**
- **Andre udfordringer?**

**Dette skal der arbejdes videre med, derudover blev det besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe til udarbejdelse af husordensreglementet. Denne arbejdsgruppe består af; Flemming Larsen, Brian Lykke Pedersen, Dorit Høeberg Nielsen og Peter Ambs-Thomsen.**

**Administrationen indkalder til arbejdsrunde den 17. juli 2023 og i indkaldelsen vedhæftes husorden for 7701 Varde Midtby og 7720 Esbjerg. Husordensreglementet og fælleshuset drøftes videre på mødet den 19. september 2023.**

**Administrationen blev på mødet den 16. maj 2023 bedt om at undersøge, om der er indtænkt en legeplads i projektet. Der er ikke afsat midler af til en legeplads i Schaub Parken.**

**Der var fra bestyrelsen stor ros til Jeppe Andreasen, for de plakater han har lavet med dronebilleder, de må gerne hænges op, hvor det er muligt.**

## 11) Orientering om nybyggeri Østerbro, Ølgod

Kuben Management afventer forsat revisor i forhold til revisorerklæringen. Der er rykket adskillige gange for revisorerklæringen på skrift og pr. telefon fra både Kuben Management og DAB.

Den 7. juni 2023 orienterede revisoren om, at der arbejdes på erklæringen og den er færdig i nærmeste fremtid.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

**Administrationen blev på mødet den 16. maj 2023 bedt om at undersøge, hvad tomgang ved henholdsvis 10 % og 20 % pr. måned vil koste for de nye boliger i Ølgod. Der skulle tages udgangspunkt i en gennemsnits-husleje.**

Antal boliger	33,00				
Areal	2.969,00				
Husleje pr. m2	979,00				
Gennemsnit boliger	89,97				
Gennemsnit husleje pr. år	88.080,33				
Gennemsnit husleje pr. måned	7.340,00				
10 % tomgang	3,30	=		4 tomme boliger	
20 % tomgang	6,60	=		7 tomme boliger	
Beregning af lejetab på 10%	29.360,00	kr. pr. måned, hvis der er 4 tomme boliger			
Beregning af lejetab på 20%	51.380,00	kr. pr. måned, hvis der er 7 tomme boliger			

## 12) Orientering om nybyggeri Lysningen, Varde

Udkastet til den nye lokalplan for Lysningen er indsendt til forvaltningen i Varde Kommune til granskning, - herunder er de trafikale forundersøgelser gennemgået af trafikrevisor. Kuben Management forventer snarligt tilbagemelding.

På nuværende tidspunkt pågår INGENIØR´NEs afklaring om arkitektvalg og et udkast til overordnet tidsplan. Der indkaldes herefter til et byggeudvalgsmøde forventeligt august/september.

Byggeudvalget består af følgende:

Peter Ambs-Thomsen, Flemming Buus, Majbritt Sejrup og Dorit Høeberg Nielsen

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 13) Orientering helhedsplan Engparken/Ingemanns Alle, Esbjerg (7720)

INGENIØR´NE har skiftet projektleder på renoveringssagerne og Kuben Management afventer et udkast til en overordnet tidsplan.

Der afventes LBF-screening udført af INGENIØR´NE. Dette er planlagt til igangsættelse ultimo juni.

På nuværende tidspunkt pågår INGENIØR´NEs afklaring af omfang og igangsætning af de supplerende undersøgelser.



Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 14) Orientering helhedsplan Varde Midtby, Varde (7701)

INGENIØR´NE har skiftet projektleder på renoveringssagerne og Kuben Management afventer et udkast til en overordnet tidsplan.

Der afventes LBF-screening udført af INGENIØR´NE. Dette er planlagt til igangsættelse ultimo juni.

På nuværende tidspunkt pågår INGENIØR´NEs afklaring af omfang og igangsætning af de supplerende undersøgelser.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 15) Orientering helhedsplan Varde (7706)

INGENIØR´NE har skiftet projektleder på renoveringssagerne og Kuben Management afventer et udkast til en overordnet tidsplan.

Der afventes LBF-screening udført af INGENIØR´NE. Dette er planlagt til igangsættelse ultimo juni.

På nuværende tidspunkt pågår INGENIØR´NEs afklaring af omfang og igangsætning af de supplerende undersøgelser.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 16) Orientering helhedsplan Ølgod (7730)

INGENIØR´NE har skiftet projektleder på renoveringssagerne og Kuben Management afventer et udkast til en overordnet tidsplan.

Der afventes LBF-screening udført af INGENIØR´NE. Herefter afklares om, hvorvidt der er grundlag for en LBF-helhedsplan.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 17) Orientering helhedsplan Sønderhaven, Varde (7710)

INGENIØR ´NE har skiftet projektleder på renoveringssagerne og Kuben Management afventer et udkast til en overordnet tidsplan.

Der afventes LBF-screening udført af INGENIØR ´NE. Herefter afklares om, hvorvidt der er grundlag for en LBF-helhedsplan.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 18) Orientering om udlejningstiltag

Bolig Syd Vest deltog ved Foreningernes Dag i Ølgod den 3. juni 2023, hvor Bolig Syd Vest havde en stand. Marie og Ricki repræsenterede Bolig Syd Vest og der var fra Inga Andersen tilbagemelding om, at de havde gjort det rigtig godt.

Marie og Ricki fik snakket med nogle og havde også en enkelt fremvisning af en lejlighed i Ølgod.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

**Administrationen blev spurgt om, det havde været muligt af deltage ved arrangementet i Varde den 10. juni 2023, da den blev afholdt af BL. Det havde desværre ikke været muligt, da det var den boligsociale helhedsplan, der faciliterede arrangementet. Det kom i stand via Varde Boligadministration.**

## 19) Orientering om dispositionsfonden

Orientering om dispersionsfonden udvikling siden den 21. marts gives på mødet.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 20) Orientering om Mind your own Business 2023

Mind Your Own Business projektet er nu afsluttet.

Drengene nåede at få produceret en prototype (halssmykke) og gennemførte som afslutning en præsentation for ProVarde. Drengene blev også tilbudt at fortsætte næste år på noget som Mind Your Own Business kalder Akademiet, men det havde drengene ikke lyst til.

Torben Møller oplyser at, rammerne, som Bolig Sydvest har stillet til rådighed for projektet, har været meget tilfredsstillende.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 21) Orientering om Særligt huslejetilskud

Den 1. juli 2022 trådte bekendtgørelse nr. 1059 af 28. juni 2022 i kraft.

Bekendtgørelsen giver kommunen mulighed for at få tilskud til boliger med en nettohusleje på maksimum 5.000 kroner om måneden før tilskud. Boligerne udpeges blandt dem, kommunen får stillet til rådighed efter den kommunale anvisningsret, og kan således omfatte alle almen boligorganisationer i kommunen.

Kommunen kan anvise boligerne til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne.

I dag har Rødovre Kommune, Høje-Tåstrup Kommune og Hvidovre Kommune gjort brug af denne mulighed, og de første boliger i DAB's administration er anvist med huslejetilskud.

Tilskuddets størrelse og varighed

Tilskuddet udgør i følge bekendtgørelsen 15.000 kroner om året i en fireårig periode og nedtrappes derefter med 20 procent om året i en femårig periode.

Udbetaling Danmark udbetaler tilskuddet kvartalsvis bagud til boligorganisationen.

Hvem skal have tilskuddet?

Kommunen ansøger Udbetaling Danmark om tilskuddet.

Kommunen meddeler boligorganisationen, hvem der skal have en konkret bolig med huslejetilskud, og hvad tilskuddets størrelse skal være.

Tilskuddet følger boligen. Opsiges boligen inden for de første to år, kan boligorganisationen aftale med kommunen, at den finder en ny beboer, der fortsætter med huslejetilskuddet i resten af perioden.

Praktikken i boligorganisationen v. DAB

DAB udfærdiger en lejekontrakt til den beboer, kommunen har anvist.

I lejekontrakten tilføjes en særlig bemærkning om huslejetilskuddet.

Hvis boligen opsiges inden for de første to år efter start af tilskud, kan tilskuddet i resten af perioden overføres til en ny beboer, som kommunen anviser.

Hvert år skal boligorganisationen senest den 15. februar (første gang i 2024) indsende en revisorpåtegnet opgørelse til Udbetaling Danmark, over antallet af måneder, hvor hver enkelt tilskudsberettigede bolig har været udlejet.

Eventuel regulering af udbetalingerne sker herefter inden for første kvartal.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 22) Orientering om inflationshjælp

I regeringen arbejdes der med at yde en inflationshjælp til de mest udsatte almene boligafdelinger.

Den nye støtteordning er tænkt som en håndsrækning til beboere i de afdelinger, der er hårdest ramt af den høje inflation. Ud fra de informationer DAB har lige nu, vil hjælpen blive ydet som en kollektiv 1-årig nedsættelse af huslejen i en afdeling, og hvor afdelingerne så vil blive kompenseret økonomisk af Landsbyggefonden for de manglende huslejeindtægter.

DAB er betænkelige ved denne måde at yde støtte på, af flere årsager. Der vil være beboere, der personligt er meget hårdt ramt af de stigende priser, uden at de øvrige beboere i afdelingen er det i samme grad. Men da det netop er hele afdelinger der kompenseres, og dermed alle beboere i de udvalgte afdelinger, som enten tilvælges eller fravælges til at kunne komme i betragtning til at modtage den 1-årige nedsættelse af huslejen, vil der naturligvis både være værdigt trængende beboere, som ikke vil få hjælp og det vil selvsagt også være tilfældet, hvor ressourcestærke beboere vil modtage en hjælp, som andre har mere behov for.

Det er Landsbyggefonden, der har fået til opgaven at udsøge de almene afdelinger, som skal modtage denne hjælp. DAB har forespurgt, hvornår boligorganisationerne modtager information om, i hvilke afdelinger huslejen skal nedsættes, og hvor lang tid, der er til at håndtere denne opgave. LBF har lovet at svare på dette hurtigst muligt.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 23) Bestyrelsesmøder 2023

Bestyrelsen har besluttet, at afholde bestyrelsesmøde den tredje tirsdag i hver måned kl. 12.30. Formand/næstformand aftaler, hvor møderne afholdes.

Mødeplan for kommende møder i 2023:

15. august 2023

19. september 2023

21. november 2023

19. december 2023

Indstilling: Bestyrelsen drøfter temaer for mødet den 15. august 2023.

**Beslutning: Bestyrelsen besluttede, at følgende punkter skal behandles på mødet den 15. august 2023:**

- **PR-strategi/mediestrategi**
- **Godkendelse af afdeling 7701 Varde Midtby – kollektiv råderet**
- **Godkendelse af afdeling 7701 Varde Midtby – Vinduesudskiftning i Stationsparken.**

**Bestyrelsen besluttede, at følgende punkter skal behandles på mødet den 19. september 2023:**

- **Schaub Parken**
  - **Husordensregler**
  - **Ejerforeningsvedtægterne, der er indsendt til Esbjerg Kommune**
  - **Beslutning om, eventuelt at omgøre beslutningen om, at Schaub Parken skal være en del af afdeling 7720 Esbjerg.**

## 24) Eventuelt

**Bestyrelsen drøftede de udfordringer, som Bolig Syd Vest har efter Kent stoppede. Bolig Syd Vest mangler kontaktoplysninger på de kommunale medarbejdere, som Kent var i kontakt med.**

**Jepp Andreassen vil rundsende Kent's liste over kontaktpersoner (gadeplansmedarbejderne i Varde kommune)**

## 25) Emner til drøftelse på kommende møder

Udlejningstiltag

Reglementer og boligernes standard ved ind- og udflytning

Individuel modernisering af køkkener og badeværelser (kollektiv råderet)

Opgradering af boliger med hvidevarer – finansiering

God selskabsledelse

Whistleblowerordning

Selskabets hjemmeside

BSV's boligsociale indsats og den Boligsociale helhedsplan for Vestparken

Evaluering af Administrationen/Fordelingsnøgle for mandskabstimer

Fælles personalepolitik

Mødet sluttede kl. 16.30.

Formand: Peter Ambs-Thomsen

Referent Charlotte Snedker Poulsen.