



REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 19. december 2023
Udsendt
den 9. januar 2024
MDR-2023-00495

Referat til bestyrelsesmøde

i Bolig Syd Vest

19. december 2023 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
Karin Mølvad Pedersen (Afbud)
Majbritt Amalie Sejrup

DAB: Charlotte Snedker Poulsen
Jeppe Andreasen

Øvrige:

1)	Godkendelse af dagsorden	4
2)	Godkendelse af referat	4
3)	Valg af repræsentanter til DAB's repræsentantskab	4
4)	Valg af kredsdelegerede til BL	5
5)	Beslutning om kommende datoer for møder i forbindelse med redigering af Bolig Syd Vest' strategi	5
6)	Drøftelse af oversigten over ejerforeninger og grundejerforeninger	6
7)	Beslutning om dagsordner for 2024	8
8)	Orientering ved formanden	8
9)	Orientering om samarbejdsaftale mellem Varde Kommune og boligorganisationerne i Varde Kommune	9
10)	Orientering om indgåelse af administrationsaftaler for ejerforeningerne Kærhøgevej og Humlehaven	10
11)	Orientering og drøftelse af boligpolitikken i Esbjerg Kommune	10
12)	Orientering om nybyggeri Schaub Parken, Esbjerg	12
13)	Orientering om nybyggeri Østerbro, Ølgod	13
14)	Orientering om nybyggeri Lysningen, Varde	13
15)	Orientering om helhedsplan Engparken/Ingemanns Alle, Esbjerg (7720)	14
16)	Orientering om helhedsplan Varde Midtby, Varde (7701)	14
17)	Orientering om helhedsplan Varde (7706)	15
18)	Orientering om helhedsplan Ølgod (7730)	15
19)	Orientering om helhedsplan Sønderhaven, Varde (7710)	15
20)	Orientering om eventuel salg af boliger, Lyngparken Varde (7706)	16
21)	Orientering om venteliste	16
22)	Orientering om udlejning	17
23)	Orientering om lejetab og tab ved fraflytninger	17
24)	Orientering om personale	18
25)	Bestyrelsesmøder 2023	18
26)	Eventuelt	19
27)	Emner til drøftelse på kommende møder	19

<u>28) Orientering udsendt siden sidste møde</u>	<u>20</u>
a) Orientering om egenkontrol og økonomistyring udvalgte områder 2023	20
<u>Bilag 3: Oversigt over tomme og opsagte boliger</u>	<u>21</u>

1) Godkendelse af dagsorden

Indstilling: Bestyrelsen godkender dagsordenen

Beslutning: Godkendt

2) Godkendelse af referat

Bestyrelsen godkender referatet af den 21. november 2023.

Indstilling: Bestyrelsen godkender referatet

Beslutning: Bestyrelsen godkendte referatet

3) Valg af repræsentanter til DAB's repræsentantskab

Ifølge DAB's vedtægter kan Bolig Syd Vest vælge 1 repræsentant for hvert påbegyndt antal af 200 boliger. Bolig Syd Vest har 1.184 boliger og kan dermed vælge 6 repræsentantskabsmedlemmer til DAB's repræsentantskab.

Der er på nuværende tidspunkt registreret 7 personer som repræsentanter til DAB's repræsentantskab:

Majbritt Amalie Sejrup

Flemming Buus

Birgith Holte Albertsen

Dorit Høeberg Nielsen

Brian Lykke Pedersen

Flemming Larsen

Peter Ambs-Thomsen

På repræsentantskabsmødet den 30. november 2023 blev kompetencen til udvælgelse af repræsentanter delegeret til organisationsbestyrelsen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen udpeger 6 repræsentanter til DAB's repræsentantskab.

Beslutning: Organisationsbestyrelsen besluttede at tilbyde 1. og 2. suppleanterne, at være repræsentanter for Bolig Syd Vest til DAB's repræsentantskab.

Punktet medtages igen, når suppleanterne har svaret på denne henvendelse.

4) Valg af kredsdelegerede til BL

Ifølge BL's vedtægter har Bolig Syd Vest i alt har 6 pladser/stemmer som delegerede i Boligselskabernes Landsforenings 7. kreds.

Kredsdelegerede og suppleanter vælges for ét år.

Repræsentantskabet har tidligere uddelegeret kompetencen til valg af repræsentantskabsmedlemmer til organisationsbestyrelsen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen udpeger 6 repræsentanter til Boligselskabernes Landsforenings 7. kreds.

Beslutning: Organisationsbestyrelsen besluttede at tilbyde 1. og 2. suppleanterne, at repræsentere Bolig Syd Vest i BL's 7. kreds.

Punktet medtages igen, når suppleanterne har svaret på denne henvendelse.

5) Beslutning om kommende datoer for møder i forbindelse med redigering af Bolig Syd Vest' strategi

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at redigere Bolig Syd Vest's nuværende strategi. I den forbindelse ønskede organisationsbestyrelsen at der skal afholdes 3 møder primo 2024, hvor der arbejdes med strategien.

- Organisationsbestyrelsen arbejder med strategien
- Organisationsbestyrelsen, driftschefen og teamchefen arbejder videre med strategien
- Fællesmøde mellem organisationsbestyrelsen og ejendomsfunktionærerne

Organisationsbestyrelsesmedlemmerne bedes medbringe kalender til mødet den 19. december, således at datoer for strategiarbejdet kan besluttet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter 3 datoer for arbejdet med strategien.

Beslutning: Bestyrelsen besluttede følgende møder i forbindelse med revidering af Bolig Syd Vest's strategi:

- **Organisationsbestyrelsen arbejder med strategien – mødet afholdes på Isbjerg Møllevej 4B den 20. februar 2024 kl. 13.00**
- **Organisationsbestyrelsen, driftschefen og teamchefen arbejder videre med strategien – mødet afholdes i beboerlokalet i Engparken/Hjertingvej den 21. marts 2024 kl. 12.00. Der serveres smørrebrød til mødet.**
- **Fællesmøde mellem organisationsbestyrelsen og ejendomsfunktionærerne - mødet afholdes på Isbjerg Møllevej 4B den 7. maj 2024 kl. 13.00**

6) Drøftelse af oversigten over ejerforeninger og grundejerforeninger

Organisationsbestyrelsen gennemgik nedenstående oversigt over ejerforeninger og grundejerforeninger på mødet den 18. april 2023.

Der er sidenhen blevet justeret i oversigten, og de noterede oplysninger er følgende:

Oversigt over ejerforeninger og grundjerforeninger			
Forening	Afdeling	Repræsentant fra Bolig Syd Vest	Administrator
Digelau	7706 - Varde	Drift (Gunner), der er ingen økonomi relevant for BSV	Ingen oplysninger
Bofællesskab Humlehaven	7706 - Varde	Peter Ambs-Thomsen og Charlotte Snedker Poulsen	Søren Dueholm. Aftale opsagt pr. 1. jan. 2024
Bofællesskabet Kærhøgevej	7706 - Varde	Peter Ambs-Thomsen og Charlotte Snedker Poulsen	Søren Dueholm. Aftale opsagt pr. 1. jan. 2024
Grundejerforeningen Ådalen	7706 - Varde	Dorit Høeberg Nielsen og Jeppe Andreasen. Flemming Buus deltager også ved møderne, da han er formand for afdeling 7706.	Tage Majgaard Sørensen Tømmerpladsen 24, 1. th. Mail: tms@imts.dk tlf.: 27810959
Gartnerpassagen	7730 - Ølgod	Peter Ambs-Thomsen, Charlotte Snedker Poulsen og Jeppe Fjand Andreasen	DAB
Gartnercenteret	7730 - Ølgod	Peter Ambs-Thomsen, Charlotte Snedker Poulsen og Jeppe Fjand Andreasen	DAB
Storegadecenteret	7730 - Ølgod	Peter Ambs-Thomsen, Charlotte Snedker Poulsen og Jeppe Fjand Andreasen	DAB
Rådhusstrædet	7701 - Varde Midtby	Majbritt Sejrup, Charlotte Snedker Poulsen og Jeppe Fjand Andreasen	Vogel & Gammelby
Lyngparken	7706 - Varde	Dorit Høeberg Nielsen, Flemming Buus, Gunner Lykkeskov, Charlotte Snedker Poulsen og Jeppe Fjand Andreasen	Thuesen Bødker & Jæger. RSM som revisor.
Vejfonden	7720 - Esbjerg	Brian Lykke Pedersen og Jeppe Fjand Andreasen	Der er ingen administrator officielt valgt, dog har Jeppe med DAB håndteret
Amalievej/Sofievej (Sig)	7706 - Varde	Peter Ambs-Thomsen, Flemming Buus og Charlotte Snedker Poulsen	Ingen oplysninger

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter oversigten over ejerforeninger og grundejerforeninger.

Beslutning: Organisationsbestyrelsen drøftede oversigten over ejerforeninger og grundejerforeninger og der var ingen ændringer i oversigten.

7) Beslutning om dagsordner for 2024

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 21. november 2023 at fastholde frekvensen for organisationsbestyrelsesmøder til en gang per måned.

På hvert møde bliver bestyrelsen orienteret om byggesager, helhedsplaner og udlejningssituationen.

Fra formandskabet og administrationen foreslås det, at bestyrelsen fremadrettet hver anden måned orienteres om byggesagerne og helhedsplanerne, og hver anden måned om udlejningssituationen.

Formålet med dette er, at afkorte dagsorderne en smule, således at der åbnes op for mere tid til drøftelser ved punkter, der skal tages beslutning om.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender, at der fremadrettet orienteres om byggesager og helhedsplaner hver anden måned, samt udlejningssituationen de modsatte måneder.

Beslutning: Organisationsbestyrelsen godkendte, at der fremadrettet orienteres om byggesager og helhedsplaner hver anden måned, samt udlejningssituationen de modsatte måneder.

Såfremt, der er sket ændringer i ovenstående forhold medtages dette på et kommende møde i organisationsbestyrelsen.

8) Orientering ved formanden

Formand Peter Ambs-Thomsen orienterer på mødet.

Indstilling: Orientering gives

Formanden orienterede om, hvilke møder formandskabet har deltaget i siden sidste møde den 21. november 2023.

- **FU møde med de andre boligorganisationer i Esbjerg Kommune.**
- **Byggeudvalgsmøde i Schaub parken**
- **Byggeudvalgsmøde for helhedsplanen i afdeling Esbjerg (7720)**
- **Møde med teamchefen omkring udarbejdelse af kommende dagsorden til organisationsbestyrelsesmødet.**

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

9) Orientering om samarbejdsaftale mellem Varde Kommune og boligorganisationerne i Varde Kommune

Boligorganisationerne i Varde Kommune har været indkaldt til dialogmøder med Varde Kommune i forhold til udarbejdelse af en samarbejdsaftale. For Bolig Syd vest deltog Peter Ambs-Thomsen og Charlotte Snedker Poulsen.

Varde Kommune har sendt følgende udkast til aftalen, denne kan ses i bilaget "samarbejdsaftale mellem boligorganisationerne i Varde Kommune og Varde Kommune"

I forbindelse med gennemgang af aftalen har man fra administrationen sendt følgende spørgsmål til Varde Kommune vedrørende garanti for lejetab.

Garanti for lejetab

Varde Kommune hæfter for lejen for den anviste bolig fra det tidspunkt, hvor den bliver stillet til rådighed for Varde Kommune. Varde Kommune hæfter dog alene for huslejen, indtil boligen ved den sædvanlige opsigelse kunne være opsagt. Boligorganisationen har pligt til at søge boligen genudlejet hurtigst muligt.

Hvem hæfter for huslejen, såfremt lejeren stopper med at betale efter indflytningen?

Hvis vedkommende fraflytter lejligheden uden, at sige boligen op, hvem hæfter så for manglende husleje og fraflytningsomkostninger?

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen spurgte indtil, hvor ofte Varde Kommune har anvendt §59, hvilket Varde Kommune ikke umiddelbart har kunne oplyse, dog at det ikke sker ofte.

Bestyrelsen ytrede bekymring om, at der i teksten står, at huslejen kun bør ligge under 4.000 kr. som udgangspunkt, denne bekymring medtages til Varde Kommune.

Aftalen for Esbjerg Kommune fremskaffes og rundsendes.

Alle i bestyrelsen nikkede til, at der kan arbejdes videre med aftalen og teamchefen videreformidler bekymringspunkterne til Varde Kommune.

10) Orientering om indgåelse af administrationsaftaler for ejerforeningerne Kærhøgevej og Humlehaven

Bolig Syd Vest blev den 30. november 2023 kontaktet af administrator for ejerforeningerne Kærhøgevej og Humlehaven. Administrator Søren Dueholm oplyste Charlotte Snedker Poulsen om, at administrationsaftalen for de 2 ejerforeninger blev opsagt pr. 1. januar 2024.

Den 8. december 2023 blev Charlotte Snedker Poulsen kontaktet af RSM Danmark ved revisor Kim Buus Mogensen i forhold til et eventuelt samarbejde omkring administrationen af ejerforeningerne Kærhøgevej og Humlehaven, hvor RSM Danmark gerne vil give et tilbud på administrationen. Bolig Syd Vest kender RSM Danmark og Kim Buus i forbindelse ejerforeningen Lyngparken.

Den 12. december 2023 orienterede Charlotte Snedker Poulsen om dette til bestyrelsen via mail med henblik på, at indgå i en aftale med RSM Danmark på de samme betingelser, som Bolig Syd Vest har med Vogel & Gammelby. Vogel & Gammelby vil gerne overdrage opgaven til kommende administrator inden jul.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen drøftede hvordan man fremadrettet ønske, at håndtere situationer, hvor det er påkrævet med en hurtig beslutning. Bestyrelsen var enige om, at der som i nærværende sag rundsendes en mail. Dog skal medlemmerne give en "ok" eller "ikke ok" retur indenfor en given tidsfrist.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11) Orientering og drøftelse af boligpolitikken i Esbjerg Kommune

I forbindelse med budgetforhandlingerne for budget 2022-2025 i Esbjerg Kommune, blev byrådet enig om, at der for kommunen skulle udarbejdes en ny boligpolitik.

Udgangspunktet for boligpolitikken var som følgende:

Et varieret udbud af gode boliger i hele Esbjerg Kommune er et centralt element i Vision 2025. I de seneste år er der afsat markante beløb til grundkapitalindsatser til almene boliger, og forligspartierne ønsker at sætte endnu stærkere fokus på udviklingen af boligområdet i en forstærket boligpolitisk indsats. Derfor ønsker forligspartierne, at der udarbejdes en egentlig boligpolitik. Her rettes opmærk-

somheden mod boliger til alle, herunder også billige boliger og muligheder for at "bo på vandet". Samtidig har forligspartierne fastholdt det strategiske fokus på at sikre arealudvikling, som også bakker op om kommunens muligheder for at imødekomme behovet for boliger og erhvervsarealer. Byrådet reviderer kriterier for udmøntning af grundkapital i forhold til boligbehov i kommunen.

Boligorganisationerne i Esbjerg Kommune er blevet inddraget i arbejdet med den kommende boligpolitik, hvor der blandt andet blev afholdt flere debatsaloner, hvor beboerdemokrater og administrationerne var inviteret til at deltage. Udkastet til den endelige boligpolitik ses i bilaget, "Boligpolitik for Esbjerg Kommune 2024-2034"

Boligpolitikken har ingen økonomiske konsekvenser for Bolig Syd Vest.

Udarbejdelse af boligpolitikken bygger på fire temaer:

- Attraktivitet og høje ambitioner
- Bæredygtig og klog udvikling
- Boliger til alle aldre og livssituationer
- Fællesskaber og partnerskaber

Esbjerg Kommune har udsendt boligpolitikken i høring frem til den 31. december 2023, hvor interessenter har mulighed for at komme med ændringsforslag til denne.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter boligpolitikken og tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen drøftede Esbjerg Kommunes boligpolitik, samt materialet "Fra ord til handling", der består af 10 mulige implementeringsgreb.

Organisationsbestyrelsen drøftede ligeledes, hvorvidt Varde Kommune har udarbejdet en boligpolitik. Administrationen har efterfølgende fundet frem til, at der i Varde Kommune er udarbejdet en Visionspolitik for bosætning og en Bosætningsstrategi.

Bosætningsstrategien består af følgende tre elementer:

- **Bolig**

- **Synlighed**
- **Sociale relationer**

Varde Kommunes Visionspolitik for bosætning og en Bosætningsstrategi kan tilgås på nedenstående link.

Visionspolitik for bosætning: [bosætningspolitik1 \(epaper.dk\)](https://epaper.dk/bosætningspolitik1)

Bosætningsstrategi: [sagsnr18-9673 doknr136520-19 v1 flere slaar roedder i varde kommune bosaetningsstrategi 2019-2023.pdf \(vardekommune.dk\)](https://sagsnr18-9673.doknr136520-19.v1.flere.slaar.roedder.i.varde.kommune.bosaetningsstrategi.2019-2023.pdf)

Organisationsbestyrelsen drøftede ligeledes Bolig Syd Vest's egne strategi i forhold til de 17 verdensmål. Bolig Syd Vest's strategi er med udgangspunkt i følgende verdensmål:

- 7 – Bæredygtig energi**
- 8 – Anstændige jobs og økonomisk vækst**
- 10 – Mindre ulighed**
- 11- Bæredygtige byer og lokalsamfund**
- 12 – Ansvarligt forbrug og produktion**
- 13- klimaindsats**

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

12) Orientering om nybyggeri Schaub Parken, Esbjerg

Byggesagen forløber planmæssigt i forhold til tidsplanen. Det forventes, at der er en prøvejlighed klar omkring 1. februar 2024.

Der pågår afklaring af ejerforhold for arealer til parkeringsarealer, - der arbejdes med at Bolig Syd Vest får ejerskab af grundareal, der skal bruges til parkeringspladser, hvor det oprindelige forslag var, at det var Junge der ejede grundarealet, men at Bolig Syd Vest havde brugsret til parkeringspladserne. Evt. overtagelse af grundarealet får ikke konsekvens for den samlede økonomi i sagen. Det øgede areal forventes at påvirke ejendomsskatten.

Der har været afholdt byggeudvalgsmøde den 7. december 2023, hvor der blev afklaret materialevalg i forhold til facadedøre, loftsplader i fælleshus, inddækning af ventilationsrør på tagterasse, nedløbsrør samt lette facader ved fælleshus og i port gennemgang.

Bebyggelse på naboareal mod vest er så småt startet op, med etableringen af fundamenter m.v. og Løvbjerg har åbnet deres butik.

Showroom er flyttet til indkørslen til området fra Rosenvængets Alle hvor byggeskiltet også er placeret.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen drøftede forslaget, og ønsker oplyst kommende udgifter, herunder ejendomsskat, samt om det er muligt at lave en langsigtet lejekontrakt på arealet eller en aftale om forkøbsret.

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

13) Orientering om nybyggeri Østerbro, Ølgod

Organisationsbestyrelsen har på seneste møde godkendt at sagen sendes i udbud igen, af hensyn til ansøgningen om andel i puljen om øgede midler og til brug for skema B ansøgning.

Ingeniør'ne har klargjort udbuddet igen og det er udsendt til entreprenørerne i starten af uge 50, og det forventes at licitationsresultatet ligger klar i midten af januar.

Der har været en forespørgsel til de entreprenører, der tidligere har budt om de ville deltage igen, og der er tilbagemelding fra to entreprenører, der forventes at give bud.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet blev behandlet som et lukket punkt.

14) Orientering om nybyggeri Lysningen, Varde

Udkast til lokalplanen er fremsendt til Varde Kommune for kommentering, hvorefter den sendes i høring. Planlægning i forhold til den videre proces pågår med Ingeniør'ne som er totalrådgiver på sagen.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om, at Bolig Syd Vest har modtaget opsigelsen fra Varde Kommune på institutionen med opsigelse pr. 31. december 2024.

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

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

På nuværende tidspunkt pågår Ingeniør'nes afklaring af omfang og igangsætning af de supplerende undersøgelser.

Der har været afholdt møde med Landsbyggefonden, og der pågår en dialog med henblik på afklaring af fondens støttemuligheder.

Udarbejdelse af LBF-screeningsrapport pågår.

Esbjerg Kommune har tilkendegivet, at der støttes op om, at der kan arbejdes videre med helhedsplanen.

Der har været afholdt byggeudvalgsmøde den 28. november 2023. Byggeudvalget indkaldes løbende i helhedsplansprocessen.

Byggeudvalget har besluttet, at der ikke for nuværende skal opføres fortætningsboliger i Engparken.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Brian Lykke Pedersen orienterede organisationsbestyrelsen om det sidste byggemøde for Helhedsplanen i Esbjerg (7720), hvor der blandt andet blev drøftet tilgængelighedsboliger, samt hvad der skal med og ikke med i projektet i forhold til støttet og ustøttet arbejde.

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

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

Ingeniør'ne har udarbejdet tilstandsvurdering for boligerne på Rådhusstræde.

Varde Kommune har tilkendegivet, at der støttes op om, at der kan arbejdes videre med helhedsplanen.

Der afholdes et statusmøde med byggeudvalget, der er planlagt til den 23. januar 2024.

Det undersøges på nuværende tidspunkt, om det vil være en fordel eller ulempe for afdeling Varde Midtby's helhedsplan, at opsplitte afdeling i to afdelinger. Disse undersøgelser er både i forhold til økonomi, antallet af tilgængelighedsboliger men også om dette eventuel vil forlænge processen ved Landsbyggefonden.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen spurgte ind til, hvem der deltager i opstartsmødet for helhedsplanen i Varde Midtby (7701).

Følgende har modtaget en indkaldelse til mødet den 23. januar; Thea Maj Nissen (Kuben), Jacob Wind (Kuben, Jenni Herløv (Ingeniør'ne); Peter Ambts-Thomsen (BSV), Dorit Nielsen (BSV), Majbritt Amalie Sejrup (BSV), Flemming Buus (BSV), Bjarne Dahl (BSV), Jeppe Fjand Andreasen (BSV) og Charlotte Snedker Poulsen (BSV).

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

17) Orientering om helhedsplan Varde (7706)

Der er ingen ny orientering omkring helhedsplan for afdeling Varde (7706).

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Helhedsplanen i afdeling Varde (7706) er den næste helhedsplan, der igangsættes, når de to øvrige er længere i processen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18) Orientering om helhedsplan Ølgod (7730)

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

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19) Orientering om helhedsplan Sønderhaven, Varde (7710)

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

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20) Orientering om eventuel salg af boliger, Lyngparken Varde (7706)

Siden sidste orientering har driften udarbejde forskelligt økonomisk materiale til Varde Kommune, således at der kan udarbejdes en endelig oversigt til Byrådets godkendelse.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21) Orientering om venteliste

Den 11. december 2023 er der i alt 4.351 ansøgere på ventelisten. Dette er en stigning på 86 i forhold september måned 2023.

Opnoteringer	Bor i kommunen		
Status	Ja	Nej	I alt
A0 Aktiv Intern	27		27
A1 Aktiv Ekstern	841	213	1054
B0 Bero Intern	27		27
B1 Bero Ekstern	2082	1161	3243
I alt	2977	1374	4351

Ansøgere der er aktive på ventelisten i Ølgod ser ud som følger:

Antal på venteliste	Liste				
Boligtype	Almindelig Aktiv	Almindelig Bero	Oprykning Aktiv	Oprykning Bero	I alt
7730 Etagebolig 2 rum 64-90 m2 (60 stk.)	40	563	1	7	611
7730 Etagebolig 3 rum 76-102 m2 (48 stk.)	55	656	1	9	721
7730 Etagebolig 4 rum 108 m2 (2 stk.)	32	421	1	4	458
7730 Rækkehus 2 rum 60-84 m2 (32 stk.)	58	425	4	3	490
7730 Rækkehus 3 rum 69-102 m2 (56 stk.)	101	533	3	6	643
7730 Rækkehus 4 rum 104 m2 (3 stk.)	69	344	1	2	416
7730 Ungdomsbolig 1 rum 31,9-42 m2 (18 stk.)	2	197			199
7730 Ældrebolig 2 rum 75 m2 (10 stk.)		3			3

En ansøger kan være opnoteret til flere boligtyper, hvorfor tallene ikke kan lægges sammen. Det bør nævnes, at ansøgere har mulighed for at opnotere sig for 180 kroner til alle de afdelinger DAB administrer, og nogle ansøgere vælger at opnotere sig til ALT.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22) Orientering om udlejning

Der er i Bolig Syd Vest stor fokus på udlejning af tomme og opsagte boliger.

I nedenstående tabel ses en opsummeret oversigten over opsagte boliger pr. 12. december 2023. Hele oversigten fremgår af bilag 3.

Afdeling	Antal ledige boliger	Ledige i mindre end 3. mdr. og ikke genudlejet	Ledige i mere end 3. mdr. og ikke genudlejet
77 01 Bolig Syd Vest - Varde Midtby	19	3	3
77 06 Bolig Syd Vest - Varde	20	2	1
77 10 Bolig Syd Vest - Sønderhaven	1	0	0
77 20 Bolig Syd Vest - Esbjerg	6	1	0
77 30 Bolig Syd Vest - Ølgod	15	4	5
	61	10	9

I september var tallene som nedenstående.

Afdeling	Antal ledige boliger	Ledige i mindre end 3. mdr. og ikke genudlejet	Ledige i mere end 3. mdr. og ikke genudlejet
Bolig Syd Vest - Varde Midtby	22	2	1
Bolig Syd Vest - Varde	17	2	0
Bolig Syd Vest - Sønderhaven	0	0	0
Bolig Syd Vest - Esbjerg	7	0	0
Bolig Syd Vest - Ølgod	17	3	5
	63	7	6

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23) Orientering om lejetab og tab ved fraflytninger

Regnskabsåret 2023/2024 viser et lejetab på 958.292 kroner pr. 30. november 2023. Tab ved fraflytninger dækkes – i henhold til tidligere beslutning – af afdelingerne.

Oversigt over Tab ved lejeledighed:

Afdeling	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Bolig Syd Vest - Varde Midtby	364.607	296.018	824.150	488.455	113.049
Bolig Syd Vest - Varde	243.088	501.661	407.943	319.168	288.073
Bolig Syd Vest - Sønderhaven	10.354	82	2.797	1.268	5.551
Bolig Syd Vest - Esbjerg	31.641	45.336	162.464	125.976	118.968
Bolig Syd Vest - Ølgod	308.603	921.750	1.095.130	686.119	434.870
	958.292	1.764.846	2.492.483	1.620.986	960.511

Regnskabsåret 2023/2024 viser et tab ved fraflytning på 851.162 kroner pr. 30. november. Tab ved fraflytning dækkes – i henhold til tidligere beslutning - af afdelingerne.

Oversigt over Tab ved fraflytning:

Afdeling	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Bolig Syd Vest - Varde Midtby	214.767	263.357	509.890	487.475	100.858
Bolig Syd Vest - Varde	306.375	963.790	967.575	532.141	262.594
Bolig Syd Vest - Sønderhaven	93.245	45.577	167.693	93.833	45.014
Bolig Syd Vest - Esbjerg	204.886	271.946	340.412	117.518	17.731
Bolig Syd Vest - Ølgod	31.889	93.642	222.655	36.777	52.680
	851.162	1.638.311	2.208.225	1.267.745	478.878

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24) Orientering om personale

Orientering gives på mødet.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25) Bestyrelsesmøder 2023

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

Mødeplan for kommende møder i 2024:

Den 16. januar 2024

Den 20. februar 2024 (kun bestyrelsen, hvor der arbejdes med Strategi)

Den 19. marts 2024

Den 16. april 2024

Den 21. maj 2024
Den 18. juni 2024
Den 20. august 2024
Den 17. september 2024
Den 15. oktober 2024
Den 19. november 2024
Den 17. december 2024

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26) Eventuelt

Brian Lykke Pedersen oplyste, at der var fejl i referatet af den 22. november 2023. Brian videresender en mail fra Lene.

Organisationsbestyrelsen drøftede Bolig Syd Vest's telefonsvarer, og Jeppe Andreasen vil følge op på, om den er opsat hensigtsmæssigt.

Jeppe Andreasen orienterede kort omkring statussen i Digterparken i forhold til forhandlingerne med Dansk Bolig Byg. Jeppe Andreasen vil på næste møde orientere om aftalens indhold.

27) Emner til drøftelse på kommende møder

- Reglementer og boligernes standard ved ind- og udflytning, drøftes på et fællesmøde med ejendomsfunktionærerne.
- Selskabets hjemmeside i forhold til formål, pris, opbygning og administration.
- BSV's boligsociale indsats og den Boligsociale helhedsplan for Vestparken, med mulighed for præsentation ved Hanna Lund. Det er ikke muligt pt. at få Hanna til at komme og fortælle om projektet.
- God selskabsledelse – folder omkring bestyrelsesarbejde
- Fælles personalepolitik
- Evaluering af åbningstiderne i januar eller februar 2024.
- Besøg af Michael Wulf fra DAB fællesskaber
- Opdeling af afdeling Varde Midt (7701) og Varde (7706)

28) Orientering udsendt siden sidste møde

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

a) Orientering om egenkontrol og økonomistyring udvalgte områder 2023

<https://www.dabbolig.dk/umbraco/surface/ekfilearchivesurface/downloadFile/309208>

Mødet sluttede 16.15

Bilag 3: Oversigt over tomme og opsagte boliger

	Bolignummer	Ledig fra	Gendulejet fra	Bolig type	Rum	M2
7701 Bolig Syd Vest - Varde Midtby						
Blichersvej 10, st. th.	7701-0436-03	01-02-2024		Etagebolig	3	98,00
Blichersvej 12, 2. th.	7701-0451-07	01-01-2024		Etagebolig	4	112,00
Blichersvej 14, st. mf.	7701-0456-05	01-03-2024		Etagebolig	3	80,00
Blichersvej 16, 2. th.	7701-0472-05	01-07-2023		Etagebolig	3	98,00
Blichersvej 22	7701-0489-07	01-02-2024		Rækkehus	4	115,00
Blichersvej 24	7701-0490-11	01-07-2023		Rækkehus	4	115,00
Blichersvej 30	7701-0493-03	01-04-2023	15-12-2023	Rækkehus	4	115,00
Blichersvej 32	7701-0494-05	01-02-2024		Rækkehus	4	115,00
Blichersvej 36	7701-0496-09	01-09-2023		Rækkehus	4	115,00
Jernbanegade 2 ST TH	7701-0035-15	01-03-2024		Etagebolig	4	103,00
Nørregade 2 A	7701-0288-49	01-09-2023		Etagebolig	2	68,00
Nørregade 2 C 1.th	7701-0289-39	01-10-2023	02-01-2024	Etagebolig	2	65,00
Nørregade 8 B	7701-0268-71	01-03-2024		Etagebolig	2	58,00
Nørregade 8 K	7701-0279-49	01-10-2023		Etagebolig	2	53,00
Rådhusstræde 5Q	7701-2076-47	01-03-2024		Ungdomsbolig	1	37,00
Storegade 20 ST TV	7701-0232-19	01-09-2022		Erhverv	0	90,00
Torvegade 24, 3 tv	7701-0074-21	01-02-2024		Etagebolig	3	78,00
Torvegade 26, 3 th	7701-0075-61	01-11-2023		Etagebolig	2	69,00
Torvegade 28, 3 tv	7701-0076-53	01-10-2023		Etagebolig	2	83,00
7706 Bolig Syd Vest - Varde						
Askærgårdvej 2A 1	7706-1518-41	01-12-2023		Rækkehus	3	80,00
Askærgårdvej 2B	7706-1519-13	01-04-2024		Etagebolig	2	63,00
Askærgårdvej 2F	7706-1523-15	01-01-2024		Etagebolig	2	63,00
Egernvej 15 2 TH	7706-3142-39	01-11-2023	02-01-2024	Etagebolig	4	103,00
Hjortestien 1 2 TH	7706-3030-27	01-02-2024		Etagebolig	3	96,00
Hjortestien 1 ST TV	7706-3025-19	01-03-2024		Etagebolig	2	80,50
Hjortestien 5 2 TH	7706-3042-21	01-03-2024		Etagebolig	3	96,00
Hjortestien 9 1 TV	7706-3050-21	01-02-2024		Etagebolig	4	103,00
Hjortestien 13 2 TH	7706-3066-35	01-12-2023		Etagebolig	4	103,00
Tranebærvej 26 F	7706-2806-11	01-01-2024		Rækkehus	3	81,00
Tranebærvej 26 G	7706-2807-09	01-08-2023		Rækkehus	2	63,00
Tømmerpladsen 4 1 TH	7706-1911-21	01-03-2024		Etagebolig	4	108,00
Tømmerpladsen 14 1 TH	7706-1941-19	01-02-2024		Etagebolig	2	73,00
Tømmerpladsen 14 ST TH	7706-1940-09	01-02-2024		Etagebolig	2	69,00
Østervold 3A st tv	7706-1334-19	01-12-2023		Ældrebolig	2	62,00
Østervold 3B 1 tv	7706-1339-19	01-01-2023		Ældrebolig	2	62,00
Østervold 3C 1 th	7706-1345-17	01-01-2023		Ældrebolig	2	62,00
Ågården 1	7706-1301-17	01-08-2023		Ældrebolig	2	65,00
Ågården 5	7706-1305-21	01-12-2023	01-01-2024	Ældrebolig	2	65,00
Ågården 6	7706-1306-25	01-07-2021		Ældrebolig	2	65,00

7710 Bolig Syd Vest - Sønderhaven						
Sønderhaven 73	7710-1111-15	01-03-2024		Rækkehus	2	60,00
7720 Bolig Syd Vest - Esbjerg						
Engparken 14 1 TH	7720-0172-07	01-01-2024	12-01-2024	Etagebolig	3	88,60
Ingemanns Alle 162 1 TV	7720-0062-15	01-10-2023		Etagebolig	2	86,00
Ingemanns Alle 162 3 TV	7720-0064-29	01-07-2023	01-02-2024	Etagebolig	3	74,00
Storegade 87 2 TH	7720-0011-15	01-03-2024		Etagebolig	3	78,70
Storegade 89 3 TV	7720-0024-41	01-03-2024		Etagebolig	3	74,00
Storegade 91 ST TV	7720-0045-29	14-12-2023	27-12-2023	Etagebolig	3	78,70
7730 Bolig Syd Vest - Ølgod						
Enghavevej 20 V, 1	7730-1118-09	01-01-2022		Etagebolig	2	90,00
Gartnerpassagen 2M, 2. sal	7730-0311-51	16-01-2024		Ungdomsbolig	1	36,00
Gartnerpassagen 2T, 2. sal	7730-0316-19	01-12-2023		Etagebolig	2	76,00
Gartnerpassagen 3, 1., lejl.105	7730-1008-25	01-12-2023		Ældrebolig	2	75,00
Gartnerpassagen 3, 1., lejl.113	7730-1016-07	01-02-2024		Etagebolig	3	102,00
Gartnerpassagen 3, 2., lejl.204	7730-1021-09	01-11-2023		Etagebolig	2	79,00
Gartnerpassagen 3, 2., lejl.207	7730-1024-19	01-08-2022		Etagebolig	2	79,00
Mejerivej 2, 1., lejl. 3	7730-1306-09	01-11-2023		Etagebolig	3	90,00
Nørregade 2. 1. L.11	7730-0907-13	01-02-2024		Etagebolig	3	86,00
Nørregade 2. 2. L.22	7730-0917-09	01-09-2023		Etagebolig	3	86,00
Nørregade 2. 2. L.23	7730-0918-09	01-03-2024		Etagebolig	3	84,00
Nørregade 2. 2. L.25	7730-0920-11	25-06-2021		Etagebolig	2	78,00
Rosenvænget 30A	7730-0413-41	01-03-2024		Ungdomsbolig	1	31,90
Storegade 2, 2., L.21	7730-0719-11	01-11-2023		Etagebolig	2	68,00
Storegade 6 D. 1. sal	7730-0804-09	01-06-2023		Etagebolig	3	88,00