 REFERAT AF BESTYRELSESMØDE

onsdag den 19.06.2024 kl. 15.00

i administrationen, Thorsvej 96, Holstebro.

Deltager: Anne Sakariassen, Ole Bielefeldt, Mai Pedersen og Anni Kristensen.

Afbud: Jens Ovesen.

Fra Administrationen: Forretningsfører Bendix Jensen, Trine Slot (ref).

Dagsorden/referat:

1. Mødereferat

Mødereferatet fra bestyrelsesmødet den 06.05.2024 er endnu ikke udsendt til bestyrelsens medlemmer.

Referatet udsendes sammen med referat af 19.06.2024.

1. Meddelelser fra formanden

Formand Anne Sakariassen orienterede om åbningsceremoni når Den Grønne Rute indvies den 25. august 2024.

Mødet den 22. august skal flyttes til **27. august kl. 15.15.**

Der er indhentet tilbud på indkøb af tasker, dokumentmapper samt profilbeklædning.

Besluttede bestyrelsen at indkøbe logo/profilbeklædning.

Anne henviste til mail fra 360 Tour, som tilbyder at lave inspirerende film i lejlighederne. Bestyrelsen besluttede at afprøve det i Asagården og herefter beslutte om det er noget BSH vil arbejde videre med.

Trine sætter desuden JVR Consult i gang med at hjælpe med en film også, for at sammenligne med anden leverandør, (Pris ca. 5000 kr. pr. film af ca. 3 minutters varighed, har Morten Lauridsen fra Lejerbo Brande oplyst – han har gode erfaringer med JVR).

Trine undersøger med udlejningen hvilket lejemål i Asagården der skal filmes.

1. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen orientererede:

Forvaltningskonsulent er forsat sygemeldt på ubestemt tid.

Bestyrelsen vil gerne vide hvor stor betydning det har for kontoret og fandt, at man er nødt til at finde en løsning snarest. Bestyrelsen ønsker stadig at økonomidelen bliver her på regionskontoret, men en tid, kan det blive nødvendigt at Valby tager over.

Bestyrelsen orienteres løbende.

Anja Klok arbejder sammen med Valby om den Boligsociale Helhedsplan.

Bendix Jensen orienterede om inflationshjælp i følgende afdelinger:

13, 14, 17 18 og 21.

Der er 1.1 mil. kr. til fordeling. Lejerne slipper for betaling af 1. måneds husleje.

Der er sendt information ud til beboere, bestyrelser og viceværter.

Bendix meddelte, at BAA fra Byg på Rolf Krakesvej er modtaget. Underskrift mangler, men dette er snart på plads.

Forenom som er et firma der udlejer boliger til virksomheder, har forespurgt om at leje 3 store lejligheder i Asagården. Men da det er erhvervsudlejning, afviste bestyrelsen at udleje til firmaet, da det er strid med loven.

Efter at forretningsfører Bendix Jensen netop har haft møde med Sydbank, blev der udleveret friske tal og afkastet blev gennemgået.

BSH midlerne ligger i *lav* til *mellem* risiko og forventning til afkast af portefølje er 4% i år.

Den del af Lejerbos kapital som ligger i Sydbank har næsten samme profil. Såfremt BSH ligges ind under Lejerbo, vil det ikke ændre noget.

Næstformand Ole Bielefeldt undrede sig over, at det ikke giver en bedre renter.

Bestyrelsen ønsker rapportering heraf.

Bendix Jensen efterspurgte om BSH skal opretholdes selvstændigt, eller om det skal ind under Lejerbo.

Bestyrelsen besluttede, at BSH fortsat kører selvstændig kapitalforvaltning.

Slagteriet står færdig primo november med indflytning 30. november 2024.

Åbent Hus kan afholdes den 23. august kl. 13-16.

Der serveres kaffe og sødt.

Der skal indkaldes til stiftende afdelingsmøde i Jættehøjparken senest 30. september.

Mødet afholdes i administrationen. Formand og næstformand deltager, øvrige er velkomne også. Administrationen sørger for forplejningen.

Der har netop været afholdt bestyrelsesmøde i ”Den Grønne Rute”, hvor regnskabet

blev fremlagt. De kommer ud med et underskud på 2600 kr.

På budgettet er de økonomiske rammer er presset af inflationsstigning og øget

byggeindex. Der er lagt byggerenter på 4% hvilket har medført byggeoverskridelse.

Pasning af området vil koste max 1.1 mil. kr. det første år, men der henlægges

kun 555.000 i år. Forretningsfører tror ikke det bliver så dyrt.

Udgifterne skal lægges i afdelingsbudgetterne næste år.

Det er et håb, at Kommunen på et tidspunkt får midler til at forskønne området ved

Den sidste tunnel, ved Nr. Boulevardskolen.

Anne Sakariassen orienterede om et program fra Den Grønne Rute:

”byg dit eget piratskib” som afholdes den 5. oktober ifm. Holstebros byjubilæum.

Der skal søges driftsstøtte til Asagården. Bendix Jensen sender ansøgning i næste uge til Landsbyggefonden.

**Materiale fra ekstern granskning vil nu indgå i dokumentationspakkerne**

**til styringsdialogen**

Som vi tidligere har orienteret jer om, er der indført nye regler, som indebærer,

at alle boligafdelinger hvert 5. år skal have udført en såkaldt ekstern granskning af

deres vedligeholdelsesplaner.

Landsbyggefonden har i den forbindelse opbygget et digitalt alment bygningsregister i

forbindelse med den eksterne granskningsopgave mv.

Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

De eksterne granskerfirmaer har via DCAB foretaget tilstandsvurderinger af 20 udvalgte

bygningsdele på bygninger og foretaget kalkulationer i DCAB. Granskers tilstandsvurderinger

og kalkulationer sammenholdes med boligorganisationernes indberettede drifts- og

vedligeholdelsesplaner i en granskningsrapport for de enkelte afdelinger, hvor gransker

ligeledes konkluderer på den foretagne granskning. Derudover udarbejdes og indlæses nye

energimærker.

Efter granskers færdiggørelse og frigivelse af granskningsrapporten har vi haft mulighed for

at angive evt. kommentarer til granskningsrapporten i DCAB indenfor en 6 måneders frist.

Derefter kan granskningsrapporten og det øvrige granskningsmateriale tilgås af kommuner

og revisorer i DCAB.

I administrationen gør vi os selvfølgelig umage med at trække mest mulig værdi ud af det

arbejde, de eksterne granskere har udført, f.eks. i forhold til fastlæggelse af strategier for

henlæggelser og i forhold til beregning af levetiden på bygningsdele.

Granskningsrapporterne bærer desværre i mange tilfælde præg af, at granskerne ikke har

tilstrækkeligt kendskab til den almene branche, og det skal vi naturligvis tage højde for ved

vurderingen af fremtidige tiltag.

Vi vil helt konkret inddrage materialet fra de eksterne granskere i det videre arbejde med

fastlæggelse af budgetter. Materialet indgår nu i dokumentationspakkerne til

styringsdialogen, så mange af jer vil derfor stifte nærmere bekendtskab med materialet.

1. Udlejningssituationen

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| org | afd | Bet. udlejningsobj. | Tomgang fra | art | rum | Tomg. | bemærkning |
| S663 | 10050 | 10050, Ringparken 56, 2. th. | 01-05-2024 | familiebolig | 3 | 46 | udlejet pr. 15/6-24 |
| S663 | 10130 | 10130, Straussvej 100, | 01-06-2024 | familiebolig | 2 | 15 | udlejet pr. 15/6-24 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| S663 | 10100 | Asagården | 71 stk. i tomgang | Familiebolig |  |  |  |

Udlejningen i BSH går fint men et større udlejningsarbejde er påkrævet.

Antallet af ledige boliger i Asagården er steget med 2 siden sidste status.

Der er generelt et normalt antal fraflytninger og lejemålene bliver udlejet

delvist via ventelisten og gennem annoncering på hjemmeside

1. Nybyggeri og renovering

Bendix Jensen orientererede:

Nybyggeri:

Afdeling 1254-0 – Jættehøjparken:

Skema C er godkendt d. 19.12.2023 med en højere anskaffelsessum end godkendt ved skema B, men indenfor maksimumbeløbet.

Boligselskabet Holstebro har bidraget med 1,2 mio. kr. til byggeriets ekstraudgifter vedrørende jordforurening. Efter skema C godkendelsen er de samlede tab gjort op, og ansøgning om BAR forsikring er revideret. Vi afventer nu behandling heraf. Der er en selvrisiko på 100.000 kr., og i bedste fald kan BSHs tab reduceres til dette.

Der er frist for afsætningsregnskab 19.06.2024

Afdeling 1266-0 – Slagterigrunden:

Der er planmæssigt fremdrift. Vi har haft udfordringer med udtørringen på grund af manglende opvarmning og derfor havde Knudsgaard oplyst en forsinkelse på 5 uger i forhold til planlagt aflevering den 21. oktober 2024. Vi gik i dialog med Knudsgaard og forligede opvarmnings/ udtørrings udfordringerne og ved seneste bygherremøde oplyste Knudsgaard, at forsinkelsen kunne begrænses til den 31. oktober 2024, hvilket vil sige 10 dage, hvilket er meget tilfredsstillende. Den økonomiske udfordring ved udtørringen overbelaster ikke det samlede budget i byggesagen.

Der har været udfordringer med den kommende afdelings navn og adresser, men nu er det afklaret at afdelingen kommer til at hedde Rosenholmsvej.

Nu hvor navnet og adresserne er på plads, kan vi også fremsende de sidste oplysninger til udlejningsafdeling således, at udlejningsmaterialet kan gøres færdigt og blive publiceret.

I Ungdomsboligerne er der monteret vinduer og døre og man kan nu opleve bygningens færdige arkitektur og placering i bybilledet. Man er ligeledes langt med de indvendige kompleteringsarbejder og gulvbelægningen og malerarbejdet er langt i de fleste af ungdomsboligerne og den efterfølgende inventarmontage følger. I Familieboligerne er det de samme arbejdsprocesser med en forskydning på ca. 6 - 8 uger alt afhængig af den nødvendige udtørring.

Samarbejdet med totalentreprenøren Knudsgaard fungerer optimalt og det godt støttet af bygherrerådgiveren fra Pluskontoret, hvor vi også har et særdeles godt samarbejde.

Der er en god proaktivt samarbejdende proces med byggeudvalget, hvor afklaringer både varetages ved mailhøringer eller når det skønnes nødvendigt ved fysisk møde.

Renovering:

Afdeling 1001-0 Rolf Krakesvej / Yrsavej:

Sagen modtog ny finansieringsskitse i december 2023. Den nye finansieringsskitse har betydet, at vi har revideret anlægsbudgettet/huslejeberegning og den finansiering der følger med. Finansieringen af huslejen er blevet afklaret i samarbejde med BSH.

I forbindelse med fremsendelse af skema A til kommunen blev projektet præsenteret for afdelingen og ved samme lejlighed blev der stemt om projektets indhold med tilhørende ændring af huslejen. Projektet og huslejeændringen blev enstemmigt godkendt i afdelingen.

Den 22. maj 2024 modtog vi godkendelsen af skema A fra Holstebro kommune. Og dermed kan vi gå videre med byggesagens behandling.

Der skrives forventelig totalrådgiverkontrakt med Wullum Pasgaard i uge 23 - 24 og dermed kan arkitekterne gå videre med myndighedsprojektet. Vi forventer, at sende projektet i udbud ultimo september og efterfølgende indsendelse og behandling af skema B. Vi forventer skema B godkendelse primo januar 2025.

Projektet har planlagt byggestart i marts 2025 og forventes afsluttet senest marts 2026.

Afdeling 1010-0 Asagården – (LUKKET PUNKT)

BL’s og Landsbyggefondens initiativ til at anvende den almene boligsektor som en aktiv spiller i det nære sundhedsvæsen har medført et kortere ophold i fremdriften på helhedsplanen. I april afholdte vi besigtigelse i Asagården med BLs rådgiver og Social- og Sundhedsdirektør i Holstebro Kommune Yelva Bjørnholdt Jensen, og rådgiver har siden udarbejdet forslag om anlæggelse af sundhedshus i Asagården. Sundhedshuset placering er ingenlunde afgjort, men forslaget fra BL er på en anden placering end forventet, og denne giver en udfordring for helhedsplanen, bl.a. på grund af at der i helhedsplanen arbejdes med at ændre vejadgang ind til og igennem Asagården, og parkering i samme ombæring.

BL og KL har allerede fremlagt udspillet om en nær sundhedsindsats i den almene sektor, og det er planen at der her i juni måned og efter sommerferien sker yderligere fremdrift på sundhedshusene. Det er gået hurtigt at komme fra idé til udspil, men det er svært at forudsige processen med de nødvendige politiske beslutninger.

Vi undgår ikke, at der fremover bliver en sammenhæng mellem helhedsplan og sundhedshus, som kan give os udfordringer i processen. Til gengæld får vi politisk vægt til beslutninger om grundkapital til nye almene boliger i afdelingen, som vi håber øger muligheden for at indfri helhedsplanens visioner om nybyggeri af rækkehuse i Asagården.

I projektgruppen arbejder vi videre med et oplæg til kommunen om helhedsplanen, hvor sundhedshuset passes ind i.

1. Trekanten

Bendix Jensen orienterede om Trekanten og gældrådgivningen:

Der blev orienteret om nye 4-årige ansættelse af gældsrådgiver, som tidligere har været frivillig i Trekanten og derfor ved en del om arbejdet i forvejen. Gældsrådgivningen er til for alle lejere i almene boliger i Holstebro.

1. Godkendelse af ”Sommer i Trekanten”

Der er ansøgt om tilskud på 7000 kr. til ”Sommer i Trekanten”.

Bestyrelsen godkendte tilskuddet mod, at der kommer en specifikation for udgifter forinden næste år. Ellers gives tilskuddet ikke. Anja er efterfølgende orienteret herom og vil næste år sammen med ansøgning, fremsende budget.

1. Opdatering af forretningsorden (bilag)

Opdatering af forretningsorden udskydes.

1. Strategier

Punkt er sat i bero pga. manglede ressourcer pt. Dette tages evt. op senere.

1. Bestyrelsesseminar

Bestyrelsesseminaret blev ved mødet i august 2023 drøftet og udsat.

Udskydes til næste møde efter sommerferien.

1. Formandsmøde august 2024

Bendix Jensen foreslog rundtur i en afdeling og afslutning med et formandsmøde.

Der kunne orienteres om ”nærhed i sundhed”, SOME og Torbens gode historie i afd. 4.

Yderligere input modtages gerne af bestyrelsen.

Rundturen blev fastlagt til 12. september med start kl. 16.00 i afd. 4, med efterfølgende formandsmøde kl. 17.00 på Soldaterhjemmet og afslutning med spisning.

Ole Bielefeldt undersøger, om det kan lade sig gøre på Soldaterhjemmet og booker.

Indhold på formandsmødet blev drøftet.

Mai Pedersen foreslog at spørge formændene om hvad de forventer ift. til viceværternes deltagelse i afdelingsmøderne.

Anne Sakariassen supplerede at, man forhøre sig hos formændene, om bestyrelserne ved afdelingsmøderne ønsker mødedeltagelse fra hhv. organisationsbestyrelsen eller administrationen. Afdelingerne må gerne selv afholde afdelingsmøder og fremlægge regnskab mv.

1. Opfølgning på afdelingsmøder og repræsentantskabsmøde

Bestyrelsen drøftede hvorledes afdelingsmøderne, herunder tidspunkt er forløbet.

Anne Sakariassen meddelte at bestyrelsen skal have planlagt datoer for afdelingsmøder 2025 ved næste møde. Trine undersøger hvornår det kan lade sig gøre med økonomiafdelingen og anlægspavillonen.

Repræsentantskabsmøde forløb fint og en formand roste bestyrelsen for at være energiske og arbejdsomme. Det var godt at høre.

Der skal mindst være 14 dage mellem afdelingsmøder og repræsentantskabsmøde.

I vedtægt står der at afdelingsmøder skal afholdes inden 6 måneder efter regnskabsafslutning og repræsentantskabsmøde inden 5 måneder.

Bendix Jensen foreslog, at vi fremover indkalder nye formænd/nye bestyrelser til et informationsmødemøde, hvor vi fortæller lidt om regionskontoret og hvad vi kan gøre for dem.

1. Diverse

Som en del af kunderejsen og boligselskabets grønne profil, samt synlighed i byrummet, skal der undersøges om boligselskabet skal investere i el-biler til kørsel mellem afdelingerne. Bestyrelsen bedes træffe beslutning om det er noget vi skal gå videre med.

Vi vil gerne reklamere ud i byen og der er behov for et par biler. Signalet med el-bil vil være godt.

Bestyrelsen bakker op om det. Spørgsmålet er om der skal købes eller leases. Der undersøges nærmere ift. pris køb/leasing/reklame, evt. Toyota og en Byd. Evt. kan vi lave en ordning, hvor personalet/organisationen kan benytte bilen til aftenmøder, så der spares på kørselsudgifter. Alex Lund Madsen undersøger nærmere.

Anne Sakariassen spurgte hvem der fremover skal deltage på regnskabsmødet. Bestyrelsen besluttede at forvaltningskonsulenten fremover skal deltage, udover forretningsfører og sekretær.

Alex Lund Madsen meddelte, at afdeling 1266-0 ikke har råd til hegn foran familieboligerne. Der skal derfor plantes en hæk, evt. laurbærkirsebær.

Bestyrelsen besluttede at der skal plantes laurbærkirsebær-hæk.

Bestyrelsen drøftede mulighederne for et temamøde i Holstebro om byggeri.

Anne Sakariassen undersøger nærmere med tidspunkter (det skal tidligst være fra kl. 15).

Hvis nogen ønsker deltagelse i byggemøde i Randers, melder man sig til hos Trine.

LUKKET PUNKT

Trine læste et brev fra en beboer op.

Indholdet blev drøftet og formanden sender et svar til beboeren.

1. Evt.

Anne Sakariassen opsummerede mødet. Følgende punkter udsættes til næste møde:

Opdatering af forretningsorden

Strategier

Bestyrelsesseminar

Afdelingsmøder repræsentantskabsmøde

Mødet hævet

Underskrives digitalt i Penneo

19.06.2024 Anne Sakariassen

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_