

Referat af ordinært organisationsbestyrelsesmøde, mandag den 21. juni 2021, kl. 16,30.**Dagsorden****Åbent møde:**

1. Protokol fra bestyrelsesmøde den 10. maj 2021.
2. Forretningsorden for organisationsbestyrelsen dateret 21. juni 2021.
3. Konstituering.
4. Revisionsprotokol.
5. Meddelelser.
6. Forvaltningsrevision.
7. Afd. 12. (Boligsocial indsats).
8. Afd. 7. Engparken (Renovering og helhedsplan).
9. Afd. 13. Skolevej 40-72 og Strubjerg 42-56. (Renovering og helhedsplan).
10. Afd. 22. Skolevej 3-33. (Renovering og helhedsplan).
11. Afd. 77. Enghaven. Opførelse af 58 boliger.
12. Afd. 21. Renovering og helhedsplan.
13. Afd. 7. Fredensvej og Viktoriagade. Renovering og helhedsplan.
14. Afd. 75. Lektorgaarden opførelse af 56 boliger.
15. Afd. 71. Opførelse af 16 boliger i Hals.
16. Afd. 76. Opførelse af 19 boliger i Vestbjerg.
17. Afd. 85. Opførelse af 8 boliger i Dronninglund på Lemmingsvej.
18. Afd. 61. Helhedsplan. Bøgevej 2-40.
19. Om –og tilbygning til adm. Lindholm Søpark 4.
20. Afd. 82. Helhedsplan, bygningsafsnit –Blåbærhaven 1-31 og 33-60. 59 boliger i Dronninglund.
21. Afd. 83. Helhedsplan, bygningsafsnit- Skelgårdsvej 11-49. 20 boliger i Aså og 8 ældre boliger på Præstbrovej 50A-52E i Agersted.
22. Afd. 03. Helhedsplan.
23. Afd. 10. Helhedsplan.
24. Afd. 65. Gandrup Plejehjem – 50 boliger med tilhørende serviceareal.

25. Afd. 29. Stenholmen – 23 boliger med tilhørende serviceareal.
26. Aftale om effektivisering af den almene boligsektor for perioden 2021-2026.
27. Afd. 80. Opførelse af 17 boliger på Moltkes Allé i Dronninglund.
28. Afd. 76. Opførelse af 19 boliger på Niels Lyhnesvej i Vestbjerg.
29. Budget for hovedselskabet 2022.
30. Budget/huslejestigninger 2022 for afdelingerne.
31. Eventuelt.

Ad. pkt. 1.

Protokol fra bestyrelsesmøde den 10. maj 2021.

Beslutning: Godkendt

Ad. pkt. 2.

Forretningsorden for organisationsbestyrelsen dateret 21. juni.2021.

Forslag til forretningsorden var udsendt pr. mail forinden mødet.
Det blev vedtaget at bestyrelsesmøder fremadrettet skal afholdes en gang om måneden.
Forretningsordenen rettes i overensstemmelse hermed og underskrives på næste møde.

Beslutning: Godkendt

Ad. pkt. 3.

Konstituering.

- A. Valg af næstformand.
- B. Valg af forretningsudvalgsmedlem.

Beslutning:

- A. Lisbeth Glud blev valgt som næstformand**
- B. Nils Vinter blev valgt til forretningsudvalget**

Ad. pkt. 4.

Revisionsprotokol

Beslutning: taget til efterretning

Ad. pkt. 5.

Meddelelser

Mærkedage m.v.

Takkekort fra Kurt Johansen, ejendomsmester i nord/øst i anledning af opmærksomhed ved 25 års jubilæum.

Takkekort fra Anders Andersen, afd. formand i afd.7 i anledning af opmærksomhed ved 60 års fødselsdag.

Boligselskabernes Landsforening, 4. kreds.

Seneste ref. er mailet rundt.

Hans Bøyen Christensen og Lisbeth Glud tager på organisationsbestyrelseskonference til september 2021.

BO I NORD

Det er afholdt bestyrelsesmøde samt repræsentantskabsmøde.

Referater er mailet rundt.

AKU.

Seneste ref. og nyhedsbrev er mailet rundt.

Status på udlejning i SHB.

Udlejning af boligerne på Lektorgaarden er startet op. Der har været afholdt inviteret åbent hus, for de der har været skrevet op til boligerne. Ca. 150 interesserede mødte op.

Status på fleksibel udlejning i afd. 12 blev gennemgået. Tendensen viser, der er færre, som kommer ind på baggrund af de fleksible kriterier.

Beslutning: taget til efterretning

Ad. pkt. 6.

Forvaltningsrevision/egen kontrol.

Til godkendelse.

Ændring af regningsprincipper for varme/vand i forbindelse med fraflytning, således at vand og varme fremadrettet kommer til at følge tidspunktet for forbrugsafregningerne for henholdsvis vand og varme. Udgiften til af flytteafregninger bliver mindre på denne måde og vil fremadrettet blive afholdt af de respektive afdelinger.

Beslutning: Godkendt

Ad. pkt. 7.

Afd. 12. Boligsocial helhedsplan i Løvvangen – 01.04.2021 til 31.03.2025

Pågår.

Løvvangen er defineret som et forebyggelsesområde. Der er etableret et tæt samarbejde med Aalborg Kommune og boligorganisationen. Målet er beboere, af enden etnisk herkomst end dansk, skal nedbringes til under 30%.

Boligselskabet følger tallene nøje og er meget opmærksom på udviklingen, herunder udbredelsen af fleksibel udlejning.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 8.

Afd 7. Engparken. (Renovering - helhedsplan).

Proces om skema C (gl. afd. 7) opstartes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 9.

Afdeling 13. Helhedsplan.

Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 10.

Afdeling 22. Helhedsplan.

Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 11.

Afd. 77. Enghaven. 58 boliger.

Proces om skema C opstartes.

Opstartende afdelingsmøde afholdes den 24. juni 2021 kl. 19.00 i festlokalet på Abildgårdsvej 40B.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 12.

Afd. 21. Renovering og helhedsplan

Skema C indsendes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 13.

Afd. 7. Fredensvej og Viktoriagade. Renovering og helhedsplan.
Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 14.

Afd. 75. Lektorgaarden opførelse af 56 boliger.

Pågår.

Udlejningen pågår.

Indflytning sidst på året.

Rejsegilde den 1. juli 2021 kl. 10.00

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 15.

Afd. 71. Opførelse af 16 boliger i Hals på Idræts Alle.

Proces om skema C opstartes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 16.

Afd. 76. Opførelse af 19 boliger i Vestbjerg.

Skema A er godkendt af Aalborg Kommune.

Skema B indsendes.

Forventet byggestart november 2021.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 17.

Afd. 85. Opførelse af 8 boliger i Dronninglund på Lemmingsvej.

Proces om skema C opstartes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 18.

Afd. 61. Helhedsplan. Bøgevej 2-40.

Skema C indsendes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 19.

Om –og tilbygning til adm. Lindholm Søpark 4.

Er afsluttet.

Afventer byggeregnskab.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 20.

Afd. 82. Helhedsplan, bygningsafsnit –Blåbærhaven 1-31 og 33-60. 59 boliger i Dronninglund.

Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 21.

Afd. 83. Helhedsplan, bygningsafsnit- Skelgårdsvej 11-49. 20 boliger i Aså og 8 ældre boliger på

Præstbrovej 50A-52E i Agersted.

Skema A er godkendt.

Skema B er indsendt.
Forventet byggestart august 2021.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 22.

Afd. 3. Helhedsplan

Skema A er godkendt af kommunens By- og Landskabsudvalg.

Beslutning proces for helhedsplan for afd. 3 i Sundby-Hvorup Boligselskab.

Organisationsbestyrelsen den 19. oktober 2020. Godkendt.

Repræsentantskabet den 8. december 2020. Godkendt.

Orienterede afdelingsmøde den 22. juni 2021.

Se opdateret nyhedsbrev af juni 2021.

Besluttende afdelingsmøde den 17. august 2021.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 23.

Afd. 10. Helhedsplan.

Status på sagen.

Infomøde er afholdt den 10. juni 2021 med afd. best., forretningsudvalget, Norconsult og adm.
Skema A indsendes i 2021.

Beslutning proces for helhedsplan for afd. 10 i Sundby-Hvorup Boligselskab.

Afdelingsmødet i afd. 10 i 2021.

Organisationsbestyrelsen i 2021.

Repræsentantskabet den 7. december 2021.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 24.

Afd. 65. Gandrup Plejehjem – 50 boliger med tilhørende serviceareal.

Lokalplansproces pågår.

Skema A er godkendt den 21. juni 2021.

Byggeperiode: medio 2022 til primo 2024.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 25.

Afd. 29. Stenholmen – 23 boliger med tilhørende serviceareal.

Lokalplan er godkendt.
Byggestart primo 2022.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 26.

Aftale om effektivisering af den almene boligsektor for perioden 2021-2026.

Der er indgået ny aftale om effektivisering af den almene boligsektor for perioden 2021-2026, som kan ses under BL-informerer.

Strategidag herom afholdes lørdag den 20. november 2021.

Særskilt program/dagsorden udsendes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 27.

Opførelse af 17 boliger på hver 89 m2 på Moltkes Allé i Dronninglund.

Skema A er indsendt
Skema B i august
Byggestart i september eller oktober.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 28.

Opførelse af 19 boliger på hver 104 m2 på Niels Lyhnesvej i Vestbjerg.

Skema A er godkendt.
Skema B i august.
Byggestart i september eller oktober.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 29.

Budget for hovedselskabet 2022.

Budgetmateriale, som var mailet rundt forinden mødet, blev gennemgået.

De budgetterede omkostninger i hovedselskabet skal dækkes af administrationsbidrag fra afdelingerne. Det har for 2022 ikke været muligt at fastholde administrationsbidraget på de 3.500 kr. pr. lejemålsenhed. Der er således en moderat stigning på posten på 200 kr. til 3.700 kr. pr. lejemålsenhed.

Stigningen skyldes primært ansættelse af projektmedarbejder samt stigning i IT omkostninger, som følge af øgede krav fra myndighederne bl.a. i forhold til effektivisering og øgede krav til drift- og vedligeholdelsesplaner, herunder ekstern granskning.

Vores administrationsbidrag ligger fortsat lavt i forhold til benchmark.

Beslutning: Godkendt

Ad. pkt. 30.

Budget/huslejestigninger 2022 for afdelingerne.

Oversigt over budgetstigninger mv. i afdelingerne, blev gennemgået af Rikke Naur Dybdahl. Med undtagelse af en enkelt afdelinger, hvor særlige forhold gør sig gældende, er der ikke afdelinger med stigninger over 4%. Stigningerne er således i tråd med organisationsbestyrelsens målsætning om at sikre en jævn udvikling i huslejen, samtidig med henlæggelserne konsolideres og huslejen fastholdes på attraktivt niveau.

Aflønning af ejendomsfunktionærer er indarbejdet med en overenskomststigning op 2,6%.

I budgetlægningen her der været stor fokus på at øge henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse i afdelingerne, hvorfor effektiviseringer ikke direkte slår igennem på huslejen.

De budgetterede renteindtægter for 2022 er nedjusteret i forhold til budget 2021, da renteniveauet er meget lavt/negativt

Beslutning: Godkendt

Ad. pkt. 31.

Eventuelt

Lancering af hjemmeside – kampagne med en konkurrence planlægges hen over sommeren. Evt. en måneds gratis husleje. Der arbejdes videre hermed.

Møderække 2021.

Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 16. august 2021, kl. 16,30.

Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 13. september 2021, kl. 16,30.

Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 11. oktober 2021, kl. 16,30.

Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 8. november 2021, kl. 16,30.

Strategidag er fastsat til lørdag den. 20. november kl. 9,00-16,00

Ekstra ordinært repræsentantskabsmøde er fastsat til tirsdag den 7. december 2021, Kl. 19,00

Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 13. december 2021, kl. 16,30.
Julekomsammen er fast til torsdag den 16. december 2021 kl. 830

Nørresundby, den 21. juni 2021

Hans Bøyen Christensen

Lisbeth Glud

Nils Vinther

Hans Jørgen Christensen

Jens Jørgen Jensen

Karsten Høgh Jensen

Michael Jørgensen

Shibra Latif Amtul

Svend Aage Christensen