

## **Ordinært organisationsbestyrelsesmøde, mandag den 13. juni 2016, kl. 16.30.**

### **I mødet deltog:**

Hans Bøyen Christensen  
Nils Vinther  
Gunnar Sørensen  
Leo Kristensen  
Arne Olesen  
Henny Rasmussen  
Hans Jørgen Christensen  
Michael Jørgensen  
Allan Kirch Pedersen  
Rikke Naur Dybdahl. Ref.  
Jens Erik Grøn

### **Afbud fra:**

Aase Andersen

### **Dagsorden:**

1. Protokol fra bestyrelsesmødet, mandag den 19. april 2016.
2. Forretningsorden for organisationsbestyrelsen dateret 13. juni 2016.
3. Konstituering.
4. Revisionsprotokol.
5. Meddelelser.
6. Forvaltningsrevision.
7. Nybyggeri på Lindholm Brygge (ungdomsboliger).
8. Afdeling 12. (Boligsocial indsats).
9. Afdeling 12. (Renovering og helhedsplan).
10. Afdeling 16. (Renovering).
11. Afdeling 7. (Renovering og helhedsplan).
12. Afdeling 13. Skolevej 40-72 (renovering og helhedsplan).

13. Afd. 34. Studievej 15. Tilbygning – 6 boliger med tilhørende servicearealer.
14. Opførelse af 44 familieboliger i Lindholm Søpark.
15. Opførelse af 10 familieboliger i Vester Hassing.
16. Opførelse af 10 familieboliger i Gandrup.
17. Opførelse af 18 familieboliger (forbeholdt flygtninge) i Hals.
18. Afd. 21. Ansøgning af frigivelse af trækningsret,- nyt terrændæk m.m.
19. Budget 2017 for hovedselskabet.
20. Budget/huslejestigninger 2017 for afdelingerne.
21. Effektivisering.
22. Eventuelt.

### **Ad. pkt. 1.**

Protokol fra bestyrelsesmødet, mandag den 19. april 2016.

### **Ad. pkt. 2.**

Forretningsorden for organisationsbestyrelsen dateret 13.06.2016.

Forslag til forretningsorden dateret 13. juni 2016 var mailet ud til godkendelse.

**Beslutning: Godkendt**

### **Ad. pkt. 3.**

Konstituering.

- a. Valg af næstformand.  
**Nils Vinther blev valgt.**
  
- b. Valg af forretningsudvalgsmedlem.  
**Gunnar Sørensen blev valgt.**

**Ad pkt. 4.**Revisionsprotokol.

Ingen

**Ad pkt. 5.**Meddelelser.

Takkekort fra Lisbeth Glud, afdelingsbestyrelsesmedlem i afd. 3 i anledning af 50 års fødselsdag.

Takkekort fra Boligforeningen Fredens BO i anledning af 75 års jubilæum.

Takkekort fra kommunaldirektør Christian Roslev i anledning af tiltrædelses reception.

Takkekort fra Lejerbo i anledning af reception, nye administrationslokaler.

Takkestykke i Nordjyske fra Poul Jacobsen, organisationsbestyrelsesformand i Boligforeningen af 1944, i anledning af 25. års jubilæum.

Boligselskabernes Landsforening, 4. kreds.

Der er afholdt konstituerende møde. Hans Bøyen Christensen blev valgt ind i kursusudvalget og Nils Vinther blev valgt ind i programudvalget.

BO I AALBORG.

Seneste ref. er mailet ud.

Repræsentantskabsmøde afholdes d. 27. juni 2016.

Det går fortsat godt. De seneste tal viser 10.409 indmeldte og vi oplever stor interesse for vores boliger.

Aalborg Bo.

Der afholdes møde den 16. august 2016.

Ny inspektør

Det er besluttet at ansætte en inspektør til Lindholmområdet. Der vil blive arbejdet med en øget områdeopdeling, som tillige vil komme til at omfatte udlejningsdelen. Samtidig vil synsfunktionen på sigt blive flyttet ud i de 3 områder.

Hedegaard Management har fået til opgave at varetage rekrutteringsprocessen.

**Beslutning: taget til efterretning**

**Ad pkt. 6.**Forvaltningsrevision.

Til godkendelse:

Nr. 12. Gaver og studierejser.

**Beslutning: Godkendt men tilføjelse om bestemmelse omkring gaver i forbindelse med læn-  
gerevarende sygdomsforløb.**

Til udlevering:

Intet

**Ad pkt. 7.**Nybyggeri på Lindholm Brygge (ungdomsboliger).

Afventer skema C behandling ved kommunen.

**Beslutning: taget til efterretning**

**Ad pkt. 8.**Afdeling 12. (Boligsocial indsats).Boligsocial helhedsplan nr. 3.

Proces om udarbejdelse af helhedsplan nr. 3 som strækker sig over 4 år fra 2017 - 2020 pågår jf. prækvalifikationsbrev af 01.12.2015 fra landsbyggefonden.

Ministeriet har opslået mulig for ansøgning om støtte til Styrket koordinering i udsatte boligområder paragraf 14.51.56.10.

Vi har søgt denne pulje. <http://uibm.dk/nyheder/2016-04/pulje-til-styrket-koordinering-i-udsatte-boligomrader> som havde ansøgningsfrist 23. maj 2016.

Ansøgning til kommunen m.m. om fleksibel og kombineret udlejning i afd. 12.

Det bliver svært at komme af listen om udsatte boligområder uagtet at vi allerede har gjort rigtig meget. Nu er tiden inde til at bruge udlejningsredskaberne fleksibel og kombineret udlejning for at forsøge at komme af listen.

**Vi har allerede gjort følgende:**

- ✓ Boligsocialhelhedsplan I. År. 2008-2012.
- ✓ Boligsocialhelhedsplan II. År 2012-2016.
- ✓ Boligsocialhelhedsplan III. År. 2017-2020. Vi er blevet prækvalificeret, ansøgning pågår.

- ✓ Vi har ansøgt Ministeriet om støtte til Styrket koordinering i udsatte boligområder.
- ✓ Fysisk renovering fra 2012-2015.
- ✓ Vi har fået mange nye beboere inde i vores genhusningslejligheder i sommeren/efteråret 2015.

**Hvad kan vi gøre yderligere:**

- Ansøge Aalborg Kommune om fleksibel udlejning.
- Ansøge Aalborg Kommune om kombineret udlejning.
- 

**Vi "måles" jo på:**

5 kriterier som er:

1. Andelen af 18-64 årige uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse overstiger 40 pct. (gennemsnit for de seneste 2 år).
2. Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct.
3. Andelen af dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer overstiger 2,70 pct. af beboere på 18 år og derover (gennemsnit for de seneste 2 år).
4. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse (inkl. uoplyst uddannelse), overstiger 50 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe.
5. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende er mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Listen omfatter almene boligområder med mindst 1.000 beboere, der opfylder mindst 3 af 5 kriterier (se <http://uibm.dk/arbejdsomrader/bolig/almene-boliger/ghetoomrader/ghettolisten>).

Nr. 2 og 3 er vi ikke så bekymret for, men nr. 1,4 og 5 er svære at ændre på – måske kan fleksibel eller kombineret udlejning hjælpe os.

Det er nye tanker for SHB, da vi har haft det sådan, at alle ansøgere er "lige for" SHB.

**Hvad er fleksibel udlejning?**

[www.danmarkbolig.dk/da/om-danmark-bolig/spoergsmaal--svar](http://www.danmarkbolig.dk/da/om-danmark-bolig/spoergsmaal--svar)

Nogle kommuner har valgt at indføre fleksibel udlejning, som betyder, at boligsøgende kan komme foran i køen, hvis man opfylder nogle særlige kriterier.

Kriterierne for fleksibel udlejning kan bl.a. være:

- at man er ung i kommunen og ønsker at flytte hjemmefra for første gang. Du skal som regel kunne dokumentere start på eller igangværende uddannelse eller arbejde
- at man har fast og varigt arbejde. Der er som regel også et krav til, at din arbejdstid er på minimum 25-30 timer om ugen
- at man bor i en anden kommune og pendler til en arbejdsplads, som er beliggende i den pågældende kommune. Der er et krav om, at din ansættelse er af en vis varighed, og som regel skal din arbejdstid være på minimum 25-30 timer om ugen
- at man har et eller flere børn, som bor sammen med dig
- at man i forbindelse med separation, skilsmisse eller brudt parforhold har brug for en hurtig boliganvisning
- at man er ældre eller handicappet og ønsker en mere egnet bolig.

Opfylder man et eller flere af disse kriterier, kan det betyde, at man kan få en lejebolig hurtigere, end hvis man står på den normale venteliste. Reglerne varierer dog fra kommune til kommune.

#### **Hvad er kombineret udlejning?**

[www.danmarkbolig.dk/da/om-danmark-bolig/spoergsmaal--svar](http://www.danmarkbolig.dk/da/om-danmark-bolig/spoergsmaal--svar)

I boligområder med høj arbejdsløshed har kommunerne siden sommeren 2005 haft mulighed for at afvise kontanthjælpsmodtagere, som står på venteliste til en almen bolig. Kommunen er så til gengæld forpligtet til at anvise den boligsøgende kontanthjælpsmodtager en anden passende lejebolig i kommunen. Dette gælder, såfremt den pågældende er opnoteret på ventelisten på tidspunktet, hvor der foretages en beslutning om at anvende reglerne.

Formålet med kombineret udlejning er at styrke tilflytningen af ressourcestærke borgere til udsatte boligområder. Du finder listen over de områder, hvor der aktuelt kan anvendes kombineret udlejning på Udlændinge-, Integrations og Boligministeriets hjemmeside.

#### **Erfaringer med kombineret udlejning.**

[www.aarhus.dk/~media/eDoc/1/3/2/1322428-1794252-1-pdf.pdf](http://www.aarhus.dk/~media/eDoc/1/3/2/1322428-1794252-1-pdf.pdf)

**Beslutning: Der skal arbejdes videre med mulighederne for indførsel af fleksibel og/eller kombineret udlejning i afdeling 12, herunder ansøgning til Aalborg Kommune.**

**Ad pkt. 9.****Afdeling 12. (Renovering - helhedsplan).**

Skema C er udarbejdet og indsendes, når der foreligger en påtegning fra revisor.

**Beslutning: taget til efterretning**

**Ad pkt. 10.****Afdeling 16. (Renovering)**

Skema C er indsendt.

**Beslutning: taget til efterretning**

**Ad pkt. 11.****Afdeling 7. (Renovering - helhedsplan).**

Arbejdet med renovering af facaden på blokken Abildgårdsvej 21-29 og 31-39. Pågår.  
Ombygning af tilgængeligheds blokken Abildgårdsvej 21-29 pågår ligeledes i nr. 29.  
Beboerne i nr. 29 er genhuset pr. 01.04.2016 og 6 måneder frem.

Tirsdag den 22. juni fra kl. 15 – 18 vil der være "Åben altan" på Abildgårdsvej 29 st. th., hvor det er muligt at komme, og se hvordan altanerne kommer til at se ud.

Torsdag den 23. juni fra kl. 14 – 15 byder boligselskabet håndværkere m.fl. på en lille forfriskning i servicebygningen på Abildgårdsvej 39 E, hvor der også vil være en lille sommergave.

**Beslutning: taget til efterretning**

**Ad. pkt. 12.****Afdeling 13. Skolevej 40-72 (renovering og helhedsplan).**

Licitation afholdt d. 05.04.2016 og den ser fornuftig ud i forhold til budgettet.  
Skema A er indsendt d. 22.02.2016,- afventer kommunens behandling.  
Skema B er indsendt.  
Forventes behandlet af byrådet d. 22.08.2016.

**Beslutning: taget til efterretning**

**Ad. pkt. 13.**

Afd. 34. Studievej 15. Tilbygning – 6 boliger med tilhørende servicearealer.

Byggeriet pågår.

**Beslutning: taget til efterretning**

**Ad. pkt. 14.**

Opførelse af 44 familieboliger i Lindholm Søpark.

Skema A er godkendt af Aalborg Kommunes By og Landskabsudvalg d. 26. maj 2016 og er dags dato godkendt i byrådet.

Projektet har fået omtale i "Boligen".

**Beslutning: taget til efterretning**

**Ad. pkt. 15.**

Opførelse af 10 familieboliger i Vester Hassing – Ved Jern Banen.

Skema A er indsendt.

Fin artikel i Nordjyske d. 30.04.2016 og i Hals Avis d.04.05.2016.

Licitation d. 5. juli 2016 kl. 10.00 i festlokalet Lindholm Søpark 2.

**Beslutning: taget til efterretning**

**Ad. pkt. 16.**

Opførelse af 10 familieboliger i Gandrup - Mellemvang.

Skema A er indsendt.

Licitation d. 5. juli 2016 kl. 1000 i festlokalet Lindholm Søpark 2.

**Beslutning: taget til efterretning**



**Ad. pkt. 17.****Opførelse af 18 familieboliger (75 % af boligerne er forbeholdt flygtninge) i Hals.**

Skema A og B er godkendt af byråds mødet dags dato.

Processen opstartes (totalentreprise).

**Ad. pkt. 18.****Afd. 21. Ansøgning af frigivelse af trækningsret,- nyt terrændæk m.m.**

Kjeldsens Allé 5 er meget fugtplaget i stue, spisestue og køkken. Vi har gennem de seneste måneder haft opstillet affugtere i boligen, men uden det har afhjulpet problemet.

Fakta.

- A beboerne er p.t. genhuset i Lindholm Søpark.
- At vi handlet på det, selvom vi er i dialog med LBF jf. besigtigelsen d. 10.06.2015.
- At LBF orienteres løbende om sags status på denne bolig.
- At der er sat fugt loggere op som KAAI følger tæt.
- At udbedringsforslag som der er indhentet pris lyder på følger:
  - Alt puds på vægge i stue og køkken fjernes og der puds op på ny.
  - At gl. trægulv i stue + spiseafdelingen fjernes og der laves nyt terrændæk med gulvvarme.
  - Gl. trægulv og betondæk (obs. vvs-rør + måler m.m.) i køkken fjernes.
  - Nyt terrændæk i køkken bygges op tilsvarende stue og spiseafdelingen.
  - Udskiftning af fugt ødelagt køkken.
  - Vægge males på grov pudsede overflader.
- At der er afholdt info. møde med afd. bestyrelsen.
- At lejeren orienteres løbende.
- At der er lavet en lille rapport over hændelsesforløbet + udbedringsløsningen incl. økonomi som forventes at beløbe sig til kr. 500.000,00

**Der ansøges om frigivelse af trækningsretsmidler til opgaven – anslået kr. 330.000,00**

**Beslutning: Godkendt**

**Ad. pkt. 19.****Budget 2017 for hovedselskabet.**

Budget for hovedselskabet var udsendt på mail og blev gennemgået af Rikke Naur Dybdahl.

**Beslutning: Godkendt**

**Ad. pkt. 20.****Budget/huslejestigninger 2017 for afdelingerne.**

Materialet var udsendt på mail inden mødet. Oversigt over huslejestigninger blev gennemgået. Til trods for store stigninger på udgifter til renovation og ejendomsskat samt lave renteindtægter ligger huslejestigninger for 2017 på et fornuftigt niveau .

**Beslutning: Godkendt**

**Ad. pkt. 21.****Effektivisering jf. strategidagen, d. 07.novmber 2016.****Ledelsens oplæg til strategiprocesen.**

- Indledende snak om vores tanker fremadrettet. **Jens Erik**
- Status på de ting vi allerede har gjort for at effektiviserer i adm. inden for de seneste år. **Rikke.**
- Status de ting vi allerede har gjort ude i ejendomsfunktionærgrupperne inden for at effektiviserer inden for de seneste år. **Allan.**
- Introduktion til Docospot. Elektronisk tidsstyrings værktøj Allan.

**Beslutning: Godkendt i henhold til det udsendte materiale**

**Ad. pkt. 22.****Eventuelt**

Hans Bøyen Christensen oplyste, at BL og Kommunen planlægger et møde for beboerrepræsentanter den 5. oktober 2016 fra kl. 16.00 til kl. 18.30

Hans Bøyen Christensen opfordrede forretningsudvalget til at melde tilbage omkring deres muligheder for at deltage i forbindelse med afvikling af afdelingsmøderne i august og september. Alle bestyrelsesmedlemmer er meget velkomne til møderne.

Møderække:

- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 15. august 2016, kl. 16,30.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 10. oktober 2016, kl. 16,30.
- Ekstra ordinært repræsentantskabsmøde er fast til tirsdag d. 6. december 2016 kl. 17,00.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 12. december 2016, kl. 16,30.
- Julekomsammen er fastsat til torsdag d. 15. december 2016, kl. 8,30.
- Torskegilde er fastsat til fredag d. 13. januar 2017 kl. 1545

Nørresundby, den 13. juni 2016

---

Hans Bøyen Christensen

---

Nils Vinther

---

Gunnar Sørensen

---

Leo Kristensen

---

Arne Olesen

---

Henny Rasmussen

---

Hans Jørgen Christensen

---

Aase Andersen

---

Michael Jørgensen