

Ordinært organisationsbestyrelsesmøde, mandag den 9. maj 2022, kl. 16,30.**I mødet deltog:**

Hans Bøyen Christensen
Nils Vinther
Lisbeth Glud
Svend Aage Christensen
Hans Jørgen Christensen
Jens Jørgen Jensen
Michael Jørgensen
Shibra Latif Amtul
Jens Erik Grøn
Allan Kirch Pedersen
Rikke Naur Dybdahl (ref.)

Fraværende:

Karsten Høgh Jensen

Dagsorden:

1. Protokol fra bestyrelsesmøde den 11. april 2022.
2. Revisionsprotokol.
3. Meddelelser.
4. Forvaltningsrevision.
5. Afd. 12. (Boligsocial indsats).
6. Afd. 7. Engparken (Renovering og helhedsplan).
7. Afd. 13. Skolevej 40-72 og Strubjerg 42-56. (Renovering og helhedsplan).
8. Afd. 22. Skolevej 3-33. (Renovering og helhedsplan).
9. Afd. 77. Enghaven. Opførelse af 58 boliger.
10. Afd. 21. Renovering og helhedsplan.
11. Afd. 7. Fredensvej og Viktoriagade. Renovering og helhedsplan.
12. Afd. 75. Lektorgaarden opførelse af 56 boliger.
13. Afd. 76. Opførelse af 19 boliger i Vestbjerg.
14. Afd. 61. Helhedsplan. Bøgevej 2-40.
15. Om –og tilbygning til adm. Lindholm Søpark 4.
16. Afd. 82. Helhedsplan, bygningsafsnit –Blåbærhaven 1-31 og 33-60. 59 boliger i Dronninglund.
17. Afd. 83. Helhedsplan, bygningsafsnit- Skelgårdsvej 11-49. 20 boliger i Aså og 8 ældre boliger på Præstbrovej 50A-52E i Agersted.

18. Afd. 3. Helhedsplan.
19. Afd. 10. Helhedsplan.
20. Afd. 65. Gandrup Plejehjem – 50 boliger med tilhørende serviceareal.
21. Afd. 29. Stenholmen – 23 boliger med tilhørende serviceareal.
22. Afd. 80. Opførelse af 17 boliger på Moltkes Allé i Dronninglund.
23. Afd. 19. Del frasalg – Uttrupgård.
24. Opførelse af plejehjem i Vestbjerg.
25. Regnskab 2021 for Dronninglund Boligforening.
26. Eventuelt.

Ad. pkt. 1.

Protokol fra bestyrelsesmøde den 11. april 2022.

Beslutning: Godkendt og underskrevet

Ad. pkt. 2.

Revisionsprotokol.

Revisionsprotokol af 9. maj 2022, vedrørende årsregnskaberne for 2021 for Dronninglund Boligforening gennemgået.

Protokollen var udsendt forinden mødet.

Beslutning: Godkendt – underskrives elektronisk

Ad. pkt. 3.

Meddelelser.

Mærkedage m.v.

Takkekort fra Lise Majbrit Nielsen, udlejningsmedarbejder i anledning af opmærksomhed ved bryllup.
Takkekort fra Hans Henrik Henriksen, tidligere rådmand i By-og Land i Aalborg Kommune i anledning af opmærksomhed ved fratrædelsesreception.

Boligselskabernes Landsforening, 4. kreds. Kredsvalg den 25. april 2022.

Næstformand Lisbeth Glud blev valgt til kredsrepræsentantskabet i 4. kreds.

Første møde/arbejdsdag blev afviklet fredag den 6. maj 2022.

BO I NORD

Seneste referat er mailet rundt.

Repræsentantskabsmøde den 18. maj 2022.

AKU.

Seneste referat og nyhedsbrev er mailet rundt.

Status på udlejning i SHB.

Vi har 6 ledige ungdomsboliger. Der er ingen ledige familieboliger når vi ser bort fra boliger under renovering/genhusning samt de nye boliger på Lektorgaarden. I forhold til udlejning af Lektorgaarden henvises til punkt 12.

Aalborg Kommune har sendt forespørgsel omkring en ungdomsbolig på Bryggen. De undersøger om støtte kan opretholdes. Vi har ikke hørt herfra pt.

Den fleksible udlejning går lidt træt. Øvrige boligselskaber oplever det samme. Vi vil forsøge at sætte øget fokus på mulighederne for at komme foran ventelisterne ved opfylde de fleksible kriterier. Antallet af ansøgere viser en faldende tendens og der sendes ud til flere fra ventelisterne.

Aalborg Bo.

Seneste referat er mailet ud.

Næste møde afholdes den 14. juni 2022.

Kapitalpleje

Opgørelse over kapitalpleje blev fremlagt. Årets første 4 måneder har givet betydelige negative afkast, der vil komme til at belaste afdelingsregnskaberne negativt for 2022. Der er indkaldt til møde, med såvel Nykredit som Spar Nord, for at drøfte situationen.

Beslutning: Godkendt**Ad. pkt. 4.**Forvaltningsrevision/egen kontrol.

Til godkendelse:

Intet.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 5.**

Afd.12. Boligsocial helhedsplan i Løvvangen – 1. april 2021 til 31. marts 2025

Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 6.**

Afdeling 7. Engparken. (Renovering - helhedsplan).

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

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 7.Afdeling 13. Helhedsplan.

Er afsluttet.

Proces om skema C opstartes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 8.Afdeling 22. Helhedsplan.

Pågår.

Proces om skema C opstartes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 9.Afd. 77. Enghaven. 58 boliger.

Proces om skema c opstartes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 10.Afd. 21. Renovering og helhedsplan

Skema C indsendes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 11.Afd. 7. Fredensvej og Viktoriagade. Renovering og helhedsplan.

Er afsluttet.

Proces om skema C opstartes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 12.Afd. 75. Lektorgaarden opførelse af 56 boliger.

Er afsluttet.

Proces om skema C opstartes medio 2022.

Der indhentes tilbud på revision af byggeregnskabet fra to revisorer.

Markedsføringsstrategi for udlejning af de resterende boliger er iværksat.

Der er kommet bannere op. Der annonceres på diverse digitale medier. Lejeboligmægleren er fortsat på udlejningsopgaven. De er kontaktet i forhold til opsigelse af samarbejdet, men vil gerne fortsætte. Vi har fået accept af at sætte endnu en mægler på opgaven. Betingelser for en yderligere aftale undersøges pt.

Der blev afholdt åbent hus på Lektorgaarden den 5. maj 2022, med mellem 50 og 75 besøgende. Vi har ikke flere 2-værelses tilbage. Vi deltager i åbent hus arrangement torsdag den **12. maj** 2022, som Sparekassen Danmark afholder.

Der afholdes stiftende afdelingsmøde den 8. juni 2022.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 13.

Afd. 76. Opførelse af 19 boliger i Vestbjerg.

Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 14.

Afd. 61. Helhedsplan. Bøgevej 2-40.

Skema C indsendes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 15.

Om –og tilbygning til adm. Lindholm Søpark 4.

Byggeregnskab under udarbejdelse.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 16.

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

Er afsluttet.

Proces om skema C opstartes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 17.

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

50A-52E i Agersted.

Renovering af Skelgårdsvej 11-49. Pågår.

Indflytning pågår.

Der er kommet krav om ekstraordinære prisstigninger fra en af entreprenører som følge af markedssituationen. Det undersøges og drøftes med advokat, hvorledes vi skal forholde os hertil.

Der planlægges åbent hus den 10. september 2022, hvor vi vil vise de nyrenoverede boliger frem.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 18.

Afd. 3. Helhedsplan.

Skema A er godkendt af Aalborg Kommune.
Projektering pågår.
Tidsplan herfor er på vej.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 19.

Afd. 10. Helhedsplan.

Status på sagen.

Vi har modtaget finansieringsskitse den 17. december 2021 fra Landsbygefonden.
Skema A indsendes i 2022.

Beslutningsproces i SHB.

- Godkendelse på repræsentantskabsmøde den 10. maj 2022.

Økonomi for hovedselskabet.

Jf. finansieringsplan af søndag den 17. december 2021 fra Landsbygefonden skal boligselskabet bidrage med:

Tilskud fra egen trækingsret eller lignende	1.500.000 kr.
Kapitaltilførsel 1/5	150.000 kr.

Hertil kommer fritagelse til egen dispositionsfond på ca. 337.000 kr. årligt.

Det indstilles at beløbene tages fra henholdsvis boligselskabets dispositionsfond og trækingsret eller lignede.

Beslutning: Tilskud, kapitaltilførsel samt fritagelser godkendt

Ad. pkt. 20.

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

Skema A er godkendt.

Udbudsproces er udskudt til efter sommerferien 2022.

Planlægningsmøder vedrørende genudbud med kommunen og Kuben. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 21.

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

Lokalplan er godkendt.

Byggestart 2022.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 22.

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

Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 23.

Afd. 19. Del frasalg – Uttrupgård.

Sundby-Hvorup Boligselskab skal opføre et nyt plejehjem med 50 boliger på Hjøringsvej 99 til erstatning for Uttrupgård.

Ansøgning af frasalg er fremsendt til Landsbyggefonden og ministeriet den 20. december 2021.

Afventer svar fra derfra.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 24.

Opførelse af plejehjem i Vestbjerg – 50 boliger med tilhørende serviceareal.

Vi er blevet udpeget som bygherre.

Opstartsmøde på planlægningsprocessen blev afholdt den 23. marts 2022.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 25**Regnskab for Dronninglund Boligforening 2021**

Regnskaber og protokol var rundsendt for inden mødet. Der var ingen overraskelser i forbindelse hermed.

Afdeling 1's opsamlede underskud dækkes i forlængelse af fusionen af Dronninglund Boligforenings dispositionsfond.

Beslutning: Regnskaber, protokol og dækning af underskud i afdeling 1 blev godkendt.

Ad. pkt. 26.**Eventuelt****Møderække 2022.**

Ordinært repræsentantskabsmøde er fastsat til tirsdag den 10. maj 2022, Kl. 18,00.
Besigtigelsestur til Viborg (Viborg Sønæs og Viborg Baneby) den 16. maj 2022 kl. 8,00.
Besigtigelsestur til Sønderjylland er fastsat til den 10.-12. juni 2022.
Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 13. juni 2022, kl. 16,30.
Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 15. august 2022, kl. 16,30.
Reception Hans Bøyen Christensen 25-års jubilæum i Sundby-Hvorup, 2. september 2022
Boligselskabs organisationsbestyrelse den 2. september 2022.
Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 12. september 2022, kl. 16,30.
Formandsmøde den 21. september 2022 kl. 17,00-19,00.
Intro aften med nye afd. best. medlemmer den 5. oktober 2022 kl. 19,00.
Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 10. oktober 2022, kl. 16,30.
Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 14. november 2022, kl. 16,30.
Ekstra ordinært repræsentantskabsmøde fastsat til tirsdag den 6. december 2022, kl. 17,00.
Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 12. december 2022, kl. 16,30.

Budgetter 2023

Proces omkring budgetter for regnskabsåret 2023 er opstartet. Der er mange usikkerheder, som følge af den usikre markedssituation. Vi er blevet varslet prisstigninger på mange områder, herunder stigninger på forsikringer mellem 20 og 25% med virkning fra 2023. Ligeledes oplever vi store generelle stigninger på forbrug mv. som vil påvirke budgetlægningen for 2023. Endvidere kan granskningen af vedligeholdelsesplaner betyde, at der vil være afdelinger, som skal have øget de årlige henlæggelser til vedligeholdelse. Der må således forventes relative store huslejestigning i afdelingerne, til trods for der fortsat arbejdes målrettet med effektiviseringer. Det må tillige forventes at afdelingernes regnskab for indeværende år, kan blive svære at få til at hænge sammen.

Nørresundby, den 9. maj 2022

Hans Bøyen Christensen

Lisbeth Glud

Nils Vinther

Hans Jørgen Christensen

Jens Jørgen Jensen

Karsten Høgh Jensen

Michael Jørgensen

Shibra Latif Amtul

Svend Aage Christensen