

Ordinært organisationsbestyrelsesmøde, mandag den 15. juni 2020, kl. 16.30**I mødet deltog:**

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

Fraværende:

Ingen.

Dagsorden:**Åbent møde.**

1. Protokol fra bestyrelsesmøde den 20. april 2020.
2. Forretningsorden for organisationsbestyrelsen dateret 15. juni 2020.
3. Konstituering.
4. Revisionsprotokol.
5. Meddelelser.
6. Forvaltningsrevision.
7. Proces om ny hjemmeside.
8. Afd. 12. (Boligsocial indsats).
9. Afd. 7. Engparken (Renovering og helhedsplan).
10. Afd. 13. Skolevej 40-72 og Strubjerg 42-56. (Renovering og helhedsplan).
11. Afd. 22. Skolevej 3-33. (Renovering og helhedsplan).
12. Afd. 47. Opførelse af 44 familieboliger i Lindholm Søpark.

13. Afd. 74. Opførelse af 24 boliger i Gandrup- Ved Søerne.
14. Afd. 73. Opførelse af 21 boliger i Vester Hassing – Nåleøjet.
15. Afd. 77. Enghaven. Opførelse af 58 boliger.
16. Afd. 21. Renovering og helhedsplan.
17. Afd. 7. Fredensvej og Viktoriagade. Renovering og helhedsplan.
18. Afd. 75. Lektorgaarden opførelse af 56 boliger.
19. Afd. 71. Opførelse af 16 boliger i Hals.
20. Opførelse af 20 boliger i Vestbjerg.
21. Afd. 85. Opførelse af 8 boliger i Dronninglund på Lemmingsvej.
22. Afd. 61. Helhedsplan. Bøgevej 2-40.
23. Om –og tilbygning til adm. Lindholm Søpark 4.
24. Ordinært repræsentantskabsmøde den 11.06.2020.
25. Afd. 82. Helhedsplan, bygningsafsnit –Blåbærhaven 1-31 og 33-60. 59 boliger i Dronninglund.
26. Budget for hovedselskabet 2021.
27. Budget/huslejestigninger 2021 for afdelingerne.
28. Eventuelt.

Lukket møde:

Intet.

Hans Boyen Christensen bød indledningsvis velkommen til Svend Aage Christensen, som blev valgt ind i organisationsbestyrelsen på repræsentantskabsmødet den 11. juni 2020.

Ad. pkt. 1.

Protokol fra bestyrelsesmøde den 20. april 2020.

Beslutning: Godkendt og underskrevet

Ad. pkt. 2.

Forretningsorden for organisationsbestyrelsen dateret 15.06.2020.

Forslag til forretningsorden var udsendt på mail forinden mødet.

Beslutning: Godkendt og underskrevet

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

Ingen.

Beslutning: taget til efterretning

Ad pkt. 5.MeddelelserMærkedage m.v.

Takkekort fra Joan Nielsen, medarbejder i rengøringsafdelingen i anledning af opmærksomheden ved fratrædelse.

Takkekort fra Peter Dybdahl, Rikke Naur Dybdahls mand i anledning af opmærksomhed ved 50års fødselsdag.

Takkekort fra Fritz Christiansen, ejendomsmester i Nr. Uttrup i anledning af opmærksomheden ved 65års fødselsdag.

Takkekort fra Jens Jørgen Christensen, ejendomsfunktionær i nord/øst i anledning af opmærksomheden ved 65års fødselsdag.

Boligselskabernes Landsforening, 4. kreds

Seneste ref. er mailet rundt.

BO I NORD

Seneste ref. er mailet rundt.

Repræsentantskabsmøde blev afholdt virtuelt via Teams.

AKU

Seneste ref. og nyhedsbrev er mailet rundt.

Der har været afholdt repræsentantskabsmøde - referat vil blive rundsendt når det foreligger.

Evaluering af kursus for org. best. afholdt den 7. februar 2020 i Bo I Nord regi

Der var et godt kursus. Der var interesse for at afholde noget lignende igen.

Status på udlejning

Det går godt med udlejningen. Vi har stor fokus på at minimere tomgang og vores tiltag ser ud til at virke. Vores lejeledighed er meget beskeden og så godt som ikke tilstede i vores familieboliger.

Helhedsplaner afd. 3,10 og 83

Vi har fået hele tre gode mails fra LBF den 14. maj 2020 – tilsagn på helhedsplaner i afd. 3, 10 og 83 (Skelgårdsvej) nu kan vi endelig komme videre med sagerne.

Nu venter der et forløb med tilretning af projekterne, forhandling med LBF om afledte huslejestigninger, beslutning på afdelingsmøderne, projektering, licitation og udførelse.

Beslutning: taget til efterretning**Ad pkt. 6**Forvaltningsrevision/egen kontrol

Til godkendelse:

Ingen.

Status:

Der arbejdes med området digitalisering.

Beslutning: taget til efterretning

Ad. pkt. 7**Proces om ny hjemmeside**

Andres fra Tuen Media fortalte om tankerne bag arbejdet med implementering af ny hjemmeside på repræsentantskabsmødet den 11. juni 2020.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad pkt. 8****Afdeling 12. (Boligsocial indsats). + evt. afd. 3, 7, 10 og 13**

Ansøgning om prækvalifikation til forlængelse af projektet med 4 år med start 1. januar 2021 til 2024 er indsendt til Landsbygefonden.

Vi er blevet prækvalificeret jf. brev af 2. juni 2020 fra Landsbygefonden.

Proces om endelig ansøgning opstartes nu.

Der afholdes møde den 24. juni 2020 om den videre proces med deltagelse fra Aalborg Kommune og Landsbygefonden.

Fleksibel udlejning – revid. Ansøgning til Aalborg Kommune.

Ansøgningsproces afventer.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad pkt. 9****Afdeling 7. Engparken. (Renovering - helhedsplan)**

Kunstværket genplaceres på gavlen af Gl. Kongevej 77.

Pågår.

Proces om skema C opstartes.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 10****Afdeling 13. Helhedsplan****Tidligere afd. 17. Skolevej 40-72 (renovering og helhedsplan)**

Er afsluttet.

Indsendelse af skema C afventer færdiggørelsen af helhedsplanen for den gl. afd. 13. Strubjerg 42-56.

Afdeling 13, Strubjerg 42-56

Skema B er godkendt af Aalborg Kommune og Landsbyggefonden.

Renoveringen opstartes så småt før sommerferien med anstilling af byggeplads m.m.

Se nyhedsbrev af april 2020.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 11

Afdeling 22. Helhedsplan

Skema A er godkendt af Aalborg Kommune og Landsbyggefonden.

Skema B indsendes i juni og er sandsynligvis med på byrådsmødet i september.

Byggestart den 1. november i tilgængelighedsboligerne.

Se nyhedsbrev af juni 2020.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 12

Opførelse af 44 familieboliger i Lindholm Søpark

Skema C er godkendt den 29. maj 2020.

Sagens er afsluttet og udgår hermed af dagsorden.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 13

Opførelse af 24 boliger i Gandrup - Ved Søerne

Skema C er indsendes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 14

Opførelse af 21 boliger Vester Hassing – Nåleøjet

Skema C er indsendes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 15

Afd. 77. Enghaven. Opførelse af 58 boliger

Pågår.

Aflevering den 1. oktober 2020.

Åben hus arrangement ultimo oktober 2020. Dato aftales nærmere.

Indflytning fra 1. december 2020.

Udlejningen opstartes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 16

Afd. 21. Renovering og helhedsplan

Skema C er indsendes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 17

Afd. 7. Fredensvej og Viktoriagade. Renovering og helhedsplan

Pågår.

Rejsegilde afholdes i efteråret.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 18

Afd. 75. Lektorgaarden opførelse af 56 boliger

Råhus pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 19**Afd. 71. Opførelse af 16 boliger i Hals på Idræts Alle**

Pågår.

Udlejningen opstartes inden sommerferien.

Etape I.: Indflytning den 1. april 2021 i 10 boliger.

Etape II.: Indflytning den 1. juni 2021 i 6 boliger.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 20**Opførelse af 20 boliger i Vestbjerg på Meilstedvej (kommunal grund)**

Lokalplanen er godkendt.

Grundhandel er gennemført.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 21**Afd. 85. Opførelse af 8 boliger i Dronninglund på Lemmingsvej (bygges på egen grund)**

Pågår.

Rejsegilde afholdes efter sommerferien efter ønske fra håndværkerne.

Udlejningen opstartes.

Indflytning den 1. december 2020 i alle 8 boliger.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 22**Afd. 61. Helhedsplan. Bøgevej 2-40**

Vi er næsten færdig.

Proces om skema C opstartes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 23

Om –og tilbygning til adm. Lindholm Søpark 4
Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 24

Ordinært repræsentantskabsmøde den 11. juni 2020

44 repræsentantskabsmedlemmer deltog i mødet samt Andres fra Tuen Media og 3 fra administrationen. Af hensyn til Corona-situationen var der ingen bespisning i forbindelse med mødet.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 25

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

Skema A er godkendt Brønderslev Kommune og Landsbyggefonden.
Proces om udbud hen mod licitation pågår.
Licitation afholdes i uge 34 2020.

Rævdalsparken, byggeskader på klimaskærm

I forbindelse med forårsgennemgangen har vi desværre konstateret en del skader på klimaskærmen hvorfor vi har igangsat udarbejdelse af en besigtigelsesrapport med henblik på en landsbyggefonds sag.
Rapporten/besigtigelsen udføres af ing. firmaet Brix & Kamp –anslået udgift kr. 150.000,00 som et udlæg fra dispositionsfonden.
Vi har haft kontakt til Landsbyggefonden, som oplyser at sagen kan køre som etape 2 såfremt rapporten kan godtgøre det.
Se nyhedsbrev af april 2020.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 26.

Budget for hovedselskabet 2021.

Budgetmateriale var mailet rundt forinden mødet.

De budgetterede omkostninger i hovedselskabet skal dækkes af administrationsbidrag fra afdelingerne. Det har for 2021 ikke helt været muligt at fastholde administrationsbidraget på de 3.350 kr. pr. lejemålsenhed. Der er således en moderat stigning på posten på 150 kr. til 3.500 kr. pr. lejemålsenhed. Stigningen skyldes bl.a. øget bygningsafskrivning, som følge af igangværende om- og tilbygning af administrationsbygningen.

Vores administrationsbidrag ligger fortsat meget lavt i forhold til benchmark.

Beslutning: Godkendt

Ad. pkt. 27.

Budget/huslejestigninger 2021 for afdelingerne.

Oversigt over budgetstigninger mv. i afdelingerne, som var rundsendt, blev gennemgået af Rikke Naur Dybdahl. Med undtagelse af enkelte afdelinger, hvor særlige forhold har gjort sig gældende, er der kun beskedne stigninger i 2020 (under 2,5%) i afdelingerne. Stigningerne er således i tråd med organisationsbestyrelsens målsætning om at sikre en jævn udvikling i huslejen, samtidig med huslejen fastholdes på attraktivt niveau.

Aflønning af ejendomsfunktionærer er indarbejdet med en overenskomststigning op 2,6%. Lønstigningerne slår ikke fuldt ud igennem i afdelingerne, hvilket skyldes effektiviseringer bevirker, at nye boliger forventes driftet af den nuværende bemanning. Der er kalkuleret med ansættelse af elever.

Der har været fokus på at øge henlæggelserne i afdelingerne, hvorfor effektiviseringer ikke direkte slår igennem på lejen.

De budgetterede renteindtægter for 2021 er nedjusteret i forhold til budget 2020, da renteniveauet er meget lavt og til tider negativ.

Beslutning: Afdelingsbudgetter godkendt

Ad. pkt. 28

Eventuelt

Sundby-Hvorup Boligselskab er udpeget til bygherre for det kommende plejehjem i Gandrup. Vi vil gerne tænke hygiejne og pandemiforebyggelse ind i byggeprogrammet.

Afdelingsmøder forventes afholdt som planlagt dog vil det blive uden bespisning. Følgende tekst vil blive anført på indkaldelserne, for at vi kan passe godt på hinanden:

”For at sikre en tryk afvikling af vores afdelingsmøder og forhindre coronasmitte, har organisationsbestyrelsen fastlagt nogle fælles retningslinjer for de ordinære afdelingsmøder i 2020.

- *Lokalet vil være indrettet, så vi overholder de aktuelle afstandsregler og generelt følger myndighedernes anbefalinger.*
- *Vi skal bede om, at der kun møder én repræsentant fra hver husstand (hustanden har fortsat 2 stemmer).*
- *Der bliver serveret en forfriskning, men der er ikke spisning i forbindelse med mødet.*

Med disse tiltag håber vi, at mange fortsat kan og vil møde op og være en aktiv del af afdelingsmøderne”.

Møderække 2020

Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 10. august 2020, kl. 16,30.

Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 19. oktober 2020, kl. 16,30.

Ekstra ordinært repræsentantskabsmøde er fast sat til tirsdag den 1. december 2020 kl. 17,00

Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 7. december 2020, kl. 16,30.

Julekomsammen er fastsat til torsdag d. 17. december 2020 kl. 8,30.

Nørresundby, den 15. juni 2020

Hans Bøyen Christensen

Lisbeth Glud

Nils Vinther

Hans Jørgen Christensen

Jens Jørgen Jensen

Karsten Høgh Jensen

Michael Jørgensen

Shibra Latif Amtul

Svend Aage Christensen