

Referat af ordinært organisationsbestyrelsesmøde, mandag den 12. februar 2024, kl. 16,30.**I mødet deltog:**

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

Fraværende:

Ingen.

Dagsorden:

1. Protokol fra bestyrelsesmøde den 11. december 2023.
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. 21. Kjeldsens Alle (Renovering og helhedsplan).
10. Afd. 7. Fredensvej og Viktoriagade. (Renovering og helhedsplan).
11. Afd. 61. Helhedsplan, Bøgevej 2-40.
12. Afd. 82. Helhedsplan, bygningsafsnit –Blåbærhaven 1-31 og 33-60.
13. Afd. 83. Helhedsplan, bygningsafsnit- Skelgårdsvej 11-49.
14. Afd. 3. Helhedsplan.
15. Afd. 10. Helhedsplan.
16. Afd. 65. Gandrup Plejehjem – 50 boliger med tilhørende serviceareal.

17. Afd. 80. Opførelse af 17 boliger på Moltkes Allé i Dronninglund.
18. Afd. 17. Opførelse af plejehjem i Vestbjerg.
19. Kvarterets Hus. Opsigelse af Cafe lejemålet.
20. Afd. 82. Helhedsplan i byggeafsnit Rævdalsparken 1-27,2-32,29-55,og 34-54. 55 boliger.
21. Dagsorden til ordinært repræsentantskabsmøde d. 14. maj. 2024.
22. Afd.8. Etablering af genvex Forbindelsesvej 125 – trækingsret m.m.
23. Eventuelt.

Hans Bøyen indledte med at byde Palle Andersen velkommen til organisationsbestyrelsen.

Ad. pkt. 1.

Protokol fra bestyrelsesmøde den 11. december 2023.

Beslutning: Godkendt

Ad. pkt. 2.

Revisionsprotokol.

Protokol for byggeregnskab for tagudskiftning afdeling 8.

Beslutning: Godkendt

Ad. pkt. 3.

Meddelelser.

Mærkedage m.v.

Takkekort fra Rikke Naur Dybdahl, økonomichef i anledning af opmærksomhed ved 50 års fødselsdag.

Takkekort fra Dorte Andersen, adm. i anledning af opmærksomhed ved overgang til pension.

Takkekort fra Erik & Hanne Toppenberg i anledning af reception.

Takkekort fra Jacob Kilt, i anledning deltagelse reception i forbindelse med tiltrædelse som direktør hos Toppenberg H.O.K.

Takkekort fra nytiltrådt direktør Jesper Bjerg Støve Kristiansen for Frederikshavn Boligforening i anledning af deltagelse i reception.

Boligselskabernes Landsforening, 4. kreds.

Seneste referat er mailet rundt.

Der afholdes valgmøde i 4 kreds den 20. marts 2024 kl. 19.00.

Mødet afholdes på Comwell Hvide Hus Aalborg, Vesterbro 2 - 9000 Aalborg.

Alle er tilmeldt.

Organisationsbestyrelsen har valgt at genopstille næstformand Lisbeth Glud til 4. Kreds.

BO I NORD

Seneste referat er mailet rundt.

Opgørelse for BO I NORD for 2023 blev gennemgået på mødet. Resultatet ligger på samme niveau som i 2022.

Studiebolig Aalborg.

Seneste referat er mailet rundt.

Der nedsat en arbejdsgruppe bestående af boligorganisationer og kommune vedr. ungdomsboligsituationen i Aalborg Kommune, da der er mange tomgangsboliger.

Der igangsættes en screening af alle ungdomsboliger i Aalborg Kommune, og i den forbindelse udarbejdes der et kommissorium, som fremsendes til tilsynet.

Jens Erik Grøn deltager herfra.

Status på udlejning i SHB.

Vi har indgået aftale med ekstern udlejning/fremvisning af boliger på Lektorgaarden samt for nogle af de ledige lejemål i det østlige.

Familieboliger med tomgang d.d. og ikke er lejet ud igen (5 stk.):

2 boliger i afd. 13. Det er 3-rums på 2. og 3.sal.

1 bolig i afd. 62. Det er 4-rums rækkehus på Grøftekanten. Her er meget kort venteliste.

2 boliger i afd. 84. Det er begge 3-rums lejligheder. Her er meget kort venteliste.

Yderligere 3 familieboliger er i tomgang d.d. De er alle lejet ud igen fra 15. februar/1. marts og der er samlet set 7 måneders tomgang.

Lektorgaarden:

Alle boliger har været udlejet.

4 stk. 3-rums boliger er opsagt og er i tomgang.

2 stk. 3-rums bolig er opsagt, men lejet ud igen. Der er 10,5 måneders tomgang på disse.

Vi har 8 ledige ungdomsboliger – alle på Lindholm Brygge.

Vi har 30 ledige ældreboliger og 2 ledige plejeboliger.

Nybyggeri under opførsel:

Niels Lyhnes Vej, Vestbjerg – alle 19 boliger udlejet.

Moltkes Alle, Dronninglund – alle 17 boliger udlejet.

Aalborg Bo.

Seneste referat er mailet ud.

Kapitalpleje

Opgørelse over udvikling i værdipapirer i 2023 blev fremlagt. I modsætning til sidste år har vi opnået et fornuftigt afkast på 9,5 mio. Heraf skal kursgevinster på 7,4 mio. tilgå afdelingernes henlæggelser i henhold til ny praksis indført i 2022. Det resterende renteafkast tilgår afdelingsregnskaberne. Spar Nord er kommet ud med det bedste afkast, mens Nykredit har givet det laveste afkast i det forgangne år.

Oplæg fra Spar Nord

Carsten Bay og Claus Thomsen fra SparNord kom med oplæg om:

- Opfølgning på afkastet, renteudviklingen og forventninger til obligationsmarkedet
- ESG "Environment Social Governance" som – meget forsimplet – handler om bæredygtighed; miljømæssig bæredygtighed, social bæredygtighed og ledelsesmæssig bæredygtighed herunder bæredygtige investeringer.
- Nye regler for investeringer i aktier.
- Mulighed for etablering af "foreningskonti" til afdelingsbestyrelserne gennem Sundby-Hvorup Boligselskabs bankaftale.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 4.****Forvaltningsrevision/egen kontrol.**

Styringsrapport for almen boligorganisation med egne boligafdeling.

Styringsdialog møde med Aalborg Kommune afholdt den 30. november 2023 kl. 13.30 hvor Hans, Rikke, Allan og Jens Erik deltog.

Styringsdialog møde med Brønderslev Kommune afholdt den 12. december 2023 kl. 13.30 hvor Hans, Rikke, Allan og Jens Erik deltog.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 5.

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

Ansøgning om prækvalificering af ny helhedsplan 2025-2029.

Afd. 3, 10 og 13 skrives ind i ansøgningen. Ansøgningsprocessen pågår.

Da det ikke er lykkedes at for klarhed i forhold til størrelsen af boligselskabets andel af finansieringen i den næste helhedsplan, undersøges mulighederne for, at helhedsplanen igen kommer til at køre lokalt som en bydelsdækkende indsats i vores egne afdelinger, hvor indsatsen skal styres fra vores egne lokaler i kvarterets hus. Planen har været en fælles helhedsplan for Aalborg. Dialog med LBF pågår.

Der afholdes en lokal jobmesse for alle beboerne i almene boliger i 9400 den 21. marts 2024. Den afholdes i festlokalet Lindholm Søpark 2. Se invitation til virksomhederne. Invitation til beboerne omdeles i februar.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 6.

Afdeling 7. Engparken. (Renovering - helhedsplan).

Proces om skema C (gl. afd. 7) pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 7.

Afdeling 13. Helhedsplan.

Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 8.

Afdeling 22. Helhedsplan.

Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 9.

Afd. 21. Renovering og helhedsplan

Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 10.

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

Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 11.

Afd. 61. Helhedsplan. Bøgevej 2-40.

Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 12.

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

Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 13.

Afd. 83. Helhedsplan, bygningsafsnit- Skelgårdsvej 11-49. 20 boliger i Aså og 8 ældre boliger på Præstbrovej 50A-52E i Agersted.

Skema C. Pågår.

Der er kommet en ansøgning om brug af arealet hvor de 8 boliger på Præstbrovej er blevet revet ned. Vi undersøger mulighederne for at efterkomme ansøgningen.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 14.****Afd. 3. Helhedsplan.**

Skema A er godkendt.

Der er afholdt orienterende beboermøde den 18. december 2023 kl. 19.00 i fælles huset Bakkevej 11.. Ligeledes har vi været til dialogmøde den 4. januar 2024 hos Landsbyggefonden vedr. det videre forløb. Et godt og konstruktivt møde Se nyhedsbreve på vores hjemmeside.

Der vil blive holdt orienteringsmøder med de enkelte byggeafsnit.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 15.****Afd. 10. Helhedsplan.**

Skema A er godkendt.

Licitationstidspunkt primo 2025.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 16.****Afd. 65. Gandrup Plejehjem – 50 boliger med tilhørende serviceareal.**

Projektering pågår.

Første spadestik søges afholdt før sommerferien under forbehold af myndigheds godkendelse herunder byggetilladelse.

Naboerne indkaldes til et orienteringsmøde i maj – mødet afholdes på Værestedet i Gandrup.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 17.****Opførelse af 17 boliger på hver 89 m2 på Moltkes Allé i Dronninglund.**

Skema C er godkendt Brønderslev kommune den 20. december 2023.

Alt er udlejet – punket udgår af dagsordenen.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 18.

Afd. 17. Opførelse af plejehjem i Vestbjerg – 50 boliger med tilhørende serviceareal.

Lokalplan. Pågår.

Skema A skal sendes i marts 2024.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 19.

Kvarterets Hus. Opsigelse af Café lejemålet.

Lejer har opsagt lejemålet pr. 1. december 2023.

Lejemålet sendes i udbud ved en erhvervsmægler.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 20.

Afd. 82. Helhedsplan i byggeafsnit Rævdalsparken 1-27,2-32,29-55 og 34-54. 55 boliger.

Vi har modtaget tilsagn den 20. december 2023.

Vi afventer tilbagemelding fra dialogmøde hos Landsbygefonden den 4. januar 2024 inden beboerprocessen kan sættes i gang, da afdelingen ikke kan bære den udmeldte huslejestigning.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 21.

Dagsorden til ordinært repræsentantskabsmøde den 14. maj. 2024.

Dagsorden godkendes endeligt af FU.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 22.

Afd. 8. Etablering af genvej – Forbindelsesvej 125.

Anslået udgift kr. 100.000.

Det indstilles, at sagen finansieres over trækingsretten med kr. 66.666 som er 2/3 af udgiften, der maks. må finansieres over trækingsretten og kr. 33.334 over dispositionsfonden.

Beslutning: Godkendt

Ad. pkt. 23.

Eventuelt.

Afd. 12 planlægger et motionsløb gennem vores afdelinger. BL har koncept, der kan tages udgangspunkt i. Lovgivning mv. skal overholdes, så sikkerhed skal være på plads.

Jens Erik Grøn orienterede om møde med Brønderslev Kommunes omkring boligpolitik.

Møderække i 2024.

- Formandsmøde er fastsat til onsdag den 28. februar 2024, kl. 17,00-20,00.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 22. april 2024, kl. 16,30.
- Ordinært repræsentantskabsmøde er fastsat til tirsdag den 14. maj 2024, kl. 18,00.
- Besigtigelsesturen går til Fyn og er fastsat til den 7.-9. juni 2024.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 10. juni 2024, kl. 16,30.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 12. august 2024, kl. 16,30.
- Formandsmøde er fastsat til onsdag den 26. september 2024, kl. 17,00-20,00.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 7. oktober 2024, kl. 16,30.
- Intro. aften for "nye" afd. best. medlemmer er fastsat til onsdag den 23. oktober 2024 kl. 18,00-21,00.
- Ekstra ordinært repræsentantskabsmøde er fastsat til onsdag den 4. december 2024, kl. 17,00.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 9. december 2024, kl. 16,30.
- Julekomsammen er fastsat til torsdag den 19. december 2024, kl. 8,30.

Nørresundby, den 12. februar 2024

Hans Bøyen Christensen

Lisbeth Glud

Nils Vinther

Jens Jørgen Jensen

Karsten Høgh Jensen

Svend Aage Christensen

Toni Lundager Jensen

Michael Jørgensen

Palle Andersen