

Referat af organisationsbestyrelsesmøde, mandag den 13. februar 2017, kl. 16.30

I mødet deltog:

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

Afbud fra:

Aase Andersen

Dagsorden:

1. Protokol fra bestyrelsesmødet, mandag den 12. december 2016.
2. Revisionsprotokol.
3. Meddelelser.
4. Forvaltningsrevision.
5. Afdeling 12. (Boligsocial indsats).
6. Afdeling 12. (Renovering og helhedsplan).
7. Afdeling 7. (Renovering og helhedsplan).
8. Afdeling 13. Skolevej 40-72 (renovering og helhedsplan).
9. Afd. 34. Studievej 15. Tilbygning – 6 boliger med tilhørende servicearealer.
10. Opførelse af 44 familieboliger i Lindholm Søpark.
11. Opførelse af 10 familieboliger i Vester Hassing.
12. Opførelse af 10 familieboliger i Gandrup.

13. Opførelse af 18 familieboliger (forbeholdt flygtninge) i Hals.
14. Udbud på opførelse af 451 boliger – forbeholdt flygtninge.
15. Godkendelse af forslag til dagsorden, forretningsorden og vedtægter til det ordinære repræsentantskabsmøde d. 16.05.2017.
16. Eventuelt.
- 17.

Ad pkt. 1.

Protokol fra bestyrelsesmødet, mandag den 12. december 2016.

Beslutning: Godkendt og underskrevet**Ad pkt. 2.**Revisionsprotokol

Ingen

Beslutning: Taget til efterretning**Ad pkt. 3.**Meddelelser

Takkekort fra Lars B. Andersen, ejendomsfunktionær i Lindholm gruppen i anledning af opmærksomhed ved 60 års fødselsdag.

Takkekort fra Ole Nielsen, direktør i Himmerland Boligforening i anledning af opmærksomhed ved 60 års fødselsdag.

Takkekort fra Arne Andersen Vrå for deltagelse i reception i anledning af direktørskifte . Ny direktør er Erik Pedersen.

Boligselskabernes Landsforening, 4. kreds.

Der afholdes kredsmøde d. 8/3-17 særskilt invitation er mailet ud.

Kursusinvitation om mødetilrettelæggelse er endvidere udsendt til afdelingsbestyrelserne.

BO I AALBORG.

Seneste referat er mailet rundt.

Bestyrelsesmøde i morgen

Lejerbo indtræder pr. 1/3

Intet nyt i øvrigt.

Effektivisering. Ramme udbud på istandsættelse af fraflytter boliger, malerarbejde og rengøring i afd. 3 (36 ungdomsboliger på Lindholm Nærbanevej 3), afd. 12 og afd. 43.

Allan Kirch Pedersen gennemgik oversigt fra 2011 til 2017 over udgiften til normalistandsættelse ved fraflytning i de ovennævnte afdelinger. Analysen dækker priser for 1 gang maling på vægge og lofter, samt en håndværkerrengøring.

Fra 2011 har prisfastsættelsen taget udgangspunkt i mesterprislisten fratrukket boligselskabets forhandlet %. Efter overgang til e-syn i 2015 blev malerarbejdet ved fraflytningen udbudt i konkurrence til 3 malere. Det medførte væsentlige besparelser, da konkurrencen blev hård. Primo 2017 har malerarbejdet i de ovennævnte boliger været udbudt samlet, og der er indgået en rammeaftale. I den forbindelse, blev der i afdeling 12 opnået en yderligere besparelse på 4 %, mens der for ungdomsboligernes vedkommende var en minimal stigning på niveau med lønudviklingen. Overordnet set er der opnået en besparelse på godt 30 %. Besparelsen er noget større i afdeling 12, hvilket vurderes at hænge sammen med, at ungdomsboligerne er små og rengøring udgør en relativ stor post.

Vores lejligheder er nu blevet opmålt, hvilket, sammen med indgåelse af rammeaftaler, gør synsprocessen mere effektiv. Der opnås besparelser til både afdelingerne og fraflytterne, da priserne på maler arbejdet er reduceret. Samtidig får fraflytter allerede i forbindelse med syn af lejligheden en synsrapport med priser, fastsat på baggrund af de foreliggende opmålinger. Det betyder at fraflytter får oplyst den endelige pris, som fraflytter godkender ved synet.

Kvalitetssikringen blev drøftet og Allan oplyste, at der var stillet specifikke kvalitetskrav i udbudsmaterialet, herunder høje krav til maling og glans mv. i lighed med tidligere.

Det blev aftalt at bestyrelsen i forbindelse med det kommende bestyrelsesmøde deltager i gennemførelsen af et fiktivt flyttesyn. Allan undersøger, hvilken lejlighed som skal bruges og meddeler bestyrelsen adressen inden den 18. april 2017.

Fraflyttestatistik for 2016.

Målet ud den 4. januar 2017.

Ansættelse af ny medarbejder i bogholderiet.

Mette Kjær Damgaard som er uddannet revisor er ansat pr. 01.04.2017 i bogholderiet.

Kapitalforvaltning – resultat 2016.

Opgørelse for 2016 var rundsendt og blev gennemgået af Rikke Naur Dybdahl på mødet. Det samlede nettoafkast udgør 2,3%, hvilket er noget bedre end i 2015. Nykredit A/S har forvaltet midlerne bedst med et afkast på 3,1%, mens Spar Nords afkast blev på 1,5%. Det samlede afkast ligger lidt over budget for 2016.

Bl's uddannelses udvalg for ejendomsserviceteknikeruddannelsen.

BL – Lars Smith, har kontaktet Allan Kirch Pedersen og forespurgt om han kunne være interesseret i at sidde i det lokale uddannelsesudvalg(EST).

Allan sagde at Sundby-Hvorup Boligselskab gerne vil deltage i dette arbejde, det er en anerkendelse til Sundby-Hvorup Boligselskab og Allan når BL peger på os til dette.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad pkt. 4.

Forvaltningsrevision.

Til godkendelse:

16. Nybyggeri og forbedringsarbejder.

Er maillet ud.

Beslutning: Godkendt

Til udlevering:

10. A Honorarudbetaling

10. B Andre honorarudbetalinger

Er maillet ud.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad pkt. 5.

Afdeling 12. (Boligsocial indsats)

Boligsocial helhedsplan nr. 3

Den endelige ansøgning/helhedsplan nr. 3 er godkendt af Landsbyggefonden og Aalborg Kommune.

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

Vores ansøgning blev i mødekommet med midler til projekt "familiekultur-/fritidscoach".

Nanna Hald er ansat som fritidscoach og Kim Nielsen som familiekulturcoach pr. 1. februar 2017.

Ansøgning til kommunen om fleksibel udlejning i afd. 12

Vores ansøgning er imødekommet jf. mail af 26. januar 2017 fra kommunen.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad pkt. 6.

Afdeling 12. (Renovering - helhedsplan)
Skema C er indsendt.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad pkt. 7.

Afdeling 7. (Renovering - helhedsplan)

Facadearbejde

Arbejdet med renovering af facaden på blokkene Abildgårdsvej 21-29, 31-39,41-49, 50-64 og Uttrupvej 1-19 og 2-6. Pågår.

Renovering af udearealer – belægning m.m.

Abildgårdsvej 31-49 pågår.

Ombygning af tilgængeligheds blokken Abildgårdsvej 21-29

Arbejdet i nr. 29 og 27 er afsluttet og beboerne er flyttet hjem.
Arbejde i nr. 25 og 23 pågår .

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 8

Afdeling 13. Skolevej 40-72 (renovering og helhedsplan)

Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 9

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

Byggeriet pågår.

Indflytning 1. april 2017.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 10**Opførelse af 44 familieboliger i Lindholm Søpark**

Skema A er godkendt af Aalborg Kommune.

Skema B er indsendt til Aalborg Kommune og er på By og Landskabsudvalgets møde den 9. marts 2017.

Forventet byggestart 1. april 2017.

Første spadestik den 22. marts 2017 kl. 10.30

Informationsfolder omhandlende byggeriet af de nye boliger blev omdelt. Folderen er tillige opdelt til beboerne i Søparken.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 11****Opførelse af 10 familieboliger i Vester Hassing – Ved Jern Banen**

Byggeriet pågår.

Forventet udlejningstermin, 1. november 2017.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 12****Opførelse af 10 familieboliger i Gandrup - Mellemvang**

Byggeriet pågår.

Forventet udlejningstermin, 1. januar 2018.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 13****Opførelse af 18 familieboliger (75 % af boligerne er forbeholdt flygtninge) i Hals**

Byggeriet pågår.

Udlejningstermin, 1. juni, 1. juli og 1. september 2017 med 6 boliger pr. gang.

Åbent hus arrangement afholdes d. 18. maj 2017 fra kl. 15.00 til 18.00.

Boligselskabet har i dag afholdt møde med Aalborg Kommune om afdelingens kommende beboere. Udgangspunktet er, at alle boligerne skal have status som familieboliger og udlejes til familier, i stedet for deleboliger til enlige. Kommunen forventer ikke, at alle 75% vil blive udlejet til flygtninge.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 14**Udbud på opførelse af 451 boliger – forbeholdt flygtninge**

Vi har afgivet bud på 4 projekter i 9400 + 2 projekter i henholdsvis Vester Hassing og Gandrup.

Jf. rundsendte mail af 26.01.2017 skal vi bygge boliger på Gl. Kongevej (55 stk.), Gandrup Ved Søerne (28 stk.) og Vester Hassing Nåleøjet (20 eller 28 stk.).

Vi afventer indkaldelse fra kommunen til opstart af proces.

Vi har været til møde med kommunen herom i dag. Boligerne opføres som billige boliger, der bl.a kan anvendes til flygtninge. Det lader til, at det bliver 28 boliger på Nåleøjet.

Processen er så småt startet op. Der vil blive holdt endnu et møde om processen.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 15.**

Godkendelse af forslag til dagsorden, forretningsorden og vedtægter til det ordinære repræsentantskabsmøde den 16. maj 2017.

Ovennævnte er mailet rundt.

Beslutning: Dagsorden, forretningsorden og vedtægter godkendt

Ad. pkt. 16.Eventuelt

Møderække:

Bestyrelsesmøde er fastsat til **tirsdag** den 18. april 2017. Vi mødes i afd. 12 kl. 15.00 til fiktivt syn af en lejlighed, hvorefter ordinært bestyrelsesmøde afholdes i Lindholm Søpark.

Ordinært repræsentantskabsmøde er fast sat til tirsdag den 16. maj 2017 kl. 18.00

Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 12. juni 2017, kl. 16.30.

Besigtigelsestur til København d. 16-18. juni 2017.

Nørresundby, den 13. februar 2017

Hans Bøyen Christensen

Nils Vinther

Gunnar Sørensen

Leo Kristensen

Arne Olesen

Henny Rasmussen

Hans Jørgen Christensen

Aase Andersen

Michael Jørgensen