

Ordinært organisationsbestyrelsesmøde, mandag den 19. oktober 2020, kl. 16.30**I mødet deltog:**

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

Fraværende:

Lisbeth Glud
Svend Aage Christensen

Dagsorden:

1. Protokol fra bestyrelsesmøde den 10. august 2020.
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. 74. Opførelse af 24 boliger i Gandrup- Ved Søerne.
10. Afd. 73. Opførelse af 21 boliger i Vester Hassing – Nåleøjet.
11. Afd. 77. Enghaven. Opførelse af 58 boliger.
12. Afd. 21. Renovering og helhedsplan.
13. Afd. 7. Fredensvej og Viktoriagade. Renovering og helhedsplan.
14. Afd. 75. Lektorgaarden opførelse af 56 boliger.

15. Afd. 71. Opførelse af 16 boliger i Hals.
16. Opførelse af 19 boliger i Vestbjerg.
17. Afd. 85. Opførelse af 8 boliger i Dronninglund på Lemmingsvej.
18. Afd. 61. Helhedsplan. Bøgevej 2-40.
19. Om –og tilbygning til adm. Lindholm Søpark 4.
20. Afd. 82. Helhedsplan, bygningsafsnit –Blåbærhaven 1-31 og 33-60. 59 boliger i Dronninglund.
21. Afd. 83. Helhedsplan, bygningsafsnit- Skelgårdsvej 11-49. 20 boliger i Aså og 8 ældre boliger på Præstbrovej 50A-52E i Agersted.
22. Afd. 03. Helhedsplan.
23. Afd. 10. Helhedsplan.
24. Etablering af gæstebolig/værelse på Tranebærvej 24 i Dronninglund.
25. Evaluering af de ordinære afdelingsmøder.
26. Dagsorden til ekstraordinært repræsentantskabsmøde d. 01.12.2020.
27. Gandrup Plejecenter – 50 boliger med tilhørende serviceareal.
28. Stenholmen – 23 boliger med tilhørende serviceareal.
29. Eventuelt.

Ad pkt. 1.

Protokol fra bestyrelsesmøde den 10. august 2020.

Beslutning: Godkendt og underskrevet

Ad pkt. 2.

Revisionsprotokol.

Ingen.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad pkt. 3.Meddelelser.Mærkedage m.v.

Ingen.

Boligselskabernes Landsforening, 4. kreds.

Seneste referat er mailet rundt.

Der er afholdt repræsentantskabsmøde hvor Bruno Lynge Andersson, Plus Bolig blev valgt som kredsformand formand og Steen Møller Andersen, direktør Boligforeningen Vesterport, blev valgt til næstformand.

BO I NORD

Seneste referat er mailet rundt.

Næste bestyrelsesmøde afholdes den 20. oktober 2020.

Rikke deltager i mødet idet Sundby-Hvorup Boligselskab skal overtage projektansvaret.

AKU.

Seneste referat og nyhedsbrev er mailet rundt.

Status på udlejning.

Det går godt med udlejningen. Der var stor efterspørgsel efter de nye boliger på Lemmingsvej/Geråvej og Idræts. Alle blev udlejet i første tilbudsrunde. Gl. Kongevej er lige sent i tilbud og her er interessen også stor. 40 boliger af de 58 boliger er allerede udlejet.

Der kommer en del opsigelser lige nu, men det går godt med genudlejningen. Vi har dog 2 ledige boliger på hjemmesiden, hvoraf den ene lige er gået i tomgang, den anden kan vi risikere også vil gå i tomgang.

Udbud på maler- og rengøringsarbejde i fraflytter boliger

Resultat af udbud blev gennemgået på mødet.

Alle lejligheder har været i udbud ift. håndværkerrengøring og malerarbejde i forbindelse med fraflytning. Arbejderne er udbudt i 16 geografiske.

Rengøringsdelen blev vundet af 3 rengøringsfirmaer, som har fået hver deres områder.

På malerdelen var er områderne blevet fordelt på vindere.

Der var store besparelser at hente i det nordøstlige område.

For debat for fastfoodrestaurant og butik ved Hjørringvej, Nørre Uttrup

Skrivelse dateret 7.0 september 2020 fra Aalborg Kommune vedr. dette er mailet til FU og afdelingsbestyrelsesformanden i afd. 7.

Projekt har været i høring. Organisationsbestyrelsen går ikke ind i debatten og Afdelingsbestyrelsen i afdeling 7 har også valgt at holde sig ude af debatten.

Persondata – samtykke erklæring bl.a. brug af private mail adresser

Boligselskabet vil indhente samtykke fra bestyrelsesmedlemmer til at anvende private mailadresser når der rundsendes information til og fra vores samarbejdspartnere samt ansatte. Dette gøres for at opretholde det høje informationsniveau.

Afholdelse af julekomsammen 2020 og troskegilde 2021.

Hvordan gør vi det i forhold til corona?

Julekomsammen afholdes i mindre grupper.
Troskegilde bliver aflyst.

Afd. 7. Forslag fra afdelingsmødet i 2019 om etabl. af gæsteværelse/bolig i en tilgængelighedsbolig.

5.1. Forslag til ny gæstelejlighed.

Kunne det evt. blive en midterlejlighed med elevator i stedet for den nuværende på Uttrupvej på 4. sal? Vi har tidligere benyttet lejligheden men når det er ældre gæster, er der langt til 4. sal og med et par kufferter.

Forslaget er indsendt af Anna-Lise Størkersen, Abildgårdsvej 29 st. th.

Afstemning ved håndsoprækning.

Ja. Mange stemmer.

Nej. 3 stemmer.

Forslaget blev vedtaget med et meget stort flertal.

Effektueringen af vedtagelsen er under forbehold af, at myndighederne (Aalborg Kommune, Ministeriet og Landsbyggefonden) godkender at boligen ændre anvendelse til gæste bolig.

Adm. forestår ansøgningsproceduren.

Ligeledes blev det besluttet, at gæsteboligen på Uttrupvej 4 bibeholdes, selvom ovenstående ansøgning i imødekommes.

Vi har den 9. september 2020 haft telefonisk kontakt til Bjarne Zetterstrøm fra BL vedr. spørgsmålet om at omdanne en tilgængelighedsbolig til en gæstebolig.

Bjarne Zetterstrøm informerede om, at der ikke kan omdannes almene boliger til andre formål, da disse er opført med kommunal godkendelse og med støtte fra landsbyggefonden. Boligselskabet eller afdelingen kan derfor ikke træffe beslutning om dette.

Hvis det overhovedet bare skulle komme på tale, vil det være i en situation, hvor der er markante udlejningsproblematikker/tomgangsleje.

Politik for forebyggelse af sexchikane.

Vi har fra Dansk Erhverv modtaget forslag til politik på området.

Vi tager det med på det næste virksomhedsnævns møde den 14. december 2020 hvorefter det føres ind i vores personalehåndbog.

Ledelsen er ikke bekendt med, at der har været problemstillinger omhandlende sexchikane.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad pkt. 4.

Forvaltningsrevision/egen kontrol.

Til godkendelse:

Digitalisering – er mailet rundt forinden mødet.

Beslutning: Godkendt

Ad pkt. 5.

Afdeling 12. (Boligsocial indsats). + evt. afd. 3, 7, 10 og 13.

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

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

Proces om endelig ansøgning pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Fleksibel udlejning – revideret Ansøgning til Aalborg Kommune.

Ansøgningsproces afventer.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad pkt. 6.

Afdeling 7. Engparken (Renovering - helhedsplan)

Pågår.

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

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 7.

Afdeling 13. Helhedsplan.

Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 8.

Afdeling 22. Helhedsplan.

Skema A og B er godkendt af Aalborg Kommune og Landsbyggefonden.

Byggestart den 1. november 2020.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 9.

Opførelse af 24 boliger i Gandrup - Ved Søerne.

Skema C indsendes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 10.

Opførelse af 21 boliger Vester Hassing – Nåleøjet.

Skema C indsendes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 11.

Afd. 77. Enghaven. Opførelse af 58 boliger.

Pågår.

Aflevering er foretaget den 1. oktober 2020.

40 boliger er allerede udlejet.

Åbent hus/fremvisning arrangement 31. oktober 2020.

Efterskrift: Fremvisning aflyst grundet corona.

Indflytning fra 1. oktober 2020.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 12.Afd. 21. Renovering og helhedsplan

Skema C er indsendt.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 13.Afd. 7. Fredensvej og Viktoriagade. Renovering og helhedsplan.

Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 14.Afd. 75. Lektorgaarden opførelse af 56 boliger.

Råhus pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 15.Afd. 71. Opførelse af 16 boliger i Hals på Idræts Alle.

Pågår.

Alle boliger er udlejet.

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. 16.Opførelse af 19 boliger i Vestbjerg på Mejlstedvej.

Skema A indsendes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 17.Afd. 85. Opførelse af 8 boliger i Dronninglund på Lemmingsvej.

Pågår.

Alle boliger er udlejet.

Fremvisning af en bolig afholdes ultimo november 2020.

Indflytning den 1. december 2020.

Efterskrift: Fremvisning aflyst grundet corona.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 18.

Afd. 61. Helhedsplan. Bøgevej 2-40.

Proces om skema C opstartes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 19.

Om –og tilbygning til adm. Lindholm Søpark 4.

Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 20.

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

Skema B er godkendt af Brønderslev Kommune.

”1. spadestik” afholdt dags dato. Hans Bøyen Christensen og borgmester Mikael Klitgård forestod dette.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 21.

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

Præstbrovej 50A-52E i Agersted.

Vi har den 26. juni 2020 modtaget finansiering skitse fra Landsbyggefonden,

Ny udvikling i sagen jf. nedenstående mail af 7. september 2020 fra Aalborg Kommune- det gælder også for denne sag selv om det er Brønderslev Kommune:

Birger Kristensen fra Landsbyggefonden har den 7. september 2020 skrevet til Aalborg Kommune:
”Rammen for 2020 på 12,1 mia. kr. bortfalder med årets udgang, altså 31. december 2020 – ingen overførsel. Der er derfor behov for gennemførelse i BOSSINF-renovering i år af skema A i ventelistesagerne, i det mindste vedrørende afdelinger med energimærke ABCD – eventuelt et skema i mere overordnet form end tidligere, måske betinget af dit og dat, der afklares ved skema B.”

Status på sagen gennemgås på mødet.

Info. møde afholdt den 29. september 2020 med afdelingsbestyrelse, forretningsudvalget, Brix og Kamp og administrationen.

Info. møde afholdes den 13. oktober 2020 med afdelingsbestyrelse, forretningsudvalget og administrationen.

Skema A. skal indsendes i 2020.

Nyhedsbrev er omdelt den 8. oktober 2020.

Info. møde med beboerne den 27. oktober 2020.

Beslutning proces for helhedsplan for afd. 83 i Sundby-Hvorup Boligselskab.

Organisationsbestyrelsen den 19. oktober 2020

Afdelingsmødet i afd. 83 den 9. november 2020.

Repræsentantskabet den 1. december 2020.

Økonomi for hovedselskabet

Jf. finansieringsplan af 25. juni 2020 fra Landsbyggefonden skal boligselskabet bidrage med:

Tilskud fra egen trækingsret eller lignende 1.160.000 kr.

Kapitaltilførsel 1/5 200.000 kr.

Kapitaltilførslen er relateret til nedrivning af de 8 ældre boliger på Præstbrovej.

Hertil kommer fritagelse til egen dispositionsfond på ca. 439.000 tkr. årligt.

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

Beslutning: Godkendt

Ad. pkt. 22.Afd. 3 Helhedsplan.

Vi fik en god mail fra LBF den 14. maj 2020 – tilsagn på helhedsplanen i afd. 3 nu kan vi endelig komme videre med sagen.

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

Ny udvikling i sagen jf. nedenstående mail af 7. september 2020 fra Aalborg Kommune:

Team Støttet Byggeri har været i dialog med Landsbyggefonden om udmeldinger vedr. behandlingen af de fysiske helhedsplaner fra ventelisten – jf. den indgåede boligaftale.

Birger Kristensen fra Landsbyggefonden har den 7. september 2020 skrevet til Aalborg Kommune:
”Rammen for 2020 på 12,1 mia. kr. bortfalder med årets udgang, altså 31. december 2020 – ingen overførsel. Der er derfor behov for gennemførelse i BOSSINF-renovering i år af skema A i ventelistesagerne, i det mindste vedrørende afdelinger med energimærke ABCD – eventuelt et skema i mere overordnet form end tidligere, måske betinget af dit og dat, der afklares ved skema B.”

Det sidste byrådsmøde i Aalborg Kommune i år er den 14. december 2020. Det er derfor vigtigt, at I giver en tilbagemelding hurtigst muligt om, hvilke af jeres helhedsplaner som fik tilsagnsbreve i maj måned der har en realistisk plan til gennemførelse (Skema A) i år, da materialet til politisk behandling som udgangspunkt skal være klar medio oktober måned. I kan kontakte Lone Foss og Rebeca Kristensen for yderligere information og evt. individuelle tidsplaner for projekterne. Endvidere vil vi også opfordre til, at I tager direkte kontakt til Landsbyggefonden.

Status på sagen gennemgås på mødet.

Info. møde afholdt den 23. september 2020 med afd. best., forretningsudvalget, Norconsult og adm. Skema A. skal indsendes i 2020.

Nyhedsbrev omdeles i oktober 2020 og der afholdes info. møde med beboerne den 22. oktober 2020.

Beslutning proces for helhedsplan for afd. 3 i Sundby-Hvorup Boligselskab.

Organisationsbestyrelsen den 19. oktober 2020.

Repræsentantskabet den 1.12.2020.

Afdelingsmødet i afd. 3 i forår 2021.

Økonomi for hovedselskabet.

Gennemgås på mødet.

Vi har endnu ikke modtaget finansieringsskitse fra Landsbyggefonden. Vi forventer at modtage denne i løbet af kort tid.

Da vi afventer finansieringsskitse på nuværende tidspunkt, ved vi ikke hvor meget boligselskabet skal bidrage med.

Organisationsbestyrelsen er positiv indstillet i relation til at godkende den af Landsbyggefonden krævede medfinansiering og skema A må sendes ind.

Beslutning: Godkendt

Efterskrift:

Økonomi for hovedselskabet

Jf. finansieringsplan af søndag den 25. oktober 2020 fra Landsbyggefonden skal boligselskabet bidrage med:

Tilskud fra egen trækingsret eller lignende 3.610.000 kr.

Kapitaltilførsel 1/5 250.000 kr.

Hertil kommer fritagelse til egen dispositionsfond på ca. 298.000 tkr. årligt.

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

Den skitserede medfinansiering betragtes som godkendt med baggrund i ovenstående tilkendegivelse på mødet.

Ad. pkt. 23.

Afd. 10. Helhedsplan.

Vi fik en god mail fra LBF den 14. maj 2020 – tilsagn på helhedsplanen i afd. 10 nu kan vi endelig komme videre med sagen.

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

Ny udvikling i sagen jf. nedenstående mail af 7. september 2020 fra Aalborg Kommune:

Team Støttet Byggeri har været i dialog med Landsbyggefonden om udmeldinger vedr. behandlingen af de fysiske helhedsplaner fra ventelisten – jf. den indgåede boligaftale.

Birger Kristensen fra Landsbyggefonden har den 7. september 2020 skrevet til Aalborg Kommune: **”Rammen for 2020 på 12,1 mia. kr. bortfalder med årets udgang, altså 31. december 2020 – ingen overførsel. Der er derfor behov for gennemførelse i BOSSINF-renovering i år af skema A i ventelistesagerne, i det mindste vedrørende afdelinger med energimærke ABCD – eventuelt et skema i mere overordnet form end tidligere, måske betinget af dit og dat, der afklares ved skema B.”**

Det sidste byrådsmøde i Aalborg Kommune i år er den 14. december 2020. Det er derfor vigtigt, at I giver en tilbagemelding hurtigst muligt om, hvilke af jeres helhedsplaner som fik tilsagnsbreve i maj måned der har en realistisk plan til gennemførelse (Skema A) i år, da materialet til politisk behandling som udgangspunkt skal være klar medio oktober måned. I kan kontakte Lone Foss og Rebeca Kristensen for yderligere information og evt. individuelle tidsplaner for projekterne. Endvidere vil vi også opfordre til, at I tager direkte kontakt til Landsbyggefonden.

Status på sagen gennemgås på mødet.

Info. møde afholdt den 8. oktober 2020 med afd. best., forretningsudvalget, Norconsult og administrationen.

Skema A kan først indsendes i 2021 da et bygningsafsnit i afdelingen har energimærke E jf. mail fra Landsbyggefonden –sagsbehandler Mads Gudmann.

Nyhedsbrev omdeles i oktober 2020.

Beslutning proces for helhedsplan for afd. 10 i Sundby-Hvorup Boligselskab.

Afdelingsmødet i afdeling 10 i foråret 2021.

Organisationsbestyrelsen i foråret 2021

Repræsentantskabet den 18. maj 2021.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 24.

Etablering af gæstebolig/værelse på Tranebærvej 24 i Dronninglund.

Oplæg hertil præsenteres på december mødet.

Ombygningen skal finansieres af hovedselskabet.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 25.

Evaluerings af de ordinære afdelingsmøder.

Der var enighed om at årets afdelingsmøder er gået godt til trods for de nødvendige corona - foranstaltninger. Der var en positiv stemning på møderne.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 26.

Dagsorden til ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 1. december 2020.

Dagsorden var mailet rundt for inden mødet.

Beslutning: Godkendt

Ad. pkt. 27

Gandrup Plejecenter – 50 boliger med tilhørende serviceareal.

Lokalplan proces pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 28.

Stenholmen – 23 boliger med tilhørende serviceareal .

Lokalplan proces pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 29.

Eventuelt

Oplæg til ny hjemmeside vil blive forelagt for personalet samt organisationsbestyrelse den 7. december 2020.

Møderække 2020.

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. 15,00.

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

Nørresundby, den 19. oktober 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