

Hobro, den 17. september 2021

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 234

Mødedato:	tirsdag den 14. september 2021 fra kl. 16.00 - 19.00
Mødested:	Bestyrelseslokalet, Smedevej 28 Hobro
Deltagere:	Ole Bech (OB), Egon Christensen (EC), Kim Vilsted (KV), Bjarne Petersen (BP), Anders Kjær (AK) referent
Afbud:	Didde Lykke Hansen (DH)

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 233
3. Godkendelse af forretningsorden for bestyrelsen og GDPR
4. Valg af næstformand
5. Status renoveringsarbejder
6. Godkendelse af byggeregnskab, tagrenovering afd. 44 Arden og omegn
7. Byggesager (Lukket punkt)
8. Status helhedsplan, afd. 9 Morellgade
9. Kapitalforvaltning
10. Forvaltningsrevision
11. Nyt fra BL- og politik
12. Beretning fra administrationen

13. Tilskud fra dispositionsfonden
14. Tilskud fra arbejdskapital
15. Endelig godkendelse af afdelingernes budgetter for år 2022
16. Eventuelt

Ad. Pkt. 1 Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

Ad. Pkt. 2 Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 233

Referatet blev godkendt og underskrevet.

Ad. Pkt. 3 Godkendelse af forretningsorden for bestyrelsen og GDPR

Sagsfremstilling

I henhold til forretningsordenen §4 stk. 1 underskrives forretningsordenen på ny når der er nye bestyrelsesmedlemmer. I forbindelse med det ordinære repræsentantskabsmøde blev Kim Vilsted valgt som nyt bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsesmedlemmerne i Hobro Boligforening må forvente at ens navn, adresse mv. vil kunne fremgå i forskellige sammenhæng. For nuværende fremgår bestyrelsesmedlemmerne med billedmateriale og navn (tlf. på formanden) på boligforeningens hjemmeside. For at sikre at vi overholder GDPR, indstilles at bestyrelsesmedlemmerne underskriver samtykkeerklæring.

Indstilling

Direktøren indstiller,

- At bestyrelsen godkender og underskriver forretningsorden for bestyrelsen.
- At nye bestyrelsesmedlemmer underskriver samtykkeerklæring vedr. GDPR.

Beslutning

Det blev besluttet at bestyrelsesvederlaget skulle indskrives i forretningsordenen for bestyrelsen. Herefter blev forretningsorden for bestyrelsen underskrevet.

Kim Vilsted underskrev samtykkeerklæring for bestyrelsen.

Ad. Pkt. 4 Valg af næstformand

Sagsfremstilling

I henhold til vedtægternes §14 stk. 7 vælger bestyrelsen en næstformand af sin midte.

Indstilling

Direktøren indstiller,

- At bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Beslutning

Bestyrelsen genvalgte Didde Lykke Hansen.

Ad. Pkt. 5 Status renoveringsarbejder

Sagsfremstilling:

Ejendomsinspektøren har udarbejdet en samlet status over afdelingernes renoveringsopgaver.

Indstilling:

Direktøren indstiller,

- At bestyrelsen drøfter renoveringsoversigten.

Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Ad. Pkt. 6 Godkendelse af byggeregnskab, tagrenovering afd. 44 Arden og omegn

Resumé

Bestyrelsen godkendte tagrenoveringen på bestyrelsesmøde nr. 212, herunder et tilskud fra trækingsretten på DKK 2.500.000.

Sagsfremstilling

Tagrenoveringen er afsluttet og der er udarbejdet byggeregnskab.

Indstilling

Direktøren indstiller,

- At bestyrelsen godkender byggeregnskabet.

Beslutning

Bestyrelsen udtrykte tilfredshed med det økonomiske resultat som viste en besparelse på DKK 885.949 i forhold til tilbuddet, og en besparelse på DKK 6.964.430 i forhold til rådgiverens overslagspris.

Bestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

Ad. Pkt. 7 Byggesager (Lukket punkt)

Ad. pkt. 8 Status helhedsplan, afd. 9 Morellgade

Resumé

Fortsættelse

Den 29. januar 2020 blev der afholdt statusmøde med vores tekniske rådgivere, for at tilrette projektet og økonomien.

Helhedsplanen blev tilpasset, således at de nuværende 12 stk. lejligheder forblev uændret i størrelse, 10 stk. moderniseres og 2 stk. totalrenoveres pga. sætningsskaderne.

For at kunne opnå den ønskede renovering, herunder bl.a. isolering af gavle, kræves en arealoverdragelse fra afdelingens naboer. Landinspektøren har indhentet tilladelse fra Kirken.

Det er besluttet at udbyde sagen som:

- *Totalrådgiveraftale*
- *Indbudt hovedentreprise*

Landsbyggefonden har givet tilsagn om støtte til lån og renovering.

Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde torsdag den 4. juni 2020, hvor beboerne enstemmigt godkendte helhedsplanen.

Bestyrelsen godkendte helhedsplanen på møde nr. 226, og indstillede gennemførelse af helhedsplanen på det ordinære repræsentantskabsmøde.

Helhedsplanen blev gennemgået på det ordinære repræsentantskabsmøde den 10. august 2020.

Mariagerfjord Kommune godkendte Skema A på byrådsmøde den 27. august 2020.

Projekteringen opstartede september 2020, og der var forventet opstart på byggesagen foråret 2021.

Der var udarbejdet aftale om byggesagsadministration med Kuben Management, og aftale om teknisk rådgivning og bistand med Krogh Madsen Arkitekter.

Bestyrelsen har drøftet deltagelse i bygherreudvalget. Bestyrelsen besluttede, at AK sender et referat fra bygherreudvalgsmøde til bestyrelsesmedlemmerne. Det står herefter bestyrelsesmedlemmerne frit for, om de ønsker at deltage ved næste bygherreudvalgsmøde, datoen fremgår af referatet. Ifald man ønsker at deltage, skal AK have besked pr. mail senest 2 dage før afholdelse af mødet af hensyn til det praktiske.

På møde nr. 228 orienterede AK om seneste projekteringsmøde med rådgiverne, herunder at det undersøges, om ventilationsanlægget kan erstattes af et ventilationsvindue.

Bygherreudvalget har været på studietur til Frederikshavn boligforening, for besigtigelse af ventilationsvinduet. Efterfølgende har rådgiverne fået bekræftet af producenten af ventilationsvinduet, at det kan anvendes i projektet i Morellgade.

Der har været afholdt møde med naboen (menighedsrådet), om muligheden for at få kørselsret til vores matrikel, således der evt. kan anlægges et mindre parkeringsareal. Det undersøges ved myndighederne om tilkørsel til vores matrikel kan lovliggøres.

De tekniske rådgivere havde udregnet deres økonomiske forventning til licitationsresultatet i det daværende marked (2021). Deres udregning viste en forventet overskridelse i forhold til den budgetterede økonomi. I den forbindelse blev der besluttet besparelser som følgende:

- *at renovere nuværende tag i stedet for en udskiftning*
- *at malerbehandling af kælder udgår*
- *at trappeopgange forbliver som de er*
- *at gårdhave etableres med græs og grus parkering*

Der blev afholdt licitation den 19. februar 2021. Desværre overskred licitationsresultatet vores budgetterede håndværkerudgifter med ca. 30%. Det blev besluttet at Kuben skulle undersøge mulighederne for yderligere økonomisk støtte ved Landsbyggefonden.

Landsbyggefondens sagsbehandler Bente Heltberg har efterfølgende meddelt at fonden ikke har mulighed for at give yderligere støtte.

Der blev afholdt bygherremøde den 5. marts 2021. Kuben orienterede om at de havde drøftet sagen med Landsbyggefonden, og at Landsbyggefonden havde godkendt at projektet ændres til en nedreovering i stedet for en helhedsplan. Efterfølgende har rådgiverne annulleret licitationen ved udsendelse af et annulleringsbrev til tilbudsgiverne.

De tekniske rådgivere har udarbejdet et nyt skitseprojekt hvor bygningen ændres til en nedreovering med 2 – 3 nye lejemål på øverste etage. Dette kræver Kommunal grundkapital som et støttet byggeri.

Der blev afholdt et møde med forvaltningen MFK den 8. april 2021 hvor projektforslaget blev behandlet, og man var enige om at arbejde videre med sagen. I første omgang sammen med byggesagsbehandlerne i MFK, med det formål at opnå enighed med forvaltningen om udformningen af byggeriet.

Landsbyggefondens sagsbehandler Bente Heltberg meddelte at de ikke kunne acceptere de fremsendte etageplaner, da adgangsvejen går via altangange, hvilket på hver etage giver to ensidigt belyste boliger, og fonden vil ikke støtte ensidigt belyste boliger.

Grundet ovenstående melding fra Landsbyggefonden, blev der indkaldt til ekstraordinært bygherremøde for at drøfte mulighederne for at tilrette projektet i henhold til Landsbyggefondens principper for støttetilsagn. Det blev besluttet at udarbejde en ny skitse som kunne sendes til godkendelse ved Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden v/ Bente Heltberg meddelte os følgende; Fonden har ingen bemærkninger til de fremsendte boligplaner. Jeg vil dog gøre opmærksom på, at jf. stamdata er boligarealet 870 m2 og dette tal skal fastholdes.

Bygherregruppen indkaldte til møde med byggesagsbehandlerne fra MFK den 14.06.2021, og fremlagde Landsbyggefondens udmelding. MFK kunne dog ikke godkende skitseforslaget, da det efter deres mening var for højt til området, samt at der ikke var 1 ½ parkeringsplads pr. bolig som det foreskrives til nybyggeri. MFK teknik og miljø betragter en nedreovering som et nybyggeri.

Sagsfremstilling

Bygherregruppen har afholdt bygherremøde den 26.08.2021, hvor følgende kunne konstateres i hovedpunkter:

- Kommunen ser sagen som nybyg i forhold til de krav de vil stille til byggeriet.
- Kommunen afventes for svar på rådgivernes henvendelse vedr. max højde på bygningen.
- Der udarbejdes et nyt skitseforslag når max højde er blevet bekræftet.
- Kommunen får afklaret om de kan dispensere for p-norm, herunder hvor meget der skal indbetales til p-fonden.
- Der udarbejdes en skrivelse til Kommunen vedr. udfordringerne mht. parkering og højden på byggeriet.

Indstilling

Direktøren indstiller,

- At bestyrelsen drøfter sagen.
- At bestyrelsen bemyndiger administrationen til at arbejde videre med sagen.

Beslutning

AK orienterede om at MFK endnu ikke havde afklaret om de vil tillade at bygningen nedrenoveres. Der arbejdes på at fremskaffe dokumentation på at der ikke kan etableres parkeringspladser mv.

Bestyrelsen drøftede den rigide sagsbehandlingen.

Bestyrelsen bemyndigede administrationen til at arbejde videre med sagen.

Ad. pkt. 9 Kapitalforvaltning

Resumé

Der blev holdt samarbejds møde med Spar Nord den 22.10.2020, hvor de orienterede om deres forventninger til afkast, herunder et reduceret gennemsnitlig årligt afkast set over de næste 1 - 5 år fra årligt -0,3 pct. til -1,2 pct. Samtidig reduceres risikoen målt ved +/- standardafvigelse fra 3,4 pct. til 3,2 pct. Dette svarer til, at afkastet i 2 ud af 3 år forventes at ændre sig fra at ligge indenfor intervallet -3,7 pct. til 3,1 pct. til at ligge indenfor intervallet -4,4 pct. til 2,0 pct.

Som almen boligforening er Hobro Boligforening underlagt følgende lovgivning på investeringsområdet:

Uddrag af Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. kapitel 12, §49 stk. 2 nr. 1-3

- 1) i indlån i pengeinstitutter
- 2) i realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer og andre obligationer, som frembyder en tilsvarende sikkerhed, idet værdipapirerne skal være udstedt i og optaget til handel på et reguleret marked i et land inden for Den Europæiske Union eller i et land, som Fællesskabet har indgået aftale med på det finansielle område,
- 3) i obligationer eller gældsbreve udstedt eller garanteret af stater eller regionale eller lokale myndigheder med skatteudskrivningsret inden for Den Europæiske Union eller et land, som Fællesskabet har indgået aftale med på det finansielle område

Hobro Boligforening havde på bestyrelsesmøde nr. 213 valgt risikoprofil MEGET LAV, som betyder at investeringerne placeres udelukkende i korte danske statsobligationer eller korte danske realkreditobligationer med lav renterisiko.

På bestyrelsesmøde nr. 229 blev det besluttet at beholde risikoprofil MEGET LAV.

Sagsfremstilling

Afkastet har den seneste periode været negativt, som vil blive nærmere redegjort for på mødet.

Indstilling

Direktøren indstiller,

- At bestyrelsen drøfter markedet for kapitalforvaltning

Beslutning

AK orienterede om afkastet for perioden 01.01 - 30.06.2021 som viste et negativt afkast.

Bestyrelsen drøftede mulighederne for at opnå et bedre afkast inden for de lovgivningsmæssige muligheder der findes.

Bestyrelsen besluttede at fortsætte med nuværende risikoprofil "Meget Lav".

Ad. pkt. 10 Forvaltningsrevision

Sagsfremstilling

Budgetkontrol på nøgletal 2 gange årligt

Det er en målsætning, at der hvert 2. og 3. kvartal gennemføres budgetkontrol for hovedforeningen.

Bedste pris på håndværksopgaver

Det er en målsætning, at der årligt indhentes den bedste pris på malerarbejdet ifm. fraflytningssyn (rammeaftale), og køb af el- og VVS-produkter.

Der er indgået aftale med følgende firmaer:

- Hobro Malerfirma
- Brødrene A&O Johansen
- Linds
- Arden El service
- Polygon Akut skadeservice
- Nordelektro
- Arden EL
- ISTA

Brug af hjemmeside

Det er en målsætning, at hjemmesiden www.hobrobligforening.dk kan fastholde ca. 15.000 brugere pr. år.

- Perioden 01.01 – 31.12.2020 (år 2020) 19.006 brugere.
- Perioden 01.01 - 26.08.2021 13.474 brugere.

Beboertilfredshed

Det er en målsætning, at der hvert 3. år indhentes måling på beboertilfredshed.

- Blev gennemført i 2020.

Medarbejdertilfredshed

Det er en målsætning, at der hver 3. år indhentes måling på medarbejdertilfredshed.

- Blev gennemført i 2019.

4 års mål for afdelingernes samlede driftsudgifter

Det er et mål at afdelingernes husleje for den kommende 4 års periode ikke årligt må overstige 2%.

- Afdelingernes gennemsnitlige huslejestigning år 2021 var 1,42%.
- Afdelingernes gennemsnitlige huslejestigning år 2022 er 0,19%

Mål for de samlede likvide midler i Arbejdskapitalen

Det er en målsætning, at arbejdskapitalen som helhed i likvide midler år 2030 udgør tilstrækkeligt til at afdelingerne undgår indbetaling til arbejdskapitalen. Det årlige bidrag til arbejdskapital udgør år 2020 DKK 163 kr. pr. lejemålsenhed indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør DKK 3.160 pr. lejemålsenhed, hvilket i Hobro Boligforening samlet svare til DKK 4.346.896.

- Arbejdskapitalen udgør ultimo 2019 DKK 2.287.428, -
- Arbejdskapitalen udgør ultimo 2020 DKK 2.447.954, -

Indstilling

Direktøren indstiller,

- At bestyrelsen drøfter de enkelte målsætninger.

Beslutning

AK orienterede om at der udarbejdes ny rammeaftale på malerarbejder i forbindelse med istandsættelse ved fraflytning.

AK gennemgik budgetkontrol på hovedforeningens budget for 2. halvår.

Bestyrelsen drøftede de enkelte målsætninger og tog orienteringen til efterretning.

Ad. pkt. 11 Nyt fra BL- og politik

Sagsfremstilling

BL Topledertræf 2021

AK deltog i topledertræf den 24.-25. august 2021, med følgende emner:

- Ledelse i et krydsfelt mellem forretning og forening.
- God Almen Ledelse (GAL) med fokus på, hvordan den almene sektor kendes for sin "ordentlighed". Det drejer sig om troværdighed, åbenhed, samarbejdsorientering og samfundshensyn.
- Aftale om effektivisering. I januar 2021 indgik Boligministeriet, KL og BL en ny effektiviseringsaftale.
- PET-chefen fortalte om deres arbejde med at imødegå trusler mod friheden og demokratiet i det danske samfund, samt om samarbejdet med de almene boliger.

Fælles kredsweekend med 6. kreds i Aalborg

Der arbejdes med planlægning af fælles kredsweekendkonferencen med afholdes i Aalborg d. 26. / 27. november. OBS: Vores fællesarrangement om vores værdisæt er den 26. november.

Temaet for kredsweekendkonferencen er God Almen Ledelse (GAL), samt rundvisning til interessante boligområder som kan være relevante for de 2 kredsers boligorganisationer.

Indstilling

Direktøren indstiller,

- At bestyrelsen drøfter nyt fra BL og politik.
- At bestyrelsen drøfter evt. deltagelse i kredsweekendkonferencen.

Beslutning

AK orienterede om BL Topledertræf. Bestyrelsen drøftede på den baggrund God Almen Ledelse, herunder direktør løn og bestyrelseshonorar.

Bestyrelsen ønsker at deltage i kredsweekendkonferencen velvidende at der samme dag om formiddagen er fællesarrangement vedrørende boligforeningens værdigrundlag. Det blev besluttet at AK rundsender invitation og program til bestyrelsesmedlemmerne når den modtages fra BL, hvorefter den enkelte tilmelder sig til AK.

Ad. pkt. 12 Beretning fra administrationen

AK orienterede om følgende punkter:

1. Ny boligrådgiver startet 1. september.
2. Afd. 43 Sindholtparken vedr. partshøring og naboorientering.
3. Julegaver til bestyrelsen og medarbejderne.
4. Ophævelse af lejemål, overtrædelse af husorden.
5. Generalforsamling i boligdirektørforeningen.
6. Vilkår for boligforeningens bankforretning.
7. Åbningstid mellem jul og nytår. Der holdes lukket i administrationen. Beboerservice holder åben fra kl. 9 - 12.
8. Tidsplan for tilbygning af selskabslokalet Smedevej 28.
9. Fællesarrangementet om vores værdigrundlag, fredag den 26. nov.

Ad. pkt. 13 Tilskud fra dispositionsfond

Det blev besluttet at yde tilskud til afd. 43 Sindholtparken til udgifter til landinspektør vedr. sagsbehandling af sagen om partshøring og naboorientering.

Det har tidligere været besluttet at yde et tilskud til huslejereduktion i afd. 17. Tilskuddet var besluttet til at skulle nedtrappes over 2 år, men da det vurderes at det medfører en for stor en huslejestigning, blev det besluttet at ændre nedtrapningen til 4 år svarende til en huslejestigning på 85 kr. pr. måned.

Bestyrelsen besluttede at yde driftstilskud til nedenstående afdelinger for år 2022:

Afdeling Nr.	Budget år 2020	Budget år 2021	Budget år 2022	Formål
17	2.166	4.056	3.036	Nedsættelse af huslejen
32	75.000	75.000	75.000	Nedsættelse af huslejen
34	131.705	131.705	74.640	Nedsættelse af huslejen
42	15.000	15.000	15.000	Nedsættelse af huslejen
44	91.800	73.800	55.800	Nedsættelse af huslejen

Ad. pkt. 14 Tilskud fra arbejdskapital

Der var ingen ansøgning om støtte.

Ad. pkt. 15 Endelig godkendelse af afdelingernes budgetter for år 2022

Sagsfremstilling

Administrationen havde udarbejdet driftsbudgetter for alle afdelingerne for år 2022.

Den gennemsnitlige huslejestigning i 2022 var på 0,19%.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- At bestyrelsen godkender afdelingernes budgetter for år 2022 med en gennemsnitlig huslejestigning på 0,19%.

Beslutning

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

Ad. pkt. 16 Eventuel

Der var intet under eventuelt.

Bestyrelsens årshjul ultimo 2022:

Mødetidspunkt	Emne	Mødested
Mandag 25.10.2021 kl. 16.00 – 18.30	Bestyrelsesmøde nr. 235	Smedevej 28, Hobro
Fredag 26.11.2021 kl. 8.30 - 13.00	Fællesarrangement om vores værdigrundlag	Smedevej 28, Hobro
Fredag 26.11.2021 + lørdag 27.11.2021	BL kredsweekendkonference i Aalborg Afventer invitation og program	Comwell Aalborg
Tirsdag 07.12.2021 kl. 16.00 – 18.30	Bestyrelsesmøde nr. 236	Smedevej 28, Hobro
Fredag 17.12.2021 kl. 19.00 – 22.00	Bestyrelsens julefrokost	Aalborg

Forevist bestyrelsen den _____

Ole Bech
Formand

Didde Lykke Hansen
Næstformand

Kim Vilsted

Egon Christensen

Bjarne Petersen