

REFERAT

Bestyrelsesmøde

20. juni 2024

Kl. 17:00

Møde indkaldt af Louise Ruggaard Lauridsen, administrationen på vegne af bestyrelsen.

Deltagere:

Henrik Brønd HB
Kjeld Petersen KP
Marc Bangert MB

Børge Westergaard BW
Bo Bierbaum BB

Torben Rasmussen TR
Louise Ruggaard Lauridsen LRL

1. Velkomst

HB bød velkommen.

2. Registrering af fremmødte

Alle var mødt.

3. Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde afholdt den 25. april 2024.

Referatet blev godkendt og underskrevet elektronisk.

4. Godkendelse af afdelingsbudgetter for 2025

Budgetterne var fremsendt i udkast til gennemsyn. Endvidere var oversigt over nye huslejer og specifikation med forklaringer til hver enkelt afdelings budget fremsendt forinden.

LRL orienterede om følgende:

Budgetterne for 2025 er en udfordring i forhold til de stigende priser/inflation vi oplever samt den generelle usikkerhed der er opstået efter Corona situationen samt krig.

Generelt kan nævnes:

- At administrationsbidraget er uændret pr. lejemål.
- Intet bidrag til arbejdskapital og dispositionsfond.
- Renovation har i mange år været voldsomt stigende – men ser nu ud til at falde lidt igen.
- Den nye lovgivning omkring grundskyld (ejendomsskat) har givet anledning til stor usikkerhed i budgetterne. Nogle afdelinger har en voldsomt stigende grundskyld, andre en væsentlig lavere og nogle er stort set uændret. Alting er foreløbigt og ingen ved rigtigt noget. LRL har

bedt firmaet Taxera, som i forvejen hjælper med at påklage ejendomsskatter, om at lave en beregning af grundskylden for 2025 og frem for alle vores afdelinger.

- Afdelingernes opsparinger er forhøjet med mindst 6 % alt efter hvad der har været muligt. De stigende priser gør – at opsparingerne udhules, hvis henlæggelserne ikke sættes tilsvarende op. Samtidig er der lovgivningsmæssigt enormt stor fokus på almene boligers henlæggelser, hvor størstedelen ikke har sparet nok op.
- Der er i år budgetteret med en mindre renteindtægt i alle afdelinger, selvom det er svært at spå om, hvordan renten ser ud i 2025. Alle afdelingerne har samlet en stor opsparing i obligationer, som vil give et afkast i større eller mindre grad.
- I de fleste afdelinger lægges op til en huslejestigning på 0,00-2,01 %. Det svarer til ca. kr. 0-100 i gennemsnit pr. måned pr. lejemål alt efter lejemålets størrelse.
 - Ungdomsboligerne i afdeling 17 og afdeling 18 har fået en større procentvis stigning end familieboligerne i år, således at familieboligerne ikke betaler for ungdomsboligerne forbrug. Fra næste budgetår vil afdeling 16-17-18 derfor være klar til at blive sammenlagt.
 - Afdeling 26 er ret udfordret, særligt realkreditlånet er steget voldsomt, idet lån for nybyggeri følger et indeks, hvilket stiger når priserne/inflationen stiger. Afdelingen har store lån, hvorfor det bliver ret tydeligt i deres budget. Der er indregnet et tilskud på kr. 100.000 fra dispositionsfonden, således at deres husleje ikke bliver så voldsom, at vi ikke kan leje boligerne ud. Huslejen er i forvejen forholdsvis høj.

Bestyrelsen godkender at give afdeling 26 et tilskud på kr. 100.000 til budget 2025.

Administrationen indkalder til afdelingsmøder ud fra den liste LRL har udarbejdet med datoer. Det drejer sig om 3 tirsdage og 2 torsdage i september måned fordelt over 3 uger. Der afholdes flere møder på samme eftermiddag/aften.

Afdelingsbestyrelserne får budgetterne ud til godkendelse og LRL tilbyder – i lighed med tidligere år – afdelingsbestyrelserne mulighed for en gennemgang og drøftelse af budgetterne for 2025 her på kontoret inden budgetterne sendes ud til beboerne.

Afdelingsbudgetterne for 2025 blev godkendt.

5. 1. Administration

LRL orienterede om følgende:

- VAB har en ingen boliger i tomgang – og vi har pr. 18. juni 2024 424 aktivt boligsøgende medlemmer og 1.397 medlemmer i bero.
- Ledighedsprocenten i Haderslev kommune var 2,03 % for juni 2024, men ingen tomgang i Vojens.
- I forhold til evaluering af generalforsamlingen var der enighed om, at afviklingen forløb fint.

- I forbindelse med udarbejdelse af regnskaberne for 2023 blev LRL opmærksom på, at der ikke er taget stilling til finansieringen af de to toiletter i beboerhuset, som blev renoveret i 2022. Det løb op i kr. 117.809,51.

Der var enighed om, at dispositionsfonden dækker renoveringsudgifterne på kr. 117.809,51.

- LRL har fået en forespørgsel fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 16-17-18, som synes, at der mangler en hjertestarter i deres område, da der er for langt at løbe til andre i nærheden. Dispositionsfonden har tidligere dækket de andre hjertestartere foreningen har købt.

Der var enighed i bestyrelsen om, at indkøbe endnu en hjertestarter til dette område, hvilket dækkes af dispositionsfonden ligesom de øvrigt indkøbte hjertestartere.

- LRL har fået en forespørgsel fra en af vores medarbejdere som cykler for et godt formål i Frankrig – scleroseforeningen – omkring sponsorat. Det er muligt at støtte på flere måder. Der kan vælges at få foreningens logo på cykeltrøjen, det koster kr. 5.000 + moms. Derudover kan hans personlige indsamling støttes med et valgfrit beløb.

Bestyrelsen er enige om, at vi ikke kan støtte formål, selvom det er gode formål, da det er beboernes penge.

- Vi har tidligere drøftet problematikken omkring snerydning i de afdelinger som for mange år siden, selv har valgt, at snerydde fortov mv., for at spare penge. LRL har talt med Jurist Tinus Lassen fra BL som slår fast, at beboerne ikke kan vælge dette på et afdelingsmøde. Beboerne har vedligeholdelsespligten på det område som de har lejet. Men fx fortovet udenfor deres hus, har de ikke lejet. Det er vores ansvar og det skal vi rydde.

De berørte afdelinger vil blive orienteret om dette på de kommende afdelingsmøder i september.

- VAB har en del udfordringer med beboernes haver – især dem der lader stå til, og kalder det 'vild med vilje'. Her deler vi ikke samme opfattelse, og har svært ved at gennemskue, hvad vores rettigheder er. Administrationen har tjekket op på lovgivningen. Eftersom VAB har indskrevet regler om havehold i vedligeholdelsesreglementet, kan der gives lejeren et påbud om, at bringe haven i orden – alternativt kan sagen indbringes for beboerklagenævnet. Haven kan fortsat varsles ordnet for beboerens regning.
- Sagen omkring Fælleshuset i Fuglehaven er indsendt til Haderslev Kommune med ønske om et frasalg. På nuværende tidspunkt afventes der svar fra Haderslev Kommune, før sagen kan fortsættes.

2. Til kalenderen

- Juni
 - 18. juni: LRL og HB Strategimøde Haderslev Kommune mellem økonomiudvalget og boligforeninger
 - 19. juni: LRL og TR Møde med René Høegh fra HR Supporten omkring APV-skemaer mv.

- Juli
 - Kontoret holder ferielukket uge 29-30 – hvor Maibritt afvikler ferie. Der er bemanding på viceværtssiden. Feriekalender vedlagt.
- August
 - 15. august: LRL og HB Styringsdialogmøde med Tilsynet.
- September
 - 03. september: Afdelingsmøder
 - 05. september: Afdelingsmøder
 - 10. september: Afdelingsmøder
 - 12. september: Afdelingsmøder
 - 17. september: Afdelingsmøder

Vi har haft for vane at starte afdelingsmøderne kl. 17.00, hvilket vi fortsætter med. Aftener med 2 møder afvikles henholdsvis kl. 17.00 og kl. 19.00.

Der bliver serveret oste/rullepølsemedder, øl/sodavand og kaffe til alle – uanset mødetidspunkt.

6. Værelser beboerhus

I administrationen har vi fået den gode ide – og på opfordring fra forskellige beboere – at udnytte vores tomme kvadratmeter til omdannelse af værelser, så hele huset bliver udnyttet fuldt ud af VAB selv. Vi har tidligere forsøgt at udleje det uudnyttede areal, dog uden held. Mange beboere har ikke meget plads og ledige værelser, når de får deres familie på besøg, og vil derfor have mulighed for at leje et værelse til en fordelagtig pris. Også i forbindelse med udlejning af salen til fester, kunne der være behov for at kunne huse overnattende gæster, som kommer langvejs fra. Værelserne vil skulle ligge ovenpå, således at hele 1. sal bliver beboerhus og stueetagen udelukkende administration. Det vil være en stor fordel at have adskilt på denne måde, fremfor som det er tilfældet nu. TR har lavet et skitseforslag til projektet og har indhentet tilbud. Beløbsmæssigt vil det komme til at koste omkring kr. 250.000-300.000 inkl. møbler.

Bestyrelsen var enige om, at det er en god ide at kunne tilbyde vores lejere mulighed for at leje værelser, nu når vi har den ledige plads. Administrationen har fået tilsagn om at arbejde videre med projektet og ombygningen finansieres af dispositionsfonden.

7. Nybyggeri

Efter beslutningen om at ændre i projektet, har LRL afholdt møde med Birgitte Hansen fra DAI og Thorkild Hansen fra A78 og to jurister fra Haderslev Kommune – Stephanie Parbo og Cecilie Suhr Bertelsen. De oplyste, at såfremt der ændres i areal og økonomi, skal der et nyt skema A til. Det betyder, at der skal redegøres for, hvorfor vi laver projektet om og eftersom vi skal bruge lidt mere grundkapital – 1.7 mio. mere - end hvad vi har fået tilsagn om, så skal det godkendes først.

Det er en lidt længere proces end først antaget, men VAB håber, at de hos kommunen, vil se positivt på ændringen. Alternativet vil være, at bygge det projekt som allerede er godkendt, hvilket vil være rigtig ærgerligt, når troen på de 2 plans boliger ikke er til stede.

Lige nu ligger projektet hos Haderslev Kommune som vil behandle vores nye skitseforslag og den tilhørende økonomi, herefter skal det med på et kommunalbestyrelsesmøde i efteråret.

8. Personale

Lukket punkt.

9. Vojens Fjernvarme

Børge informerede os om seneste nyt fra Vojens Fjernvarme, hvor de netop har underskrevet en kontrakt med Tjæreborg Industri omkring de næste to afdelinger, som de skal i gang med i 2025. Man har valgt at prøve en anden entreprenør end Arkil, idet man har modtaget mange klager over dem. Derudover har man valgt at udskifte gaskedler med varmepumper. Glædeligt kan man konstatere, at alt til dato holder sig inden for budgetrammen.

10. Næste møde

Næste bestyrelsesmøde – torsdag den 29. august 2024.

Øvrige møder for 2024:

- Torsdag den 29. august 2024
- Torsdag den 10. oktober 2024
- Torsdag den 5. december 2024

11. Eventuelt

TR informerede om tidsplanen på vores igangværende renoveringer. De forløber planmæssigt, selvfølgelig med ændringer i tidsplanen i forhold den som oprindeligt blev fremlagt på afdelingsmøderne inden projektet kom i udbud eftersom håndværkerne også skal have det passet ind i forhold til deres øvrige projekter.

LRL informerede om den nye lov omkring inflationshjælp. Det er vedtaget at Landsbyggefonden har givet en række boligorganisationer et midlertidigt tilskud til huslejenedsættelse. Boligafdelingerne der kan få dette tildelt er udvalgt efter en række objektive kriterier for, hvor økonomisk udsat den enkelte boligafdeling er. Konkret er de enkelte boligafdelingers økonomiske udsathed opgjort med afsæt i statistisk data målt på 5 socioøkonomiske indikatorer. I VAB er 2 afdelinger blevet udvalgt – afdeling 8 og afdeling 21. Praktisk betyder det, at september 2024 bliver betalingsfri måned for beboerne i afdeling 8 og i afdeling 21, de får selvfølgelig heller ikke boligsikring denne måned. Beboerne er informeret om dette via brev.

Mødet blev hævet kl. 19.15

Godkendt af bestyrelsen

**Referent
Louise Ruggaard Lauridsen**