



19. februar 2015

Beretning for Hvalsø Boligselskab for 2016.

Efter sidste års repræsentantskabsmøde konstaterede bestyrelsen, at det var bekymrende, at så få repræsentanter deltog i mødet. Repræsentantskabet kan bestå af 39 medlemmer. Der var valgt 25, men der deltog kun 15 i årets møde.

I år kan der også være 39 medlemmer. Bestyrelsen udgør 9 medlemmer og afdelingerne kan vælge 30, men der er kun valgt 17. I år er der således valgt 26, og i dag er 21 deltagere, så dejligt at se der er flere fremmødte i år.

Charlotte Nielsen, Brune Banke, trak sig ud af bestyrelsen (19.5.) og er erstattet af Leif Nielsen, Laurbærhaven.

Medarbejderrepræsentant Monika Busch er i perioden erstattet af Morten Frandsen.

Siden repræsentantskabsmødet 23. februar 2015 og frem til i dag, er der afholdt 6 bestyrelsesmøder.

Herudover har bestyrelsen deltaget i nedenstående arrangementer eller møder:

Konference for bestyrelsen den 22.-23. januar

Temaet for mødet var en gennemgang af mulighederne for at optimere driften i Hvalsø Boligselskab, og hvad der kan gøres for at energioptimere i afdelingerne

Til at belyse disse problemstillinger var souschef i Drift, Henrik Grønland og energikonsulent Ulrik Eggert Knuth-Winterfeldt fra Boligselskabet Sjælland.

Om lørdagen gav direktør Bo Jørgensen en orientering om den aktuelle boligpolitiske situation.

Når vi talte om optimering og effektivisering af driften i afdelingerne, kom vi også ind på at tale om muligheden for at sammenlægge afdelinger. Denne diskussion har bestyrelsen tænkt sig at tage med afdelingsbestyrelserne, første gang på det planlagte møde den 12. marts.

For at føre diskussionen på et så oplyst grundlag som muligt, har bestyrelsen aftalt med Boligselskabet Sjælland, at de udarbejder udviklingsplaner for alle afdelinger, og det bliver betalt af selskabet.

Konference for afdelingsbestyrelserne den 12. marts 2016.

Afdelingsbestyrelserne er inviteret til et arrangement lørdag den 12. marts 2016. Temaet vil være nogenlunde det samme som på bestyrelseskonferencen. Afdelingsbestyrelser er forespurgt, om de har forslag til emner, de ønsker behandlet, men ingen har endnu svaret.

Bestyrelsen har i perioden behandlet følgende emner/sager:

1. Afdelingernes budget.

Budget 2015-2016 for alle afdelinger blev godkendt af bestyrelsen.

2. Evaluering af driften.

Sidste år var der flere afdelingsbestyrelser, der gav udtryk for utilfredshed med driften. På den baggrund afholdt formandskabet nogle møder med ledelsen i Boligselskabet Sjælland for at finde løsninger på de forhold, der var klaget over.

Der blev aftalt nogle ændringer, bla. tidsregistrering og arbejde i teams, og efterfølgende har bestyrelsen rettet henvendelse til afdelingsbestyrelserne for at høre, om problemerne nu også er løst. Det er der ingen, der har svaret på.

En anden ændringer, der er foretaget er, at Hvalsø Boligselskab pr. 1.1.2016 blev tilknyttet Områdekantoret i Ringsted, hvor man tidligere var tilknyttet i Køge, og at man fik ny Områdeleder, Mette B. Andersen.

Samtidig har nogle ejendomsfunktionærer byttet afdeling.

Kollektiv råderet.

Tidligere har det været sådan, at et afdelingsmøde selv har kunnet beslutte, om man ville benytte den kollektive råderet til f.eks. at finansiere udskiftning af køkken eller bad.

Det kan man ikke mere.

Nu kan afdelingerne ikke alene træffe beslutning om gennemførelsen af et projekt, der finansieres via kollektiv råderet.

Beslutningen skal også godkendes i selskabsbestyrelsen, efter administrationen har foretaget en konkret vurdering og udarbejdet en indstilling til bestyrelsen om afdelingens byggetekniske forudsætninger, afdelingens likviditet og udlejningssituationen.

Ændringen er indført fordi det i sidste ende er bestyrelsen, der har det overordnede ansvar for drift, udlejning og økonomien i afdelingerne. Derfor vil man gerne sikre sig, at alt er som det skal være, inden afdelingerne foretager store investeringer, som kan påvirke afdelingens økonomi og udlejning.

Fælles venteliste med andre boligselskaber

Ud over Hvalsø Boligselskab, administrerer Boligselskabet Sjælland andre selskaber, som har hver deres venteliste. Hvis en boligsøgende ønsker opnotering hos alle selskaber, skal der betales opnoteringsgebyr hos hvert enkelt boligselskab.

Boligselskabet Sjælland har tilbudt at slå ventelisterne sammen, så boligsøgende kun skal betales ét gebyr for at blive opnoteret i alle selskaber.

Sammenlægningen af ventelisterne ændrer ikke ancienniteten på ventelisterne, men der er dog mulighed for, at der nu kommer flere ansøgere med lavere nummer end ansøgerne i Hvalsø Boligselskab, og så vil man rykke ned af ventelisten. Samtidig har man dog muligheden for at komme på ventelisten til mere end 12.000 boliger for samme pris.

Bestyrelsen syntes det er en god idé og har sagt ja tak til tilbuddet.

Det har givet anledning til en klage, som bestyrelsen har behandlet.

Genhusning af beboere fra andre boligorganisationer

For at sikre vedtagelse af helhedsplaner og renoveringer med dertil hørende genhusninger har alle boligorganisationer en interesse i, at sørge for at genhusning foregår så gnidningsfrit så muligt.

Derfor er der også i almenboliglovens § 51 stk. 7 givet mulighed for at aftale, at boligorganisationer kan hjælpe hinanden med genhusning på tværs af organisationerne.

Boligselskabet Sjælland har spurgt bestyrelsen, om Hvalsø Boligselskab vil stille ledige boliger til rådighed, når der skal ske genhusning af beboere fra Boligselskabet Sjælland. Det kan være midlertidigt eller permanent.

Bestyrelsen har svaret, at man er positivt indstillet, men afventer et konkret forslag, som man vil tage stilling til.

4. Elevator i Peders Gård.

Arbejdet er udført som aftalt inden for det godkendte budget.

5. Såbyhus.

I december 2014 godkendte bestyrelsen finansieringen af udskiftningen af varmtvandsledningerne i Såbyhus.

Det blev besluttet at 2/3 af beløbet afholdes via trækningssretten og 1/3 som tilskud via selskabets dispositionsfond.

Det samlede tilbud var på kr. 647.294.

Der anvendes således kr. 432.000 fra egen trækningssret og tilskud fra dispositionsfonden på kr. 216.000.

Renoveringen er færdig, og er blevet lidt billigere end budgetteret, selvom det var nødvendigt at udføre ekstraarbejder på grund af manglende brandsikring. Men det vil fremgå af byggeregnskabet

6. Salg af Horseager i Hvalsø – ungdomsboliger.

I 2012 gav repræsentantskabet bestyrelsen bemyndigelse til at sælge Horseager, som er ungdomsboliger, og på tidspunktet meget svære at udleje.

Der er et købstilbud på kr. 4.150.000 som bestyrelsen har godkendt.

Sagen har trukket ud fordi man har afventet, at der blev indgået en driftsoverenskomst mellem kommunen og den institution, som er køber. Selvom kommunen besluttede, at man ikke vil indgå en aftale, vil køber fortsat købe ejendommen og der er underskrevet en betinget kontrakt.

Landsbyggefonden har besigtiget afdelingen i december 2015, og har meddelt ministeriet, at man ikke har nogen indvendinger mod salget, som nu skal behandles i ministeriet.

Til besigtigelsen nævnte LBF, at en del af provenuet ved salget går til LBF. Hvor stor den del kunne de ikke udtale sig om, men de vil komme med en beregning. Denne information er helt ny for administrationen og der er bedt om dokumentation for det.

7. Renovering af Hvalsø 1

I december 2012 godkendte organisationsbestyrelsen administrationens indstilling om, at bevillige et midlertidigt lån til Hvalsø 1 på kr. 400.000 til at finansiere projekteringen af en renoveringsplan med støtteansøgning til Landsbyggefonden. Udarbejdelsen af en støtteansøgningen til Landsbyggefonden er blevet mere kompliceret og dermed dyrere end tidligere, fordi Landsbyggefonden har ændret krav til, hvad og hvordan, der skal dokumenteres.

Bestyrelsen har derfor godkendt at forhøje det midlertidige lån, så den samlede bevilling er i alt kr. 650.000. Beløbet er et maksimumbeløb til udarbejdelse af den endelige helhedsplan. I beløbet indgår udgifter til eksterne rådgivere.

Hvis helhedsplanen, mod forventning, ikke kan realiseres, skal Hvalsø 1 som udgangspunkt betale det bevilgede beløb tilbage til selskabet, hvis det er muligt. Alternativt må selskabet påregne et tab.

Der er nedsat et byggeudvalg med 2 repræsentanter fra Elmevej og 2 repræsentanter fra Ny Tolstrupvej. . Inden indsendes til Landsbyggefonden skal afdelingsmødet godkende planen, som er færdig primo februar 2016. Afdelingsmøde afholdes i marts 2016 og umiddelbart efter indsendes foreløbig helhedsplan.

Når Landsbyggefonden har modtaget materialet udmelder de en dato for besigtigelse. Det vil typisk være efter 1-2 år. Fra de første ideer opstår til håndværkerne kan gå i gang, går normalt 8 år.

Det forventes, at håndværkerne kan gå i gang i Hvalsø 2023.

Styringsdialogmøde med Lejre kommune i 2015

Dialogen tager udgangspunkt i det afsluttede regnskab og i den styringsrapport, som bestyrelsen og afdelingsbestyrelserne har udfyldt. Men derudover kan alle emner tages op.

Kommunen har endnu ikke inviteret til møde.

Udlejningen i 2014

I 2015 var fraflytningen fra familieboliger på 9 %. I 2014 var den på 11,2 %. Den væsentligste årsag til faldet skyldes et fald i fraflytningen i Vangkildegård. I 2014 flyttede 13, mens der kun flyttede 5 i 2015. Det er en meget lav fraflytningsprocent.

Den samlede fraflytning i 2015 er på 11,3 %. I 2014 var den på 14,1 %. Til sammenligning var fraflytningen i Boligselskabet Sjælland på 13,2 %.

Ventelisterne til selskabet er tilstrækkelige gode til at sikre, at de ledige boliger genudlejes til tiden, dog med lidt besvær for store boliger i Såbyhus.

Gitte Geertsen