



Bestyrelsesmøde fredag den 9. december 2016 kl. 15.00 i Vangkildegård.

Deltagere: Bettina Hinrichsen, Jesper Stauning, Lena Monrad, Maria Larsen, Leif Larsen, Troels Andersen, Ole Larsen, Poul Christensen, Mette B. Andersen, Poul Reynolds.

1. Opfølgning på bestyrelsesmødet den 14. september 2016

Referatet er udsendt og uploadet på hjemmesiden.
Ingen bemærkninger.

2. Evaluering af forsøg med ændring af driften i afdelingerne

Beslutning:

Det besluttes, at den afprøvede forsøgsordningen gøres permanent.
Det besluttes samtidig, at de justeringen af ordningen som områdelederen foreslår, ligeledes foretages og træder i kraft den 1. januar 2017.

Justeringen medfører, at beboerservice i lejemålene, i alle afdelinger, udføres af én bestemt medarbejder i Hvalsø Boligselskab og at afdelingernes udearealer serviceres jf. nedenstående:

- 16-001 Hvalsø 1 serviceres af teamet
- 16-002 Traneparken udliciteres/serviceres af teamet (v/ansættelse af ½ medarbejder)
- 16-003 Vangkildegård serviceres af fast medarbejder
- 16-004 Laurbærhaven serviceres af fast medarbejder
- 16-007 Brune Banke serviceres af fastmedarbejder
- 16-008 Granhaven serviceres af fast medarbejder
- 16-009 Såbyhus serviceres af fast medarbejder
- 16-010 Peders Gård serviceres af teamet
- 16-011 Elmevej serviceres af teamet
- 16-086 Horseager serviceres af teamet.

Større opgaver i det grønne kan tilkøbes fra en ekstern leverandør. Det vil ske efter forudgående aftale med afdelingsbestyrelserne.

Der udsendes en informationsskrivelse til alle husstande om, at forsøgsordningen er gjort permanent, og hvordan beboerhenvendelser til Områdekantoret bliver behandlet.

Sagsfremstilling

På bestyrelsesmødet den 26. april 2016 traf bestyrelsen beslutning om at gennemføre et forsøg med ændringer i driften. Forslaget kom fra områdelederen, som mente, at det var muligt at opnå en økonomisk besparelse ved at organisere driften i afdelingerne på en anden måde.

Anledningen til at foreslå forsøget var, at den koordinerende ejendomsfunktionær og en ejendomsfunktionær forlod Hvalsø Boligselskab pr. 1.6.2016, og dermed var tidspunktet hensigtsmæssigt.

Det konkrete forslag:

- Kontoret i Vangkildegård lukkes for beboerhenvendelser.
- Beboerne skal i stedet kontakte områdekontoret i Ringsted pr. mail eller telefon, når de har behov for hjælp fra ejendomskontoret.
- Fraflytningssyn foretages af synsinspektøren fra Ringsted, og der faktureres efter medgået tid.
- Evt. øvrige henvendelser faktureres også efter medgået tid.
- Den grønne teamleder fra Ringsted, vil organisere teamarbejde i Hvalsø på udearealerne.
- Der udføres tidsregistrering, så afdelingerne kun kommer til at betale for det arbejde de har bestilt og fået udført. (Beslutning fra 20. juni 2013).

Der blev givet en orientering om ændringerne på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i maj, og der blev efterfølgende udsendt en orientering til afdelingsbestyrelserne og beboerne, inden forsøget blev igangsat.

På bestyrelsens møde med afdelingsbestyrelserne den 7. september 2016 var den generelle tilbagemelding fra afdelingsbestyrelserne, at der er tilfredshed med forløbet af forsøget.

Efterfølgende har afdelingsbestyrelserne lavet en skriftlig evaluering af forsøget, som også generelt er positiv. Denne evaluering er sammenskrevet og vedlagt som bilag.

Bestyrelsen skal på dette møde tage stilling til om forsøgsordningen skal gøres permanent, eller om der skal foretages andre tiltag i afdelingernes drift.

Efter lov om almene boliger § 6a har bestyrelsen pligt og kompetence til at sikre en forsvarlig og effektiv drift af organisationen og afdelingerne.

Områdelederen stiller forslag om en justering af driften pr. 1. januar 2017.

Forslag vedlagt som bilag.

Bilag: Afdelingsbestyrelsernes evaluering af forsøgsordningen.

Bilag: Forslag til justering af driften pr. 1. januar 2017.

3. Ansøgning fra Traneparken om udlicitering af det grønne arbejde

Beslutning:

Bestyrelsen beslutter, at Traneparken kan udlicitere det grønne arbejde og snerydningen i afdelingen som ansøgt.

Det besluttet dog, at ordningen indføres som et forsøg, der løber over en sæson. Det vil sige, at forsøget skal evalueres på bestyrelsesmødet i december 2018 og der tages stilling til, om ordningen kan fortsætte.

Det ansøgte er i god overensstemmelse med de netop vedtagne ændring af lov om almene boliger vedr. effektivisering af den almene sektors drift. Det vil i en bekendtgørelse blive fastsat, at bestyrelsen skal foretage en vurdering af, om udlicitering af opgaver vil være hensigtsmæssigt og omkostningsreducerende for afdelingerne.

Sagsfremstilling.

På baggrund af det øgede fokus på effektivisering og optimering af driften i afdelingen, er en enig bestyrelse kommet frem til, at ved at udlicitere det grønne arbejde i afdelingen, kan der opnås en betragtelig besparelse på driften.

Traneparken har siden 1. juni 2016 haft en fast ejendomsfunktionær tilknyttet 2 dage om ugen. Denne ordning har fungeret upåklageligt og Traneparken har været meget tilfredse med det udførte arbejde.

Udlicitering af det grønne arbejde, skal ses i lyset af økonomien i forhold til en fast medarbejder 5 dage om ugen kontra en medarbejder 2 dage om ugen. Denne eksisterende ordning er for omkostningsfuld, da Traneparken betaler moms af de timer ejendomsfunktionæren er på området.

Derudover har Traneparken udliciteret vinterbekæmpelsen på fuld tid i vinteren 2016/2017.

Områdeleder har indhentet tilbud på udlicitering af det grønne arbejde, hvor de samme opgaver bliver udført til en væsentlig lavere udgift.

Ved udlicitering af det grønne arbejde, opnås derudover yderligere besparelse på vedligeholdelse og nyanskaffelser af maskiner og værktøjer til det grønne arbejde.

Medarbejderen, der er i Traneparken 2 dage om ugen, kommer fra Områdekantoret i Ringsted, og hans ophør vil således ikke påvirke den nuværende bemanning i de øvrige afdelinger i Hvalsø.

Økonomien i forslaget

I regnskab 2014/2015 udgør udgift til lønninger ca. kr. 467.000

I regnskab 2015/2016 udgør udgift til lønninger ca. kr. 400.000

Forventet udgift til lønninger for 2016/2017 ved udlicitering ca. kr. **278.000 inkl. moms.**

I denne forventede udgift er inkluderet:

- Grønt arbejde (i henhold til tilbud)
- Snebekæmpelse (56 x rydning/saltning)
- Fraflytningssyn (8 fraflytningssyn om året)
- Tilkøb af ca. 80 timer årligt til udførelse af ad hoc opgaver (affald, udsk. af pærer m.m.)
- Fællesdriftsbidrag til områdekantoret.

På baggrund af ovenstående ønsker Traneparkens bestyrelse, at selskabsbestyrelsen godkender, at det grønne arbejde i Traneparken kan udliciteres, med det formål at opnå en væsentlig besparelse på dette område.

Kommentar fra administrationen.

I lov af almene boliger § 6a og bekendtgørelse om drift af almene boliger § 12, er det bestemt, at det er selskabets bestyrelse, der skal tage stilling til, om den daglige drift i afdelinger kan udliciteres til eksterne leverandører.

Vedlagt: Tilbud på udlicitering af grønne opgaver.

4. Mødeplan for 2017.

Godkendt mødeplan for 2017:

2. februar 2017	Bestyrelsesmøde kl. 18.00 i Laurbærhaven.
16. februar 2017	Repræsentantskabsmøde kl. 19.00 i Vangkildegård.
April 2017	Møde med afdelingsbestyrelserne om Udviklingsplaner
27. april 2017	Bestyrelsesmøde kl. 18.00 i Granhaven.
22. juni 2017	Bestyrelsesmøde kl. 18.00 i Folehaven 12.
8. december 2017	Bestyrelsesmøde kl. 15. Lokalitet ikke aftalt.

På mødet i februar tages beslutning om der skal afholdes en konference for bestyrelsen i 2017.

5. Kapitalforvaltning af selskabets midler

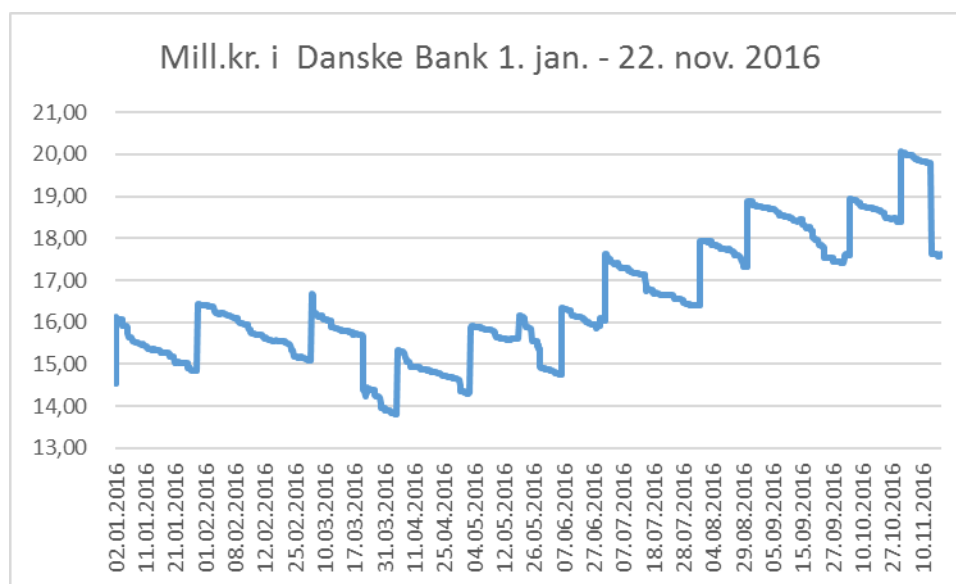
Beslutning

Indstillingen godkendes.

Sagsfremstilling

Over de seneste år er Hvalsø Boligselskabs indestående i Danske Bank steget. Den 28. november stod der 17,5 mill.kr. på kontoen mod 10,7 mill.kr. ved begyndelsen af 2014.

I nedenstående figur ses udvikling på kontoen i Danske Bank i løbet af 2016:



På grund af den svage økonomiske udvikling og meget lave inflation i Danmark og EU er renten, som bankerne får for deres indestående i Danmarks Nationalbank negativ. Det betyder, at de danske banker, herunder også Danske Bank, må betale for at have deres overskudslikviditet placeret i Nationalbanken, som er bankernes bank. I det finansielle markedet forventer man, at Nationalbankens negative rente vil vare ved.

Hvalsø Boligselskab har placeret ca. 9,5 mill.kr. i kapitalforvaltning hos Nordea.

For at mindske det beløb, der står i Danske Bank, indstilles, at der overføres op til 15. mill.kr. til kapitalforvaltning.

6. Revisionsprotokol.

Revisionsprotokollat til årsregnskab 2014/2015, siderne 58-66, blev godkendt af bestyrelsen den 10. februar 2016 og der foreligger intet nyt protokollat.

7. Byggeri på Hyllegården.

Orientering om møde med Lejre Kommune den 21. september 2016.

Vores ansøgning om opførelse af en ny afdeling på Hyllegården er på dagsorden i Økonomiudvalget i Lejre kommune den 13. december 2016, hvor forvaltningen har indstillet forslaget til godkendelse.

Hvis der er behov for det indkaldes byggeudvalget når referat fra Økonomiudvalget foreligger.

8. Opsigelsesstatistik i Hvalsø Boligselskab

Opsigelsesstatistik pr. 1. december 2016 blev gennemgået på mødet.

9. Meddelelser fra afdelingerne.

Intet.

10. Meddelelser fra formanden

På de kommende markvandring skal der tales om storskraldsordninger og renovation.

11. Meddelelser fra Lejre Kommune.

Poul Christensen gav en redegørelse for kommunalbestyrelsens beslutning vedr. vejen til Hyllegården gennem Den grønne kile i Hvalsø.

12. Meddelelser fra administrationen.

Salg af Horseager.

Sagen ligger fortsat til godkendelse i Boligministeriet. Administrationen har rykket for en afgørelse et utal af gange og seneste besked fra ministeriet er, at der vil foreligge en afgørelse inden årets udgang.

Weekendkonference i 2. kreds den 27.-28. januar 2017.

Bestyrelsen opfordres til at deltage i konferencen.

13. Næste møde.

Bestyrelsesmøde torsdag den 2. februar 2017 kl. 18.00 i Laurbærhaven.

14. Eventuelt.

Intet.

Hvalsø Boligselskab

Bettina Hinrichsen
Formand

/

Poul Reynolds
Forretningsfører