



17. februar 2017

Beretning for Hvalsø Boligselskab for 2017.

Afholdte møder

Siden det ordinære repræsentantskabsmøde den 18. februar 2016, og frem til i dag, er der afholdt 2 ekstraordinære repræsentantskabsmøder, 6 bestyrelsesmøder og et fællesmøde med alle afdelingsbestyrelserne.

Hvad har hovedpunkterne på møderne været:

Det første ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 2. maj blev afholdt for at vælge ny formand, da Gitte Geertsen valgte af flytte fra selskabet.

På mødet varslede bestyrelsen, at man i løbet af året ville gennemføre en forsøgsordning med nogle ændringer af den daglige drift. Alt sammen for at effektivisere og opnå besparelser på huslejen.

Det 2. ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 7. september blev afholdt for at give bestyrelsen mandat til at købe en byggegrund på udstykningen på Hyllegården, så Hvalsø Boligselskab kan opføre en ny afdeling. Det blev som bekendt vedtaget.

Bestyrelsen har i perioden behandlet følgende emner/sager:

1. Køb af byggegrund til ny afdeling i Hvalsø Boligselskab.

På mødet i april bliver bestyrelsen tilbudt at købe en grund på Hyllegården, hvor man kan opføre en ny almen afdeling. Bestyrelsen er interesseret og da repræsentantskabet tidligere har været positivt indstillet til at bygge nyt, begynder bestyrelsen at sondere muligheden.

I maj 2016 godkender bestyrelsen en aftale om at købe grunden på Hyllegården.

Aftalen er betinget af, at kommunen vedtager en ny lokalplan for området og godkender skema A og B for projektet. Men første forudsætning er dog, at repræsentantskabet godkender købet og projektet, og derfor besluttet det at indkalde repræsentantskabet.

I december 2016 godkender kommunalbestyrelsen, at vi kan opføre en afdeling på ca. 66 boliger og den 17. januar afholdes det første møde med Lejre Kommune, hvor der aftales en tidsplan for udarbejdelse af Lokalplan og opførelsen af afdelingen.

Hvis alt går vel, kan Lokalplan og skema A godkendes inden udgangen af 2017, byggeriet kan påbegynde i løbet af 2018 med indflytning i slutningen af 2019.

Navnet på den nye afdeling er Elverbakken, opkaldt efter placeringen i Elverdamsdalen oven for Elverdamsåen.

2. Optimering af den daglige drift i Hvalsø Boligselskab.

Mulighederne for at effektivisere afdelingernes daglige drift for at holde huslejen nede, er nok det emne, der har optaget bestyrelsen mest de sidste par år, således også i 2016.

I januar afholdt bestyrelsen en konference, hvor administrationen gennemgik næsten alle tænkelige muligheder for besparelser i selskabet.

Bestyrelsen har så valgt at fokusere på at finde muligheder for besparelser på afdelingernes drift.

Derfor inviterede bestyrelsen afdelingsbestyrelserne til et møde for at diskutere disse muligheder, men på grund af manglende tilmeldinger, blev mødet aflyst.

Bestyrelsen arbejdede imidlertid videre med et forslag om at ændre på afdelingernes drift og organiseringen af medarbejdernes arbejdsopgaver. Det resulterede i, at bestyrelsen besluttede at afprøve ændringen som et forsøg frem til august 2016.

På et møde med alle afdelingsbestyrelserne i september blev forsøget så evalueret. Da der generelt var stor tilfredshed med ordningen, var der enighed om at fortsætte forsøget frem til december, hvor bestyrelsen så ville træffe beslutning om forsøget skulle gøres til en permanent ordning.

Frem til bestyrelsesmødet i december afleverede alle afdelingsbestyrelserne en skriftlig vurdering af forsøget, og da alle indstillinger var positive, besluttede bestyrelsen at gøre forsøgsordningen permanent.

Yderligere har bestyrelsen besluttet, at alle afdelinger skal energiscreenes, og at der skal laves udviklingsplaner for alle afdelingerne.

Energiscreeningen er for at afdække alle tænkelige muligheder for at bruge energien smartere og finde besparelser, og udviklingsplanerne er for at få et overblik over afdelingernes tilstand og behov for kapital fremover. Resultatet af energiscreeningen vil indgå i udviklingsplanerne, som vil blive fremlagt for afdelingsbestyrelserne fra april 2017. Både energiscreeningerne og udviklingsplanerne vil blive betalt af selskabet.

Når alle udviklingsplaner foreligger, har bestyrelsen et godt grundlag for at tage stilling til, om der er mulighed for at effektivisere og foretage yderligere besparelser.

Effektiviseringer vil således fortsat være et fokusområde for bestyrelsens arbejde, da der nu også er pålæg om det fra Regering og Folketing.

Regeringen, Kommunernes Landsforening og BL har i sommeren 2016 indgået en aftale om, at den almene sektor frem til 2020 samlet skal foretage effektiviseringer, så man opnår en besparelse på driften på i alt 1,5 mia.

Denne aftale har ført til nogle skærpelser i lovgivningen, som pålægger selskabets bestyrelse, at gennemføre tiltag, så der opnås de aftalte besparelser.

Med de initiativer bestyrelsen allerede har taget i 2016 er vi absolut på forkant og vi regner med, at vi i tæt samarbejde med afdelingsbestyrelserne kan indfri den stillede målsætning.

3. Forlængelse af administrationsaftale med Boligselskabet Sjælland

Bestyrelsen har forlænget administrationsaftalen med Boligselskabet Sjælland for yderligere 3 år, dvs. frem til 31.12.2019. Den eksisterende aftale blev forlænget uændret.

4. Budget 2016/2017.

Efter vedtægternes § 13 stk. 2, foretager bestyrelsen den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter efter forudgående godkendelse på de ordinære afdelingsmøder.

Budget for selskabet og alle afdelinger blev godkendt uden kommentarer.

5. Ledige boliger til genhusning i Boligselskabet Sjælland

Bestyrelsen har indgået en gensidig aftale med Boligselskabet Sjælland om at benytte hinandens ledige boliger, hvis der opstår et akut behov for ledige boliger til at genhuse beboere, som må fraflytte på grund af brand, renoveringer osv. Aftalen kan opsiges af begge parter til enhver tid.

6. Hvalsø Kraftvarmeværk.

Alle afdelinger i Hvalsø er tilsluttet Kraftvarmeværket i Hvalsø.

På generalforsamlingen har hver andelshaver en stemme pr. 1.040 m² boligareal i afdelingen. Hvalsø Boligselskab har i alt 23.576 m², svarende til 23 pladser. Afdelinger med individuel måler har en stemme pr. husstand.

Det er op til hver enkelte afdeling at tage stilling til, om de vil lade sig repræsentere på generalforsamlingen i Kraftvarmeværket, og hvem, de evt. vil lade sig repræsentere sig af.

Bestyrelsen vil tage sagen op på et kommende møde.

7. Ændringer i bestyrelsen i perioden.

Efter vedtægterne har medarbejderne ret til at være repræsenteret i bestyrelsen, men da den seneste repræsentant gik ud, er der ikke valgt en ny. Det er bestyrelsen er kede af, da man gerne ser, at medarbejder er repræsenteret i bestyrelsen.

8. Styringsdialogmøde med Lejre kommune i 2015

Dialogen med kommunen tager udgangspunkt i det afsluttede regnskab og i den styringsrapport, som bestyrelsen og afdelingsbestyrelserne skal udfylde. Men derudover kan alle emner tages op.

Det er kommunen, der skal indkalde til møderne, men det har man ikke gjort i 2015 og 2016.

9. Udlejningen i 2016.

I 2016 var der 42 opsigelser fra familieboliger, svarende til 11,8 %. I 2015 var den på 9 % svarende til 32 opsigelser.

Den væsentligste årsag til stigningen skyldes flere opsigelser i Hvalsø1 og Laurbærhaven.

Den samlede fraflytning i 2016 var på 15,6 %. I 2015 var den på 11,3 %. Til sammenligning var fraflytningen i 2016 i Boligselskabet Sjælland på 10,2 % for familieboliger og 13,7 % i alt.

Ud over ældreboligerne er 14 boliger anvist af Lejre Kommune.

Ventelisterne til selskabet er tilstrækkelige gode til at sikre, at de ledige boliger genudlejes til tiden. Og de vurderes også at være gode nok til at udleje de nye boliger i Elverbakken,

Bettina Hinrichsen
Formand

Beretning godkendt på repræsentantskabsmødet den 16. februar 2017.