



3. maj 2017

Bestyrelsesmøde torsdag den 27. april 2017 kl. 18.00 i Granhaven.

Deltagere: Bettina Hinrichsen, Lena Monrad, Ole Larsen, Poul Christensen, Maria Larsen, Poul Reynolds.

Afbud: Leif Larsen, Jesper Stauning, Troels Andersen.

1. Opfølgning på bestyrelsesmødet den 2. februar 2017.

Referatet er udsendt og uploadet på hjemmesiden.
Ingen bemærkninger.

2. Opfølgning på repræsentantskabsmødet den 16. februar 2017.

Referat og bestyrelsens beretning er uploadet til hjemmesiden.
Ingen bemærkninger.

3. Godkendelse af budget for Hvalsø Boligselskab

Beslutning.

Budget 2017-2018 for selskabet blev godkendt.
Bestyrelsen er forundret over, at der er huslejestigninger i de allerede udsendte budgetter til afdelingerne, når de fleste afdelinger har haft overskud de foregående 3 år. Årsagen er, at tidligere års overskud som regel anvendes til at forøge afdelingernes henlæggelser.
Selv en huslejestigning på 1,5 % er et problem for flere beboere.

Sagsfremstilling.

Budget 2017/2018 for selskabet skal godkendes.
I forhold til budget 2016/2017 er der tale om en stigning på kr. 11.033.
I forhold til regnskab 2015/2016 er der en reduktion på kr. 85.630.

X Forslag til budget vedlagt.

4. Revisionsprotokol.

Revisionsprotokollat til årsregnskab 2015/2016, siderne 67- 74, blev godkendt på bestyrelsesmødet den 2. februar 2017. Der foreligger intet nyt.

5. Status på byggesagen Elverbakken.

Beslutning

Bestyrelsen blev opdateret på sagens forløb:

I kontrakten er aftalt:

grundareal på: 22.700 m²
boligetageareal: 5.265 m²
bebyggelses %: 23,2
antal boliger 57+9=66
Købspris: 13.162.500

Bebyggelsesplan/lokalplan

23.600 m² – 23.900 m². + 1.200 m²
6.000 m² + 735 m²
26 % + 2,8
69 + 3
15.000.000 + 1.837.500.



Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning, men udtaler kritik af, at Byggeudvalget ikke får indflydelse på forslaget til lokalplan inden det fremsendes til kommunens behandling. Bestyrelsen vil insistere på, at den demokratiske proces overholdes, så bygherren ved byggeudvalget, har reel indflydelse på beslutningerne vedr. Elverbakken.

Sagsfremstilling

Byggeudvalget giver en status om sagen på mødet.

- X Forslag af 4. april 2017 til bebyggelsesplan for Elverbakken medsendes som bilag.
- X Forslag til lokalplan af 24. april 2017 er sendt som bilag til mødet.

6. Udlejningsregler for Elverbakken.

Beslutning

Da kommunen efter de gældende regler har mulighed for at anvise til 35 % af de ledige boliger, mener bestyrelsen ikke, at der skal være yderligere fortrinsret til boligerne på Elverbakken, når de skal udlejes.

Ved udlejning skal de almindelige gældende regler for udlejning af boliger i Hvalsø Boligselskab anvendes.

Sagsfremstilling

Hvordan skal boligerne i Elverbakken udlejes – når den tid kommer?

Skal vi blot udleje efter de almindelige udlejningsregler efter venteliste, eller skal vi udleje efter særlige kriterier, som lovgivningen giver mulighed for?

Det er spørgsmål bestyrelsen skal afgøre, evt. i samarbejde med kommunen.

Kommunen har tilkendegivet, at man måske vil drøfte dette spørgsmål i forbindelse med godkendelse af skema A. Derfor tages emnet op nu. Men da kommunen ikke behøver at kende vores holdning før mødet, er punktet fortroligt.

I ansøgningen til kommunalbestyrelsen om at bygge Elverbakken, er der lagt vægt på, at der primært er behov for seniorboliger i Hvalsø og Lejre. Boliger til borgere, der er blevet ældre og derfor ikke mere ønsker at passe eget stort hus og have, men ønsker sig en mindre bolig, de ikke selv skal vedligeholde. I flere indstillinger argumenterer vi for, at det skal være boliger i et plan, idet det er den type, der er efterspørgsel på.

Vi har anført, at der i september 2016 er 344 personer i ejerboliger i Hvalsø, som er opnoteret til en bolig i Hvalsø Boligselskab. Dertil er der 155 personer i Lejre på ventelisten. I alt 499 personer.

Repræsentantskabsmødet den 7. september 2016 beslutter, at der kan opføres 57 almene boliger på 2, 3 og 4 rum, hvoraf nogle 4 rums boliger opføres i 2 etager.

Udlejning

Da der gives statstilskud til de 9 billige boliger, har Lejre kommune anvisningsret til dem.

For de 57-60 boliger uden statstilskud, har kommunen anvisningsret til 25 % af de ledige boliger, hvis de ønsker det. Hvis kommunen ønsker de 25 %, kan de resterende 75 % udlejes efter særlige kriterier.



Da vi i vores argumentation for at opføre Elverbakken har anført et stort behov for seniorboliger til borgere (i ejerboliger) i Hvalsø/Lejre, kan vi blive fastholdt på, at vi ved udlejningen af afdelingen gør brug af særlige kriterier, hvor disse borgere tildeles en fortrinsret på ventelisten.

Kommunen har allerede rettet henvendelse til administrationen for at gøre opmærksom på, at de ønsker at indgå en aftale om anvisningsret, men ikke i hvilket omfang.

Efter § 60 i lov om almene boliger kan kommunalbestyrelsen og bestyrelsen aftale, at de boliger, der ikke anvises efter § 59, skal udlejes efter særlige kriterier. De særlige kriterier skal aftales mellem kommunen og boligorganisationen.

7. Affaldsplan i Lejre

Beslutning

Bestyrelsen vil søge at få indflydelse på de affaldsløsninger, der skal gennemføres i afdelingerne. Dels for at få nogle ordninger, der om muligt designes til afdelingerne, og dels for at påvirke prisen på afhentningen.

Der bør være forskel på taksterne for afhentning hos en privat husstand, og en samlet afhentning fra en almen boligafdeling.

Maria Palama Larsen og Poul Christensen repræsenterer bestyrelsen i samarbejde med områdelederen.

Sagsfremstilling

Efter kommunens Handleplan for implementering af Affaldsplan for 2014-2018, skal der pr. 1.1.2018 indføres et nyt kildesorteringssystem for private husholdninger i 4 fraktioner (restaffald, bioaffald, papir og metal).

I Affaldsplan 2014-18 siges det imidlertid, at der skal sorteres i organisk affald, papir, pap, glas, træ, plast og metal. Det giver 7 fraktioner.

Der er lagt op til, at det er kommunen og Kara/Noveren, der finder ud af, hvilket system, der skal etableres til sortering og indsamling.

Men er det udelukket, at afdelingerne kan komme med nogle gode input til kommunen om, hvordan sortering og indsamling af affaldet kan fungere bedst muligt i afdelingerne?

8. Status på driften

Der foreligger særskilt referat.

9. Konference for bestyrelsen i 2017.

Beslutning

Konferencen afholdes fredag-lørdag den 15.-16. september 2017.

Der hentes tilbud fra Skjoldenæsholm Konferencecenter.

Sagsfremstilling

De foreslåede emner er:

- Evaluering af udviklingsplanerne for afdelingerne og
- Effektivisering af afdelingernes drift.
- Elverbakken.

Der kan komme andre emner på. F.eks. affaldshåndteringen.



10. Opsigelsesstatistik i Hvalsø Boligselskab

Opsigelsesstatistik pr. 27. april 2017 blev gennemgået på mødet.

11. Meddelelser fra afdelingerne.

Vangkildegård: Afdelingsbestyrelsen er interesserede i at deltage i Friluftsrådets konkurrence om udvikling af udeområder.

Granhaven: Nogle beboere har oplevet problemer med mindre i udbetaling af boligstøtte fordi der er ændret i boligernes BBR. Administrationen forsøger at løse problemet.

12. Meddelelser fra administrationen.

Brætspil, Lejre – Vores sted.

Bestyrelsen mener det er en god ide at deltage i projektet.

Udvikling af grønne områder.

Friluftsrådet har afsat 1 mio. kr. til en konkurrence i det almene, der skal inspirere til at udvikle udeområderne. 1. præmien er kr. 400.000.

Ansøgningsfrist 15. september 2017.

Information herom udeendt til bestyrelsen den 22. marts 2017.

13. Næste møde.

Mødet flyttes til *tirsdag den 20. juni* 2017 kl. 18.00 i Folehaven 12.

14. Eventuelt.

Hvalsø Boligselskab

Bettina Hinrichsen
Formand

/

Poul Reynolds
Forretningsfører