



## Beretning for Hvalsø Boligselskab for 2018

### **Ændringer i bestyrelsen i perioden:**

Ved bestyrelsesmødet i december takkede vi Poul Christensen for hans indsats i bestyrelsen som repræsentant for Lejre Kommune. Den nye kommunalbestyrelse havde nemlig konstitueret sig på et møde den 1. december. Martin Stokholm fra Socialdemokratiet blev valgt som vores nye repræsentant i bestyrelsen og Ivan Mott er valgt som suppleant. Skiftet er sket pr. 1. januar 2018. Vi byder velkommen til Martin. Vi glæder os til det kommende samarbejde.

Leif Larsen ønskede af helbredsmæssige årsager at trække sig fra bestyrelsen. Det blev meddelt ved det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i juni. Morten Struwe Harritsø indtrådte herefter i bestyrelsen.

Endelig har bestyrelsen endnu en gang opfordret medarbejderne til at udnytte, at de har en plads i bestyrelsen. Denne opfordring har Monika Busch taget til sig, og hun vil fremadrettet udfylde den sidste plads i bestyrelsen. Monika Busch indtræder i bestyrelsen efter repræsentantskabets afholdelse. Vi byder velkommen tilbage til Monika. Vi glæder os til det kommende samarbejde.

### **Ny forretningsfører pr. 1.11.2017:**

Da Poul Reynolds har opsagt sin stilling hos Boligselskabet Sjælland er forretningsførerhvervet overdraget til Bodil Mielke. Bodil har været ansat i Boligselskabet Sjælland siden 2008 og er selv bosiddende i Hvalsø.

### **Afholdte møder:**

Siden det ordinære repræsentantskabsmøde den 16. februar 2017 har der været afholdt 1 ekstraordinært repræsentantskabsmøde, 5 ordinære bestyrelsesmøder, 1 ekstraordinært bestyrelsesmøde, 6 møder i byggeudvalget for Elverbakken og en bestyrelseskonference i september. Endelig var selskabet vært ved et vælgermøde i november i Hvalsø.

### **Hvad har hovedpunkterne for møderne været:**

Bestyrelsens fokus ligger stadig i optimering af drift og besparelser for at opfylde de pålagte krav om en samlet besparelse på 1,5% frem til 2020 i den almene sektor, men lige så meget for at sikre gode tidssvarende boliger til en fornuftig husleje. Bestyrelsen arbejder tæt sammen med områdekantoret og administrationen i en optimering af driften, hvor vi samtidig hele tiden afvejer, om en effektivisering eller besparelse giver mening for den enkelte beboer eller afdeling. Endelig har den endelige godkendelse af Elverbakken fyldt meget i det forgangne år.

Det overordnede program for bestyrelseskonferencen var:

- **Afdelingernes udviklingsplaner.**
- **Elverbakken.**
- **Afdelingernes drift/affaldsplaner/spildevandsplaner.**
- **Maskinfællesskab mellem afdelingerne.**
- **Den aktuelle politiske situation for den almene sektor.**



### **Status på Elverbakken:**

På sidste ordinære repræsentantskab berettede vi om, at Kommunalbestyrelsen i december 2016 havde godkendt, at vi kunne opføre en afdeling på ca. 66 boliger og at vi i januar 2017 havde holdt møde med Lejre Kommune om tidsplanen for udarbejdelse af lokalplan, og at vi forventede, at skema A kunne godkendes inden udgangen af 2017. I dag ved vi, at skema A blev godkendt den 15. december af kommunalbestyrelsen, men at projektet ikke bliver på 66 boliger, men derimod kun på 35 boliger. Årsagen til dette er, at kommunen i slutningen af maj meldte ud, at de havde lavet en regnefejl, og at de derfor ikke havde midler til at gennemføre den oprindelige plan.

Hele foråret blev brugt på at færdiggøre lokalplanen og de første tegninger til projektet. Da projektet blev kraftigt ændret krævede det også repræsentantskabets godkendelse af de reducerede antal boliger, og den blev givet af jer den 22. juni på et ekstraordinært møde efter at repræsentantskabet havde fået en skriftlig og mundtlig gennemgang af sagsforløbet og de nye udfordringer.

Da projektet blev væsentligt ændret krævede det også ændringer i lokalplanen. Det har krævet ekstra tid, da lokalplanen har været i flere høringer. Vi har ved møder med kommunens repræsentanter udtrykt vores skuffelse over hele forløbet.

Status på selve byggeforløbet er, at arkitekten i disse dage er i gang med at færdiggøre de endelige tegninger til projektet efter byggeudvalgets sidste input. Når tegningerne er færdiggjort vil projektet blive sendt i udbud. Det forventes, at byggeriet vil kunne begynde i efteråret 2018 med indflytning ca. 1 år efter.

Da lokalplanen har været sendt i høring ad flere omgange, har der også været en omfattende pressedækning af projektet i lokalaviserne med mange læserbreve fra specielt beboere i Frikøbing og Åsen. Det gav anledning til, at bestyrelsen måtte reagere, idet der kom mange usaglige bemærkninger frem og såkaldte fakta om byggeriets udseende - F.eks. hvilken form for gadebelysning, der skal opføres. Hvor høje evt. lysmaster skal være o.s.v. Altså såkaldte fakta vi ikke selv kendte til, da beslutning om disse ting slet ikke var taget.

Det var samtidig tydeligt at mærke, at valgkampen var i fuld gang og at specielt partiet Venstre arbejdede imod flere almene boliger i Hvalsø. Venstre fremhævede på et kommunalbestyrelsesmøde i maj måned, at de ikke ønskede ghettolignende tilstande i Hvalsø.

Alle disse negative udtalelser omkring den almene sektor generelt, gjorde, at vi i samarbejde med Boligselskabet Sjælland inviterede til et vælgermøde i kantinen på Hvalsø Skole den 1. november.

Mødet var godt besøgt, og det var en aften, hvor specielt lokalpolitikere fik øjnene op for, hvad almene boliger er, og hvem der bor i disse.

Der kom mange gode spørgsmål på banen og de fremmødte bakkede kraftigt op omkring behovet for flere almene boliger. Under mødet kom det også frem, at Lejre Kommune kun har 1 % almene boliger, hvilket placerer kommunen på en 96. plads blandt de 98 kommuner i Danmark. Landsgennemsnittet er på ca. 20% almene boliger.

### **Effektiviseringskrav:**

I bestræbelserne på, at alle almene boligselskaber skal nå en samlede besparelse på 1,5% i 2020 er der kommet en ny regel i lovebekendtgørelsen om drift af almene boliger (en ny § 12 A, stk. 6). Den nye regel kræver, at bestyrelsen fastsætter mål for udvikling i hver af afdelingernes samlede driftsudgifter for en 4



årig periode. Allerede i 2016 besluttede bestyrelsen at lave udviklingsplaner for hver enkelt afdeling, og har dermed været lidt på forkant.

Bestyrelsen bruger udviklingsplanen for hver enkelt afdeling til at tage udgangspunkt i, hvor den enkelte afdeling kan spare i forhold til de påkrævede arbejder, der skal udføres i afdelingen. Emnet vil blive behandlet grundigt på den forestående bestyrelseskonference i september.

Som led i opnåelsen af besparelserne for de enkelte afdelinger, arbejdes der også på maskinfællesskab imellem afdelingerne. At vi ikke længere har eget kontor i Hvalsø, men at alle henvendelser sker til Ringsted, dette tæller også positivt med i effektiviseringen.

#### **Bestyrelsen har i perioden behandlet følgende punkter:**

**Traneparken** har i en forsøgsperiode haft udliciteret det grønne arbejde til en ekstern leverandør. Det blev ved forsøgets indgåelse aftalt, at ordningen skulle evalueres efter 1 år. Områdelederen har ikke i forsøgsperioden modtaget nogen klager over ordningen, men afdelingsmødet har ønsket at gå tilbage til at få det grønne arbejde udført af en ansat i Hvalsø Boligselskab. De ønskede dog ikke en fuldtidsansat som tidligere, men blot 20 timer. Den ændrede ordning betød en huslejestigning på 2,2%. Da ordningen kun havde været aftalt som en forsøgsordning, ønskede bestyrelsen ikke at gå imod ønsket fra afdelingsmødet og Traneparken får igen grønt arbejde udført af Hvalsø Boligselskabs ansatte.

**Hvalsø 1** har ansøgt om et ekstraordinært tilskud på 70.000 af dispositionsfonden. Hvalsø 1 har været ekstra hårdt belastet af en meget dyr fraflytning, der endte på 140.000 kr. Bestyrelsen gav afslag på et ekstraordinært tilskud fra dispositionsfonden, men tilbød i stedet, at afdelingen kan låne beløbet over en 5-årig periode af dispositionsfonden i stedet for. Årsagen er, at bestyrelsen allerede ved afdelingens budget for 2017/2018 havde udtrykt bekymring for, at afdelingen alene fandt en huslejestigning på 1,6% nødvendig, til trods for, at der venter en stor og dyr helhedsplan. Den årlige kvadratmeter leje er forholdsvis lav i forhold til de øvrige afdelinger i selskabet – også selv om der tages hensyn til bygningernes alder.

**Postkort:** Bestyrelsen har godkendt, at administrationen uddeler et postkort til nye lejere i forbindelse med indflytningssynet. Postkortet opfordrer lejeren til at tegne en privatforsikring. Mange lejere tegner ikke privatforsikring. Det betyder bl.a., at deres indbo ikke er forsikret, hvis deres lejlighed brænder.

**Forhøjelse af indskud:** Administrationen har anbefalet, at indskud fast reguleres hvert 3. år. Reguleringen vil ske første gang i 2018 og derefter igen i 2021. Reguleringen vil kun ske for nye beboere. Seneste regulering er sket i 2014 og det anbefales ikke, at der sker en regulering hvert år, da beløbene vil være for små hertil. Bestyrelsen har tiltrådt dette ønske, idet det på længere sigt vil begrænse tabet ved fraflytninger.

**Forsikring:** Administrationen har anbefalet, at vi bliver selvforsikret for så vidt angår vores glasforsikring. Forsikringen indeholder glas, kumme og sanitet. Årsagen til det er, at vi betaler en forholdsvis høj præmie i forhold til de skader, der har været anmeldt de seneste år. Sidste år havde vi ingen skader, men betalte til sammen 27.073 kr. Året før betalte vi 31.243 kr. og havde skader for 5.097 kr. Bestyrelsen har godkendt en forsøgsordning, der løber i hele 2018. Herefter vil vi evaluere. I praksis skal afdelingerne stadig betale for forsikringen, men i stedet for, at beløbet tilgår et forsikringselskab, så indsættes beløbet på en fælles "glasforsikringskonto for Hvalsø Boligselskab". Hvis det viser sig at være en succes, vil vi i løbet af ganske få år kunne nedsætte det beløb hver afdeling indbetaler og dermed har vi lavet en samlet besparelse, som vi får glæde af.



### **Status på salg af Horseager:**

Repræsentantskabet gav tilbage i 2012 bestyrelsen bemyndigelse til at sælge Horseager. I 2015 lykkedes det at få Landsbyggefondens tilladelse til salget, og i efteråret 2017 lykkedes det også at få Ministeriets tilladelse. Det har om noget været en meget lang proces. Der er lavet købsaftale med flere allonger, hvor den nye ejer overtager boligerne den 1. april 2018. Årsagen til, at vi først kan lave overdragelsen pr. 1. april 2018 er, at loven kræver, at de nuværende lejere skal have tilbud om, at de i fællesskab kan overtage boligerne på samme vilkår som køberen. Denne tilbudsfrist udløber om få uger. Dette ønsker lejerne naturligvis ikke, men det er et ufravigeligt krav for handlens gennemførelse, at vi kan dokumentere over for myndighederne, at lejerne har fået muligheden.

Og herefter ved vi hvad provenuet af salget bliver, da Landsbyggefonden har krav på en del af dette. Det præcise tal har endnu ikke været muligt at få oplyst, men der presses på for at få en afklaring.

### **Budget 2017/2018:**

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. Eneste bemærkning fra bestyrelsen var, at bestyrelsen opfordrede Hvalsø 1 til at henlægge et større beløb, da afdelingen i løbet af få år skal have gennemført en helhedsplan. Landsbyggefonden giver kun tilskud til helhedsplaner, hvis det kan dokumenteres, at afdelingen har henlagt fornuftigt.

### **Styringsdialog med Lejre Kommune:**

Den 30. august holdt vi sammen med administrationen et styringsdialogmøde med 8 repræsentanter fra Lejre Kommune. Da kommunen ikke havde indkaldt til møde i 2015 og 2016 blev mødet mere omfattende. Referatet findes på Lejre Kommunes hjemmeside, men de overordnede overskrifter var:

- Kommunens ønske om fleksibel udlejning
- Ny affaldsplan
- Ny spildevandsplan
- Den lovpligtige indberettede styringsrapport for 2015 og 2016
- Bortledning af overfladevand ved Laurbærhaven.

Den nye affaldsplan træder i kraft den 1. april 2018. Containere bringes ud i marts måned. Selskabet opfordrede kommunen til at lave sorteringsvejledning på flere sprog, hvilket kommunen ville undersøge muligheden for. Områdelederen er i løbende dialog med Lejre Kommune omkring ændringen, men kommunen er ikke helt på plads i forhold til de almene afdelinger. Mette vil dog sørge for, at alle beboere bliver briefet i god tid. Hvis det ikke bliver med brev direkte fra Lejre Kommune, så vil det ske fra områdekontoret.

Den nye spildevandsplan blev drøftet. Der blev pointeret, at afdelingerne har en udfordring med økonomien vedr. separatkloakering, da det skal indarbejdes i budgetterne. Kommunen oplyste, at FORS vil kontakte administrationen, når de går i gang med den nærmere planlægning af separatkloakeringen.

De overordnede økonomiske tal fra de enkelte afdelinger blev gennemgået. Der var fra Lejre kommune fokus på fraflytninger, henlæggelser og overskud/underskud.



### **Udlejningen i 2017:**

I 2016 var der 42 opsigelser fra familieboliger svarende til 11,8%. I 2017 har vi også haft 42 opsigelser af familieboligerne. I år er fordelingen blot sket lidt anderledes, idet det er Vangkildegård og Brune Banke, der har haft en fordobling af deres opsigelser i forhold til de sidste 2-3 år. Men den primære stigning i disse afdelinger er fraflytninger ved dødsbo. Og den slags opsigelser kan vi jo aldrig gardere os imod.

Lejre Kommune har i 2017 fået anvist 11 boliger. 6 almindelige familieboliger, 2 ældreboliger og 3 ungdomsboliger.

Ventelisterne til selskabet er til gengæld eksploderet. Der er fra samme periode sidste år til i dag sket en stor stigning i aktive søgende i alle afdelingerne. Som eksempel kan nævnes Traneparken, der sidste år samme tid havde 741 aktive og i dag har 1143 aktive søgende. Laurbærhaven 719 mod 1132 nu. Så der er absolut brug for flere almene boliger og ingen bekymring for tomgang i nogen af afdelingerne.

Bettina Hinrichsen

Formand