



Referat af bestyrelsesmøde tirsdag den 30. oktober 2018 i Laurbærhavens beboerlokale kl. 18.00.

**Deltagere:** Bettina Hinrichsen, Jesper Stauning, Lena Monrad, Maria Larsen, Morten Struwe Harritsø, Monika Busch og Bodil Mielke.

Afbud fra: Ole Larsen, Rikke Frank Larsen og Martin Stokholm

**Dagsorden:**

**Ad 1: Opfølgning på bestyrelsesmødet den 20. juni 2018.**

Referat er udsendt og uploadet på hjemmesiden.

**Ad 2: Opfølgning på konferencen den 7. og 8. september 2018.**

Det er aftalt, at punktet vedr. fremtidig bemanning/håndtering af grønt/blåt arbejde i Hvalsø Boligselskab skal drøftes og afklares på bestyrelsesmødet den 14. december 2018. Til dette møde forbereder administrationen i samarbejde med Bettina oplæg til brug for drøftelsen.

**Ad 3: Opfølgning på fleksibel udlejning – aftale med Lejre Kommune.**

Der skulle rent juridisk ikke være noget til hinder for, at det oplæg, der blev drøftet på konferencen, vil kunne gennemføres. Det blev derfor aftalt, at Bodil og Bettina forelægger forslaget for Lejre Kommune.

**Ad 4: Evaluering af økonomikursus afholdt for alle beboervalgte samt Selskabsbestyrelsen 27. september 2018 i Hvalsø Boligselskab.**

Kurset var godt besøgt med ca. 15 deltagere. Der var enighed om, at det havde været en lærerig aften.

**Ad 5: Indstilling vedr. forbud mod varmepumper på lejemålsniveau.**

**Beslutning:**

Indstillingen blev ikke godkendt. Selskabsbestyrelsen vil lade det være op til de enkelte afdelinger, hvorvidt de vil forbyde varmepumper eller ej. I nogle afdelinger er det ikke aktuelt. I afdelinger med egne oliefyr/gasfyr, kan det give god mening. Hvis en lejer ønsker at opsætte en varmepumpe, vil det dog kræve, at afdelingens råderetskatalog rettes til, således at dette også omfatter varmepumper. I råderetskataloget skal det fremgå under hvilke betingelser de må opsættes og om der kræves reetablering m.v. Råderetskataloget skal vedtages på et afdelingsmøde og herefter godkendes af selskabsbestyrelsen forinden ansøgning kan indsendes.



### **Sagsfremstilling:**

Råderet modtager i et stigende omfang henvendelser med ønske om - via individuel råderet at opsætte varmepumper (luft-til-luft). Det giver principielt god mening, idet brutto el-prisen forventes at falde og denne individuelle opvarmningsform derfor (for den enkelte lejer) kan være en billigere løsning - relativt til den kollektive opvarmningsform, der allerede tilbydes i afdelingen.

Dog medfører varmepumperne nogle æstetiske og konstruktive udfordringer, som kan skabe uoverskuelige konsekvenser for afdelingerne. Reetablering i forbindelse med fraflytning kan blive problematisk og indgrebet i bygningen bør vurderes fra sag til sag. Herudover vil en varmepumpe i tæt bebyggelse ofte medføre støjgener.

Dog er det største problem ved etablering af individuelle varmepumper, at de skaber ubalance i et evt. fælles varmesystem. Det fælles varmesystem er designet, dimensioneret og finansieret med udgangspunkt i at samtlige boliger benytter det.

### **Ad 6: Indstilling vedr. kapitalforvaltning.**

#### **Beslutning:**

Bestyrelsen godkendte indstillingen fra administrationen. Bodil supplerede med, at vi ved næste bestyrelsesmøde vil få en orientering fra økonomichefen om administrationens overvejelser i forhold til valg af bank m.v. efter hvidvaskningsagerne.

#### **Sagsfremstilling.**

Over det seneste år er Hvalsø Boligselskabs indestående i Danske Bank steget. Den 30. september 2018 stod der 12,1 mill.kr. på kontoen mod 10,8 mill.kr. den 1. oktober 2017. 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, fortsat 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 marked forventer man, at Nationalbankens negative rente vil vare ved.

Danske Bank opkræver negativ rente på -0,65 på indestående over 8,0 mio. kr., som for regnskabsåret 2017/2018 udgør kr. 41.762 kr. Hvalsø Boligselskab har pt. placeret ca. 18,0 mill.kr. i kapitalforvaltning hos Nordea. For at mindske indestående i Danske Bank, indstilles, at der overføres 5,0 til 6,0 mio. kr. yderligere til kapitalforvaltning.

Boligselskabet Sjælland er i dialog med andre mulige kapitalforvaltere, da det skal vurderes, om Nordea fortsat skal være Hvalsøs kapitalforvalter set i lyset af Nordeas performance., som i regnskabsåret udgør et netto udbytte på ca. kr. 27.000. Boligselskabet Sjælland indstiller til Hvalsøs selskabsbestyrelse om en forhåndsgodkendelse af et muligt skifte af formueforvalter med det formål at optimere forretning af værdipapirer.



#### **Ad 7: Opsigelsesstatistik i Hvalsø Boligselskab.**

Opsigelsesstatistik pr. 7. november 2018 er vedlagt referatet. Der har været meget få fraflytninger indtil nu i 2018, og der er en generel oplevelse af, at de nye beboere primært kommer fra den tidligere Boligselskabet Sjælland-venteliste.

#### **Ad 8: Meddelelser fra formanden.**

Formanden rykkede for at Boligselskabet Sjælland tager aktion i byggesagen Elverbakken, idet hun oplevede, at der havde været tid nok til at få de sidste oplysninger på plads fra arkitekter og rådgivere. Bodil rykker byggechef Per Bro.

#### **Ad 9: Meddelelser fra afdelingerne.**

**Vangkildegård:** Maria og Jesper oplyste, at de havde haft nogle udfordringer med udskiftning af et nyere køkken i afdelingen. Sagen behandles efterfølgende med områdelederen.

**Granhaven:** Lena oplyste, at de havde fået udskiftet til nogle blandingsbatteri de ikke havde ønsket. Sagen behandles efterfølgende med områdelederen.

#### **Mulighed for gratis master card hævekort:**

Flere afdelinger betaler forholdsvis store gebyrer til de lokale banker for at administrere afdelingens konto. Det være sig til aktiviteter/beboerhus.

Bettina oplyste, at hun netop havde fået et master card til Danske Bank via Boligselskabet Sjællands aftale med Danske Bank uden årlige gebyropkrævninger og derfor opfordredes bestyrelsesmedlemmerne til at kontakte Mette Sennov, så de også kunne få et kort. (Bodil har efterfølgende aftalt med Mette Sennov, at hun skal sende en mail rundt til samtlige formænd, således at alle afdelinger bliver bekendt med denne mulighed.)

#### **Ad 10: Meddelelser fra administrationen.**

**Ny bil:** Den nye leasede bil er kommet ud at køre med logo og Steen er meget glad for den. Da Boligselskabet Sjælland har fået lov at få et lille logo på bilen – så folk ved, hvor de skal henvende sig i forhold til opskrivning m.v. – har Boligselskabet Sjælland betalt for logoet.

**Nikolaj Kristensen** i byggeri er stoppet pr. 1.10.2018. Det betyder, at der kommer en ny medarbejder på helhedsplanen i Hvalsø 1. Per er ved at lukke en ansættelsesaftale med en ny medarbejder.

**Grønne poser** må hentes på rådhuset. Vi afventer stadig svar fra kommunen (Laura) hvornår vi bliver synlige i systemet, så vi kan bestille til de enkelte boliger. Men alle er velkomne til at hente nye grønne poser på rådhuset.



**Jens Mikkelsen** har efter 21 års ansættelse besluttet sig for at gå på pension. Det sker den 14. november 2018. Der tages afsked med Jens i Ringsted på områdekontoret med kollegerne, hvor der holdes en afskedsfrokost.

**Steen Kristiansson** har 10 års jubilæum den 1. november. Han vil tillige blive fejret i Ringsted.

#### **Lidt statistik fra Landsbyggefonden vedrørende den samlede almene sektor:**

Landsbyggefonden har siden 2010 lavet statistik på fraflytning. Det sker ved, at vi indberetter vores tal én gang om året. I DK er der pr. 1. januar 2018 i alt 573.066 almene boliger.

De er fordelt på 7.085 boligafdelinger i 561 boligorganisationer. På 10 år er den almene sektor vokset med 21.770 boliger, medens antallet af boligafdelinger er faldet med 788 og antallet af boligorganisationer med 189.

I 2017 var der 12.564 færre fraflytninger end i 2013 i hele DK.

Fraflytningsprocenten er faldet relativt mest i Region Sjælland. Den højeste fraflytningsprocent sker i ungdomsboligerne – hvilket er helt naturligt, da de skal flytte, når de er færdig med at læse – og så i de nyere boliger fra år 2000 og frem – det er formentlig prisen, der er afgørende her.

I 2017 var der 84.799 flytninger. Det svarer til, at næsten hver 7. bolig skiftede lejer i 2017.

Der er størst fraflytning i august og mindst i januar.

Fraflytninger i Region Nordjylland og i vores region Sjælland er godt det halve af de øvrige regioner.

A ordning anvendes i ca. 85% af alle boliger. I 2016 anvendte man i gns 13 pr. m<sup>2</sup> – det er ca. 1/3 lavere end man gjorde i 2012. Afdelingerne henlægger ca. det samme som de gjorde i 2012 og derfor er der en generel opsparring på henlæggelserne, fordi udgiften er faldet.

Beboerklager i beboerklagenævnet: i 2017 blev der indgivet 1.176 klager. Det svarer til ca. 2 beboerklager pr. 1.000 boliger. I 2017 fik Boligorganisationerne medhold i ca. 70% af sagerne og beboerne i 17% af sagerne. Antallet af klager er relativt højt i Region Hovedstaden. Der er en stigning fra 2016 til 2017 med 117 klager. Den største andel af klagerne vedrører forbrugsregnskabsklager.

#### **Ad 11. Næste møde og julefrokost.**

Næste møde afholdes fredag den 14. december 2017 kl. 15.00 med efterfølgende julefrokost hos Bodil på Byager 5 A, Nr. Hvalsø. Der er på nuværende tidspunkt heldigvis ingen afbud. Ved dette møde deltager også områdeleder Mette Andersen og økonomimedarbejder Mette Sennov. Til julefrokosten har alle medarbejdere endvidere sagt ja til at deltage.



**Ad 12. Eventuelt.**

Der var generelt en negativ oplevelse af måden administrationen håndterede ændringer af råderetskataloger på samt den efterfølgende opkrævede pris for arbejdet. Der var ikke en oplevelse af, at pris/tid hang sammen med den kvalitet man fik.

Det blev påtalt, at alle henvendelser til beboere skal udsendes på Hvalsø Boligselskabs logo papir.

Det blev fremhævet, at vi skal huske at udnytte vores stemmeret ved Hvalsø Fjernvarme.

Hvalsø Boligselskab

Bettina Hinrichsen

Bodil Mielke