



Beretning for Hvalsø Boligselskab for 2019

I det forgangne år har Granhaven fejret 25 års jubilæum og Vangkildegård har fejret deres 40 års jubilæum. Til lykke til begge afdelinger.

Næste år bliver Hvalsø Boligselskab i sin nuværende konstellation 50 år, mon ikke det skulle fejres eventuel sammen med indvielsen af vores kommende afdeling Elverbakken

Ændring i personalet

Ejendomsfunktionær Jens Mikkelsen gik efter 21 års ansættelse på pension i november.

Afholdte møder

Der har siden sidste års ordinære repræsentantskab været afholdt 6 bestyrelsesmøder, et ekstraordinært repræsentantskab og en bestyrelseskonference. Derudover har der været holdt mange byggeudvalgsmøder omkring opstarten af Elverbakken.

Hvad har hovedpunkterne for møderne været

Nyt affaldssystem

Lejre Kommunes nye affaldssystem, der trådte i kraft 1. april 2018, fyldte meget det første halve år. I første omgang havde kommunen ikke fået bestilt grønne bio-spande m.v. til hver enkelt bolig i Hvalsø Boligselskab. Og da fejlen blev opdaget, var spandene i restordre, hvilket forsinkede processen yderligere. Kommunen havde store udfordringer med afhentning af de gamle containere, levering af nye containere og afhentning af affaldet. Det resulterede i overfyldte containere. Det gav et skidt indtryk af afdelingen, tiltrak rotter og fugle, der spredte affaldet yderligere, og da sommeren var ekstraordinær tør, så var det en meget træls oplevelse. Områdekontoret var i næsten daglig dialog med kommunens medarbejdere, men bestyrelsen havde også en omfattende mail- og telefon korrespondance med kommunen. Det er mit indtryk, at tingene efter næsten et år begynder at fungere. Der er dog stadig udfordringer i forhold til, at beboerne skal sortere affaldet. Alt for mange sorterer ikke, og lægger det meste af deres affald i "restaffald". Det betyder, at det på sigt bliver dyrere for den enkelte afdeling at komme af med affaldet, og at sammensætningen af affaldscontainerne ikke bliver optimal, idet alt for meget plast, metal m.v. havner i den forkerte container. Der er derfor også behov for en adfærdændring hos lejerne.

På vores årlige dialogmøde med Lejre Kommune fremlagde vi en forespørgsel om, hvorvidt det var muligt at beboerne kunne få egne affaldscontainere ud for hver enkelt bolig. Det skulle være i de afdelinger, hvor det gav mening, og hvor det praktisk er muligt. Kommunen er ved at undersøge, om det kan lade sig gøre i forhold til tilkørselsforhold m.v. og om det vil blive dyrere for den enkelte afdeling. Hvis kommunen vender positivt tilbage, vil det blive fremlagt på afdelingernes afdelingsmøder, idet det er afdelingerne, der selvstændigt skal tage stilling hertil.

Ekstraordinær indbetaling af afholdte prioriteter i Vangkildegård 2013-2016

Bestyrelsen besluttede at give Vangkildegård fritagelse for meroprævning af afviklede prioriteter i perioden 2013-2016 på i alt 90.635,- kr.

Landsbyggefonden havde foretaget en genberegning af støtte til nuværende og afviklede prioriteter i Vangkildegård og det medfører, at afdelingen fremadrettet skal betale mere til dispositionsfonden. Det bevilligede beløb dækkede over en periode på 4 år tilbage i tiden, der ikke var kendt i forbindelse med



budgetlægningen. Var beløbet ikke blevet bevilliget ville Vangkildegård have fået et endnu større underskud i 2017/2018, som pt. Beløber sig til -58. 174 kr.

Blå mand opgaver – leasing af bil

I et forsøg på at minimere håndværkerudgifterne til de enkelte afdelinger, besluttede bestyrelsen i april måned at lave en forsøgsordning, hvor Steen skulle vurdere en opgave først, før der tilkaldes en håndværker. Dette gælder naturligvis ikke akutte opgaver, men opgaver, hvor der er tvivl om, hvorvidt Steen selv ville kunne udføre opgaven. Forsøgsordningen vil blive evalueret i april måned.

Da den gamle bil stod til at skulle sælges p.g.a. alder m.v. besluttede bestyrelsen af lease en Peugeot Partner. Bilen anvendes til alle blå opgaver og til kørsel af mindre ting til og imellem afdelingerne.

Bestyrelseskonferencen i september

Bestyrelsen var samlet til konference fra fredag eftermiddag til lørdag middag. Emnerne var:

- En orientering om energiscreening af vores bygninger generelt
- Opdaterede udviklingsplaner, herunder evt. helhedsplan for Vangkildegård
- Helhedsplan for Hvalsø 1
- En grundig gennemgang af reglerne omkring bidrag/lån/tilbagebetaling i Landsbygefonden
- Digitalisering af afdelingerne
- Oplæg til ny udlejningsaftale med Lejre Kommune (fleksible udlejningsregler)
- Mulighed for generelle effektiviseringer – opfyldelse af kravene i lovebkendtgørelsens § 12 A, stk. 6.

Punkterne fleksibel udlejning og effektivisering vil jeg komme nærmere ind på her.

Effektivisering – udlicitering af alt grønt arbejde

På bestyrelseskonferencen blev der spurgt ind til, om en fuldstændig udlicitering af det grønne arbejde ville skabe en besparelse.

Administrationen fik derfor til opgave at lave beregninger herpå. Overvejelserne var også nødvendige i forhold til, at vi vidste, at Jens skulle gå på pension, og vi derfor skulle beslutte os for, om vi ville ansætte en ny ejendomsfunktionær til at udføre grønt arbejde, eller om vi skulle tænke nye veje.

Vi valgte at tænke nye veje og kaste alle boldene op i luften. Der har ikke været nogen tvivl om, at de grønne områder har lidt under, at medarbejdergruppen har været hårdt ramt af sygdom i det forgangne år. Med en lille medarbejdergruppe på 3, er vi også mere sårbare i forhold til sygdom, kurser og ferier.

Det blev derfor besluttet, at det gav god mening at indhente priser på en 100% udlicitering af det grønne arbejde. De foreløbige beregninger gav en stor besparelse og samtidig vil vi fremadrettet få et mere stabilt og ensartet niveau i afdelingerne. Skal en afdeling et enkelt år have lavet et større stykke arbejde, kan vi let tilkøbe os denne opgave og få den lavet på det mest givtige tidspunkt i forhold til vækstsæsonen og ikke i forhold til, hvornår medarbejderne har tid til det. 3 leverandører afgav tilbud for en 23 måneders periode. Det vil sige, at prisen ikke bliver reguleret de første 23 måneder. Valget faldt på HedeDanmark. HedeDanmark er startet med at bringe de enkelte afdelinger op til den stand som de enkelte afdelinger har aftalt i deres budgetter/driftsplan. Så vi alle kan starte på en frisk.

Opgaver med affald, belysning, serviceopgaver hos beboerne m.m., vil stadig blive udført af Monika og Steen.



Ud over den direkte besparelse i det grønne arbejde, vil afdelingerne også spare mange penge på ikke længere at skulle indkøbe og vedligeholde maskiner. HedeDanmark kommer med egne maskiner – det gælder både i det grønne arbejde og ved snerydningen.

Vi glæder os til det kommende samarbejde med HedeDanmark og håber, at alle vil tage godt imod deres medarbejdere rundt i afdelingerne.

Ris og ros over HedeDanmark må meget gerne meldes til Mette Andersen og bestyrelsen vil naturligvis løbende evaluere, hvordan samarbejdet med HedeDanmark fungerer.

Fleksibel udlejning – udlejningsaftale med Lejre Kommune

Efter at vi er gået over til fælles venteliste med Boligselskabet Sjælland oplever vores lokale borgere, at det er blevet sværere at få en bolig i Hvalsø Boligselskab. Folk flytter mindre end tidligere, men der er ingen tvivl om, at ventelisterne er eksploderet. Det har derfor været et ønske fra bestyrelsen, at vi tænkte nye tanker omkring tildelingen af boligerne. På vores bestyrelseskonference havde vi derfor en rigtig god debat omkring, hvordan borgere i Lejre Kommune kan få bedre mulighed for at få en bolig i Hvalsø Boligselskab. Der var mange forslag på bordet, idet mange andre boligselskaber/kommuner har aftaler omkring fleksibel udlejning. Dem lod vi os i første omgang inspirere af. De går typisk på, at man kan få en bolig på den fleksible venteliste, hvis man flytter til kommunen, er over en vis alder, eller får job i kommunen. Det er aftaler, der kræver megen administration og som der i praksis opleves en del snyd med. Vores ønske er at lave en god, men også simpel løsning, der ikke lægger op til at snyde systemet, og hvor alle persondataforordningsreglerne også kan overholdes.

Vi har derfor på vores årlige dialogmøde med Lejre kommune lagt op til, at flest mulige boliger tildeles efter en fleksibel anvisningsaftale. Det betyder, at vi forslår, at boligerne tildeles

- 1) intern i afdeling
- 2) interne medlemmer, der bor i andre afdelinger i Hvalsø Boligselskab
- 3) eksterne medlemmer i Lejre Kommune – det vil sige borgere der bor i anden form for bolig i Lejre Kommune
- 4) og til sidst andre eksterne, der bor uden for Lejre Kommune.

Det vil sige, at vi ikke skal have alle mulige særftaler og dokumentationer fremsendt, udover at medlemmet skal trække en attest på borger.dk, der skal sendes til administrationen inden lejekontrakt kan udfærdiges. Attesten skal bruges som dokumentation for, at medlemmet bor i Lejre Kommune og at medlemmet har haft fast bopæl i Lejre Kommune de sidste 2 år, da det vil være et krav for at få en bolig på den fleksible venteliste.

Vi fremlagde forslaget til Lejre Kommunes embedsfolk den 11. december 2018 og kommunalbestyrelsen har den 26. februar 2019 godkendt vores oplæg. Vi har aftalt med Lejre Kommune, at de fremsender udkast til en aftale til os, som vi kan drøfte på vores kommende bestyrelsesmøde den 11. april. Vi forventer, at aftalen vil komme til at fungere i praksis i løbet af foråret 2019, idet vi lige skal have alle de it-tekniske ting på plads. Boligselskabet Sjællands digitalredaktør og udlejningen er gået i gang med at forberede ændringerne.

I starten af marts måned fremlagde regeringen og Dansk Folkeparti et forslag om, at hver 2. bolig skal tildeles medlemmer på den eksterne venteliste. Forslaget er i høring lige nu. Hvis det vedtages, vil det



komme til at gælde fra den 1. juni 2019. Der er ikke tale om en lovændring, men en ændring i udlejningsbekendtgørelsen. Når vi indgår en fleksibel udlejningsaftale med Lejre Kommune, vil vi ikke blive omfattet af den nye aftale, idet de fleksible udlejningsregler har fortrinsret.

Politik for valg af håndværkere i Hvalsø Boligselskab

Bestyrelsen har besluttet, at der så vidt muligt skal bakkes op om brug af lokale håndværkere og leverandører. Det er bestyrelsens holdning, at det er vigtigt at bevare de lokale arbejdspladser og der er en oplevelse af, at servicen generelt er højere hos de lokale.

Elverbakken

Efter mange spændende byggeudvalgsmøder med vores rådgivere er vi endt med forslag til 35 spændende boliger. Pengene skal bruges rigtigt og vi skal hele tiden vurdere, hvad der er "need to have" og hvad der er "nice to have". Vi prøver at tænke alle familiekonstellationer ind i tegningerne, så indretningen kommer til at passe til så mange som muligt. Vi har i sidste uge afleveret skema B på projektet. Vi arbejder på 1. spadestik til august.

Det er Danhaus – et ældre jysk firma – der er totalentreprenør på projektet. De har valgt Arkitektfirmaet Mangor & Nagel som projekteringsleder og Arkitektfirmaet WE laver alle tegningerne for dem. Hvalsø Boligselskab har hyret Lars Hay Schmidt som projektleder til opgaven, idet det er den billigste måde at styre byggesagen på, da vi ellers kommer ind i nogle momsproblemer. Vi har haft en rigtig god dialog med rådgiverne indtil nu. Der er boliger i både 1 og 2 plan.

Siden det ekstraordinære repræsentantskab, hvor repræsentantskabet gav tilladelse til, at vi ansøgte kommunen om lov til at bygge seniorboliger på den anden halvdel af arealet ved Elverbakken, har vi arbejdet videre med ideen. Vi har forespurgt kommunen om de vil give deres ja hertil, og vi har fået at vide, at der arbejdes på, at punktet medtages på økonomiudvalgsmødet den 10. april. Vi håber naturligvis, at kommunen vil bakke op herom, da vi har hårdt brug for flere nye boliger og vi meget gerne vil have en seniorbolig afdeling i selskabet.

Salget af Horseager

De nye ejere overtog Horseager den 1. april. Selve handlen og overdragelsen er gennemført uden problemer af nogen art. Vi afventer dog stadig, at Landsbyggefonden fortæller os, om vi får lov at beholde noget af proventet eller om de tager det hele. Mette Sennov har en løbende dialog med Landsbyggefonden om det – men det er en meget tung proces at få en afklaring på.

Dialogmøde Lejre Kommune

Som tidligere omtalt, så havde vi vores årlige dialogmøde med Lejre Kommune den 11. december. Ud over forslaget til fleksible udlejningsregler og en drøftelse af affaldssystemet, så gav vi en status på byggeriet af Elverbakken og vi rykkede kommunen for et svar vedr. det grønne bælte bag ved Brune Banke.

Kommunen orienterede os om, at der var en kraftig stigning af rotteanmeldelser fra borgere i hele kommunen. Der har været en fordobling af anmeldelser det seneste år. Firmaet Nomus har fra 1. januar 2019 fået til ansvar at håndtere udfordringerne. Der lægges mere op til at bruge fælder i stedet for gift. De oplyste også, at man vil satse mere på forebyggelse. Endelig fik vi at vide, at hvis nogle af vores afdelinger indgår aftaler med private udbydere, så vil kommunen ikke komme på adressen. Men vi vil stadig skulle betale for ydelsen via ejendomsskatten.



Endelig spurgte kommunen ind til styringsdialogen – statistiktal, som vi en gang årligt indberetter elektronisk til via Landsbyggefonden og som kommunen også skal indberette til.

Hvis nogen vil læse det fulde referat ligger det på vores hjemmeside under referatet fra bestyrelsesmødet den 14. december 2018.

Udlejningen 2018

De seneste to år – 2016 og 2017 - har vi haft 42 opsigelser i familieboligerne. I år har vi kun haft 30 opsigelser. Vi glæder os derfor til at komme i gang med Elverbakken, da vores venteliste siden sidste år kun går en vej. Som eksempel kan nævnes, at der er kommet ca. 300 flere aktive søgende ind på både Laurbærhaven og Traneparken siden sidste år.

Kursus for "regnskabsnørder"

27. september blev der afholdt kursus i "Regnskab for nørder" i Vangkildegård, hvor alle afdelingernes bestyrelsesmedlemmer samt selskabsbestyrelsen var inviteret. 15 deltagere fik en dybere indsigt i afdelingens budgetter og regnskaber. Der var enighed om, at det havde været en god og lærerig aften.

Generalforsamling i Hvalsø Kraftvarmeværk

Der har været afholdt ordinær generalforsamling i Hvalsø Kraftvarmeværk her den 12. marts. Administrationen har rundsendt information om generalforsamlingen til afdelingerne og opfordret til, at de lejere, der har stemmeret, mødte op og brugte deres stemme. Endelig har vi opfordret formændene i de afdelinger, der har fælles anlæg, at de sendte en repræsentant og stemte ved fuldmagt og udnyttede de stemmer de havde.