



Referat af bestyrelsesmøde den 3. juni 2019 kl. 18.00 i beboerlokalet på Vangkildegård

Deltagere: Bettina Hinrichsen, Lena Monrad, Maria Nørbjerg, Morten Struwe Harritsø, Ole Larsen, Monika Busch, Rikke Frank Larsen, Find Petersen, Martin Stokholm og Bodil Mielke.

1. Opfølgning på bestyrelsesmødet

Referatet er udsendt og uploadet på hjemmesiden for så vidt angår bestyrelsesmødet den 11. april og konferencen den 26. og 27. april 2019. Ingen bemærkninger.

2. Indstilling vedr. ændring af konto 115, 116 og 117

Beslutning:

Administrationens ønske om ændring af regnskabsprincipper blev godkendt enstemmigt.

Sagsfremstilling:

Proceduren for udarbejdelse af langtidsbudgetter er blevet gennemgået og revurderet. Dette skyldes primært statens krav om effektiviseringer, som har sat fokus på branchens konteringer og henlæggelsesprincipper. For Hvalsø Boligselskab betyder det ændringer i langtidsbudgetterne. Ændringerne har i udgangspunktet ikke konsekvens for afdelingernes husleje.

- Hvert år efter beboernes godkendelse af afdelingsbudgetterne rulles langtidsbudgettet over i et nyt år, så det altid er de samme arbejder der står i planen. Ved denne rulning er der tidligere år foretaget en indeksering for at imødekomme eventuelle prisstigninger. Det har vist sig at indekseringerne ikke fungerer som ønsket, og at det systemmæssigt pt. ikke er muligt at lave en korrekt indeksering. Som følge heraf anbefales, at den systemmæssige indeksering stoppes og at der i stedet foretages en konkret vurdering af både prissætning og udførelsestidspunkt for de kommende års arbejder i forbindelse med den årlige gennemgang af langtidsbudgettet.
- Der skal løbende henlægges til indvendig vedligeholdelse i afdelingerne. Der henlægges i dag kun i begrænset omfang hertil. Det anbefales, at der i forbindelse med budgetlægningen for 2020 foretages en gennemgang af posteringer på konto for almindelig vedligeholdelse (konto 115) for at fastlægge omfanget af indvendig vedligehold og at et tilsvarende beløb fremadrettet henlægges på konto for planlagt og periodisk vedligeholdelse (konto 120). Udgiften flyttes således fra konto 115 til 116 og henlæggelsen til konto 116 (konto 120) øges tilsvarende. Ændringen har således ingen huslejekonsekvens.
- Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning skal alene dække normalistandsættelse, mens misligholdelse skal betales af fraflytter. Slid og ælde skal dækkes af konto for planlagt og periodisk vedligeholdelse (konto 116). For afdelinger der har store henlæggelser på konto 402, vil der i forbindelse med næste regnskabsafslæggelse kunne foretages en flytning til konto 401. I forbindelse med budgetlægningen for 2020 ændres principperne således at slid og ælde flyttes fra konto for istandsættelse ved fraflytning (konto 117) til konto for planlagt vedligeholdelse (konto 116), mens henlæggelsen til konto 116 (konto 120) øges tilsvarende. Ændringen har således ingen huslejekonsekvens.
- Det anbefales endvidere at det hvert år sikres at langtidsbudgetterne lever op til gældende minimumsliste for vedligeholdelsesarbejder, herunder vejledende fordeling mellem vedligeholdelsesandel og forbedringsandel. Fordelingen for de enkelte arbejder er varierende afhængigt af arbejdets karakter. Som eksempel er udskiftning af køkkener et vedligeholdelsesarbejde,

hvor forbedringen kun udgør 20% af arbejdet. Dette medfører, at afdelingen skal spare op til vedligeholdelsesdelen på 80%. Det anbefales tillige, at den årlige bygningsgennemgang fremadrettet medtages på langtidsbudgetterne.

- I langtidsbudgettet angives budgetterede henlæggelser. Henlæggelser i perioden efter budgetåret indarbejdes fremadrettet ud fra en forudsætning om ingen stigning. Det betyder, at en del afdelinger vil se PPV-planer med større henlæggelsesbehov end tidligere.

3. Indstilling vedr. ændring i bidrag til Traneparken efter helhedsplanens gennemførelse

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte enstemmigt, at det årlige ustøttede lån på årligt kr. 214.000 bortfalder og at huslejestøtten reduceres fra kr. 117.000 til kr. 110.000.

Sagsfremstilling:

Landsbyggefonden har oplyst os, at forudsætningerne for at yde tilskud til Traneparkens helhedsplan er ændret. Baggrunden for dette er, at det ustøttede lån til helhedsplanen er omlagt ad flere omgange til en billigere låneydelse. Beregningen ser således ud:

Nuværende tilskud

Helhedsplanen i Traneparken er som de fleste helhedsplaner opdelt i støttede lån og ustøttede lån. Landsbyggefondens oprindelige tilsagn fastsatte, af afdelingen maksimalt selv skal bære en ustøttet årlig låneydelse på kr. 457.000. Derfor fastsatte Landsbyggefonden et tilskud på kr. 214.000 årligt fra Hvalsø dispositionsfond til nedsættelse af den oprindelige låneydelse på det ustøttede lån fra kr. 671.000 ($671.000 - 457.000 = 214.000$) til den maksimale ydelse på kr. 457.000 (1)

Landsbyggefondens tilsagn indeholdt herudover huslejestøtte på kr. 117.000 årligt fra dispositionsfonden og driftslån på kr. 498.000 årligt fra Landsbyggefonden (2 og 3)

De nuværende tilskud fordeler sig således:

1) Tilskud til ustøttet lån J.09.187/JH 09.003	kr. 214.000 årligt (dispositionsfond)
2) Huslejestøtte (Jnr. 1976/J.09.187)	kr. 117.000 årligt (dispositionsfond)
3) Driftslån fra Landsbyggefonden	kr. 498.000 årligt (Landsbyggefonden)
I alt	kr. 829.000 årligt

Fremtidige tilskud

Det ustøttede låns ydelse er efter diverse låneomlægninger reduceret til kr. 450.000 årligt, hvilket betyder at: tilskud til ustøttet lån (1) helt bortfalder samt at huslejestøtten reduceres med minus 7.000.

De fremtidige tilskud til Traneparken udgør herefter:

1) Tilskud til ustøttet lån J.09.187/JH 09.003/bortfalder	kr. 0 årligt
2) Huslejestøtte (Jnr. 1976/J.09.187)/ændres	kr. 110.000 årligt (dispositionsfonden)
3) Driftslån fra Landsbyggefonden/uændret	kr. 498.000 årligt (Landsbyggefonden)
I alt	kr. 608.000 årligt

Det indstilles, at tilskud til ustøttet lån på årligt kr. 214.000 bortfalder. Derudover indstilles, at huslejestøtten reduceres fra kr. 117.000 til kr. 110.000.

4. Indstilling vedr. godkendelse af opstart på foreløbig helhedsplan for Vangkildegård

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede enstemmigt at godkende et midlertidigt lån på kr. 1 mio. kr. til brug for arbejdet med en foreløbig og endelig helhedsplan.

Sagsfremstilling:

Vangkildegård har været drøftet i selskabsbestyrelsen flere gange på grund af de udfordringer bebyggelsen har.

Vangkildegård er opført i 1978 med bærende tværskillevægge af røde mursten og lette facadepartier i eternitplade med et gavlmotiv. De lette facadeelementer har ikke mere end 10 cm isolering i facaden og er derfor meget kolde og utætte.

Desuden skal taget skiftes og de mange skotrender giver også problemer både isoleringsmæssigt såvel som tæthed. Facademurene skal endvidere omfuges.

Der opstår en del vandskader fra badeværelserne på 1. sal, idet installationerne ikke er tilgængelige og man derfor først opdager en utæthed når den har bredt sig til lejligheden nedenunder. Varmeinstallationen på 1. sal ligger med adgang fra gulvet og dette giver også en del vandskader.

Endelig forekommer der en del skimmelsager på grund af kolde ydervægge og kuldebroer fra skotrender kombineret med de ovennævnte vandskader.

Administrationen vil derfor anbefale, at afdelingen får udarbejdet en foreløbig helhedsplan som sendes ind til Landsbyggefonden for ansøgning om en renoveringsstøttesag.

Dette kræver med økonomien i Vangkildegård støtte i form af et lån fra selskabets dispositionsfond til at dække udgifterne til den foreløbige og endelige helhedsplan.

Udgifterne vil for størstedelens vedkommende dække udgifter til eksterne rådgivere for tekniske undersøgelser og udarbejdelse af den foreløbige helhedsplan samt udgifter til projektledelse i Boligselskabet Sjællands byggeafdeling.

Hvis Hvalsø Boligselskab giver et midlertidigt lån på i alt 1.000.000 kr. til afdelingen, vil beløbet indgå i finansieringen af helhedsplanen og beløbet tilbagebetales til selskabet, når helhedsplanen er gennemført.

I det tilfælde, at helhedsplanen ikke kan gennemføres vil det være Hvalsø Boligselskab som hæfter for de forbrugte midler.

Der hersker i øjeblikket en usikkerhed for, hvordan et fremtidigt boligforlig, der regulerer Landsbyggefondens bevillinger, vil blive. Vi ved derfor ikke, om Landsbyggefonden reelt vil have mulighed for at støtte helhedsplanen.

Det indstilles, at Hvalsø Boligselskab yder midlertidigt lån på 1.000.000 kr. til brug for arbejdet med en foreløbig og endelig helhedsplan i Vangkildegård frem mod en skema A-godkendelse.

5. Status på igangsætning af fleksibel udlejning

Administrationen oplyste, at de har rykket Lejre Kommune for godkendelse af udlejningsaftalen efter bestyrelsen og administrationen har tilføjet diverse rettelser til kommunens udkast. Der forelå ikke godkendelse fra Lejre Kommune ved mødets afholdelse.

(Administrationen har efterfølgende modtaget en godkendelse til rettelserne. Lejre Kommunes jurist oplyser i svaret, at kommunen har tilføjet vores rettelser og at de er enige i, at Elverbakken også skal omfatte de samme regler, når byggeriet står færdigt. Udlejningsaftalen vil blive underskrevet af formandskabet og

administrationen og vil træde i kraft pr. 1.7.2019, hvor de nye udlejningsregler med 50% til den eksterne venteliste også træder i kraft. (vedtaget af Lars Løkke-regeringen og Dansk Folkeparti i foråret 2019.)

Aftalen om fleksibel udlejning evalueres ved de årlige dialogmøder mellem boligselskabet og kommunen, og tages op til revision senest 4 år efter aftalens indgåelse.

Uddrag af aftale indgået med Lejre Kommune:

Boligselskabets fordeling af familieboliger sker sådan at:

- 25 % går til den kommunale anvisningsret jf. § 2
- 10 % anvises efter ventelistereglerne (pr. 1.7.2019 50% interne – 50% eksterne)
- 65 % anvises som fleksibel udlejning jf. § 6.

65 % af boligerne udlejes til personer på boligselskabets venteliste, som har haft dokumenteret bopæl i Lejre Kommune de seneste 2 år eller længere.

Dokumentation for bopæl kan personen blandt andet indhente via www.borger.dk.

De 65 % af familieboligerne anvises i følgende rækkefølge:

A: Internt i boligafdelingen

B: Intern i selskab (boende i andre afdelinger i Hvalsø Boligselskab)

C: Eksterne i selskabet – boende i Lejre Kommune

D: Andre eksterne – medlemmer uden for Lejre Kommune

6. Opdatering på byggeprocessen, Elverbakken

Det blev oplyst, at kommunalbestyrelsen havde godkendt Skema B på møde den 28. maj 2019. Det aftaltes, at byggeudvalget mødes i sensommeren og planlægger en festlig "første spadestik".

Desværre har ØU ikke indstillet vores seniorboligprojekt p.g.a. manglende økonomi hertil. Kommunen har oplyst, at de vil tage forespørgslen med i budgetforhandlingerne 2020-2023. Per Bro har været i dialog med grundsælger, der oplyser, at han er indstillet på at afvente kommunens tilbagemelding i august/september, når budgetterne skal forhandles på plads. Men der er ikke givet nogen garanti fra grundsælgers side til boligselskabet. Administrationen vil arrangere et møde med borgmesteren for at uddybe reglerne omkring garantibeløbet og tydeliggøre, at beløbet først skal betales, når byggeriet står færdigt.

Formanden orienterede om, at der p.t. pågår dialog/forhandling med Hyllegård Udvikling vedrørende etablering af vej. Det forventes, at vi finder en mindelig løsning allersnarest, således at vi kan få de sidste godkendelser igennem.

7. Huskeseddel vedr. indvendige arbejder beboerne selv skal tage hånd om

Bestyrelsen besluttede enstemmigt, at sedlen skal omdeles til alle beboere i løbet af juni måned. Derudover vil bestyrelsen opfordre afdelingsbestyrelserne til at medtage et punkt på de kommende budgetmøder, hvor man tager en god snak om, hvad lejer selv har ansvaret for at gøre i egen bolig. Oversigten vil også være at finde på hjemmesiden under de enkelte afdelinger, "regler og info", "vedligeholdelse".

Der sendes en mail fra Bettina, områdeleder og Bodil til alle afdelingsformænd herom.

Vedligeholdelsesreglement



Bilag – Hvad skal jeg som lejer selv sørge for at gøre i min bolig

8. Opsigelsesstatistik i Hvalsø Boligselskab

Opsigelsesstatistik pr. 3. juni blev gennemgået på mødet.

9. Meddelelser fra afdelingerne

Ingen.

10. Meddelelser fra formanden

Administrationsaftalen med parternes uopsigeligheud udløber til oktober måned. Forhandling om ny aftale kan påbegyndes lige efter sommerferien.

11. Meddelelser fra Lejre Kommune

Ingen.

12. Meddelelser fra administrationen

Ingen.

13. Næste møde

Næste møde afholdes den 12. september 2019 kl. 18.00 i Laurbærhaven. På dette møde skal alle afdelingernes budgetter for 2020 godkendes.

14. Eventuelt

Monika oplyste, at der har været en organisationsændring i BOSJ, der betyder, at ejendomsfunktionærer i BOSJ ikke længere refererer til den enkelte områdeleder, men i stedet til Thomas Fredskov. Monika havde fået oplyst af direktør Bo Jørgensen, at dette ikke ville gælde for Hvalsø, idet Hvalsø Boligselskabs medarbejdere fortsat vil referere direkte til områdeleder Mette Andersen.

Hvalsø Boligselskab

Bettina Hinrichsen
Formand

Bodil Mielke
Forretningsfører