



Hvalsø d. 19. august 2020

Beretning for Hvalsø Boligselskab for 2020

Siden repræsentantskabsmødet den 29. marts sidste år, har der været gennemført første spadestik for vores nye byggeri i Elverbakken, hvor formand Bettina Hinrichsen og Borgmester Carsten Rasmussen den 18. september sammen tog det første spadestik til vores tiende boligafdeling.

I år bliver Hvalsø Boligselskab 70 år. Dette har bestyrelsen drøftet at fejre sammen med et rejsegilde for boligafdelingen Elverbakken. Når der kendes en dato herfor, vil den blive udmeldt til alle beboere i selskabet.

Ændring i personalet

Ejendomsfunktionær Jørgen Olsen fastansættes per 1. juli 2020. Jørgen har i en rum tid nu arbejdet som vikar for os i selskabet. Bestyrelsen har på baggrund af mange positive tilkendegivelser på Jørgens arbejde i afdelingerne valgt at fastansætte Jørgen Olsen.

Ny forretningsfører

Forretningsfører Bodil Mielke har pr. 1. august 2019 fået andet job, hvorfor Jakob Murning er tiltrådt som ny forretningsfører for Hvalsø Boligselskab. Jakob Murning har været ansat i Boligselskabet Sjælland (BOSJ) siden 1. januar 2016 og er i forvejen forretningsfører for et mindre boligselskab som også administreres af BOSJ. Jakob Murning har tidligere været bestyrelseskonsulent i DAB (Dansk Almennyttigt Boligselskab) for to større selskaber med 1200 boliger hver.

Afholdte møder

Der har siden sidste års ordinære repræsentantskab været afholdt 5 bestyrelsesmøder, 1 ekstraordinært repræsentantskabsmøde og en bestyrelseskonference. Derudover har der været holdt flere byggeudvalgsmøder omkring Elverbakken.

Hvad har hovedpunkterne for møderne været

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 11. april 2019

På repræsentantskabsmødet den 27. marts 2019 var et forslag til afstemning om ændring af regnskabsåret fra 1. oktober til og med 30. september til at følge kalenderåret (1. januar til 31. december). Da der ikke var nok repræsentantskabsmedlemmer til stede den 27. marts 2019 blev der indkaldt til ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 11. april 2019 hvor forslaget om ændring af regnskabsår blev godkendt. Dermed blev regnskabet for år 2018 og 2019 et 15 måneders regnskab.



Blå mand ordning – Evaluering hos afdelingsbestyrelser (11. april 2019)

Afdelingsbestyrelserne var i foråret 2019 blevet bedt om at komme med input/tilbagemeldinger omkring ordningen, som på det tidspunkt havde kørt i ca. 1 år. Ordningen går ud på, at egen blå mand sendes ud til en opgave før der rekvireres en autoriseret håndværker. Denne praksis anvendes naturligvis ikke i tilfælde af akutsituationer. Det var kun ganske få, der havde svaret tilbage, men de svar der var kommet var, at ordningen fungerede godt og at ventetiden for arbejdets udførelse også var ok.

Bestyrelseskonferencen i april måned 2019 (26. og 27. april)

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

- Oplæg fra Byggeri i BOSJ om processen i at få en helhedsplan godkendt i Landsbyggefonden. Hvalsø 1 er i gang og Vangkildegård er endnu en mulig helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden.
- Indstilling om yderligere midlertidigt lån på kr. 500.000 til Helhedsplanen i Hvalsø 1. Nu samlet lån fra dispositionsfonden på kr. 1.150.000.
- Drøftelse af mulige udgifter i afdelingerne på vedligeholdelse som kan dækkes af lejerne
- Gennemgang af reglerne om råderet, herunder de forskellige afdelingers udfordringer. At få råderetskatalog og vedligeholdelsesreglement til at gå hånd i hånd.

Effektivisering – Ændringer i planlægning af langtidsplaner for afdelingerne (3. juni 2019)

Administrationen har gennemgået og revurderet procedure for udarbejdelse af langtidsbudgetter. Dette skyldes primært statens krav om effektiviseringer, som har sat fokus på branchens konteringer og henlæggelsesprincipper. I tidligere år i langtidsbudgetterne har der været indsat en indeksering af de afsatte beløb til udgifter i langtidsbudgettet. Da denne indeksering ikke har fungeret som ønsket planlægges langtidsplanerne fremadrettet ud fra en konkret vurdering af både prissætning og udførelsetidspunkt for de kommende års arbejder i forbindelse med den årlige gennemgang af langtidsbudgettet. Herudover blev udgifter til den indvendige vedligeholdelse flyttet fra konto 115 Almindelig vedligeholdelse og flyttet over til langtidsplanen (konto 116).

For at modvirke de store huslejestigninger blev det aftalt, at de kommende nødvendige henlæggelser skal indarbejdes fremadrettet ud fra en forudsætning om ingen stigning i huslejen. Dermed vil langtidsbudgetterne ud fra den nye procedure vise et større behov for henlæggelser end tidligere.

Foreløbig helhedsplan i Vangkildegård (3. juni 2019)

Bestyrelsen har godkendt et midlertidigt lån på kr. 1 mio. til udarbejdelse af en mulig endelig helhedsplan for Vangkildegård. Afdelingen som er opført i år 1978, har store udfordringer med kulde og træk i lejemålene. De lette facadeelementer har kun meget lidt isolering i facaden og nogle steder er isoleringen faldet sammen. Der er ligeledes behov for at fuge facademurene og der er muligvis behov for udskiftning af tagene og mange skotrender er utætte, hvilket giver problemer med utæthed i forhold til både vind og vejrsamt mulighed for vandskader og problemer med indeklimaet.



Fleksibel udlejning – udlejningsaftale med Lejre Kommune (udlejningsaftale indgået per 1. juli 2019)

Der er indgået en ny udlejningsaftale med Lejre Kommune. I aftalen er indgået en ny aftale om den såkaldte fleksible udlejning. Udlejningsaftalen, herunder også aftalen om fleksibel udlejning evalueres ved de kommende årlige dialogmøder mellem boligselskabet og kommunen. Den samlede udlejningsaftale, her inklusiv fleksibel udlejning tages op til revision senest 4 år efter aftalens indgåelse, dvs. i år 2023.

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

Hvad har jeg som lejer selv ansvaret for at vedligeholde og udskifte, når det går i stykker i min lejlighed. (26.-27. april 2019 og 22. november 2019)

Bestyrelsen besluttede på et møde den 26. april 2019, at der på de kommende afdelingsmøder skulle orienteres om et dokument, som beskriver hvad den enkelte lejer selv er ansvarlig for at vedligeholde og udskifte, når det går i stykker i lejemålet. Efter en henvendelse fra en enkelt afdeling om dokumentets gyldighed har forretningsføreren på vegne af selskabets bestyrelse ultimo år 2019 sendt en mail til afdelingsbestyrelserne om at afdelingsbestyrelserne bedes tage listen op i deres bestyrelse og revidere i den, så den fungerer som en hensigtserklæring fra beboerne til hinanden i den enkelte afdeling om selv at udskifte mindre effekter i boligen, såfremt at beboerne i afdelingen kan blive enige herom. I samme ombæring blev afdelingsbestyrelserne opfordret til at udføre en revision og up-date af afdelingens vedligeholdelsesreglement og eventuelt også husorden.

Administrationsaftale mellem Hvalsø Boligselskab og Boligselskabet Sjælland (22. november 2019)

Bestyrelsen har godkendt en fortsat administrationsaftale med Boligselskabet Sjælland gældende per 1. januar 2020. Til aftalen er to allonger, hvoraf allonge I indeholder en specificering af hvilke ydelser som er indeholdt i administrationsbidraget samt hvilke ydelser og opgaver som faktureres per timepris. I allonge II er anført forretningsføreren opgaver. I administrationsaftalen er tillige indført at der minimum én gang årligt skal afholdes et dialogmøde mellem direktøren for Boligselskabet Sjælland og den siddende formand og næstformand for Hvalsø Boligselskab. Aftalen med BOSJ kan opsiges med et 1 års skriftligt varsel.



Installation af Fibernet i alle afdelingerne (22. november 2019)

Bestyrelsen har valgt at takke Ja Tak til en aftale som BOSJ har indgået med TDC Fibernet. Aftalen medfører at TDC gør klar til Fibernet i alle boliger i selskabet. De eneste udgifter for selskabet er udgifterne til varslinger af gravearbejde, trækning af ledninger i opgange og boliger samt installation af stikdåse i hver bolig. Stikdåsen kommer til at sidde et separat sted og der vil ikke ske noget med de eksisterende stikdåser til tv/internet. Der er ingen forpligtelse forbundet med klargøringen til Fibernet. Beboerne forpligter sig heller ikke til at aftage Fibernet fra TDC. Valget af udbyder står den enkelte frit for, om end det forventes at TDC vil komme med fordelagtige priser.

Bestyrelsen har valgt at beslutte installationen af Fibernet i alle afdelingerne gennem aftalen med TDC Internet for at sikre at beboerne har mulighed for at modtage fremtidens digitale løsninger via Fibernet-tilslutning. Beslutningen er taget for at afdelingerne er klar til at modtage den nyeste teknologi på området.

Afdelingsbestyrelserne blev gjort bekendt med bestyrelsens beslutning i en orientering fra forretningsføreren ultimo år 2019. Det samme er de to antenneforeninger i Hvalsø som enkelte afdelinger er tilknyttet.

I Kirke Såby forventes gravearbejdet at blive udført fra oktober til december måned, mens stik opsætning forventes gennemført i januar og februar måned. Afdelingerne i Hvalsø kan forventes at opleve gravearbejde januar og februar måned og installation af stik i marts og april måned år 2021.

Andre løbende emner

Elverbakken (løbende orientering på de enkelte møder)

Efter mange spændende byggeudvalgsmøder med vores rådgivere blev der holdt første spadestik den 18. september 2019. Efter en periode med byggemodning, støbning af fundamenter m.m. er de 35 boliger på Elverbakken nu ved at skyde godt op i landskabet. Der vil være indflytning til boligerne i to etaper. 1. etape forventes at blive primo år 2021 mens 2. etape forventes at være medio år 2021.

Alle opskrevne på vores venteliste vil få besked når det bliver muligt at skrive sig op til boligerne i Elverbakken.

Byggeudvalgets medlemmer har i hele processen arbejdet for at boligerne både i forhold til ydre udseende, indvendigt inventar og ruminddeling er indrettet efter de mest optimale forhold set i forhold til det muliges kunst inden for budgettet.

Et rejsegilde forventes at gennemføres sammen med 70-års jubilæet for Hvalsø Boligselskab.

Elverbakken II - Seniorboliger

Bestyrelsen har klart meldt ud til Lejre Kommune at Hvalsø Boligselskab ønsker at bygge Elverbakken II. Vi er i dialog med Lejre Kommune om kommunens endnu ikke truffne beslutning om bevilling af grundkapital, så grunden kan købes og byggeriet kan planlægges og gennemføres.



Udlejningen 2019

I år 2019 har der været 34 fraflytninger. Det giver en fraflytningsprocent på 9 %, som er en relativ lav fraflytningsprocent. Til sammenligning var der i år 2018 32 fraflytninger. I år 2017 og 2016 var der i begge år 42 fraflytninger. Der er dermed i år 2018 og 2019 færre fraflytninger end tidligere år, hvilket må tilskrives at beboerne i Hvalsø Boligselskab er glade for at bo i deres boliger.

Dialogmøde Lejre Kommune

Torsdag d. 16. januar 2020 blev der afholdt styringsdialog med Lejre Kommune. Mødet gik fint og der blev drøftet fremtidigt samarbejde med Lejre Kommune om løsning af problematikker med beboere, som ikke overholder husordenen i afdelingen og generelle regler for god opførsel og godt naboskab. Herudover blev omdeling af bioposer til afdelingerne drøftet. Vi fortalte også kommunen, at vi stadig er meget interesseret i at bygge seniorboligerne i Elverbakken II. Lejre Kommune noterede sig vores interesse for at bygge Elverbakken II.

Generalforsamling i Hvalsø Kraftvarmeværk

Der har været afholdt ordinær generalforsamling i Hvalsø Kraftvarmeværk her den 10. marts 2020. Rikke Frank Larsen fra Traneparken er bestyrelsesmedlem og på valg i år 2021.

Corona

Grundet det forsamlingsforbud som Corona-virusen har medført er der forståelse for, hvis afdelingsbestyrelserne ikke har haft samme mulighed som vanligt til at mødes for bl.a. at tale om revision af dokumentet omkring hvad en lejer selv er ansvarlig for at skifte (opfordring), vedligeholdelsesreglementer og/eller husordener i afdelingen.

Selskabsbestyrelsen har selv måtte holde selskabets første digitale bestyrelsesmøde den 13. maj 2020, da der på denne dato var forbud mod at samles mere end 10 personer. Af samme grund blev repræsentantskabsmødet udskudt fra den 27. maj 2020 til den 19. august 2020.

Nu må vi igen mødes i større forsamlinger, hvorfor vi så småt kan vende tilbage til de tilstande vi kendte før nedlukningen den 11. marts 2020.

Bestyrelsen ser frem til at fortsætte det beboerdemokratiske samarbejde med afdelingsbestyrelserne, repræsentantskabet og Boligselskabet Sjælland.

Bettina Hinrichsen (Formand)