



24. februar 2015

Beretning for Hvalsø Boligselskab for 2015.

Siden repræsentantskabsmødet 25. februar 2014 er der afholdt ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 7. august 2014 for at tage stilling til selskabets deltagelse i opførelsen af almene boliger i projekt Sørtorvet i Hvalsø. Der er afholdt 6 bestyrelsesmøder i perioden.

Herudover har bestyrelsen, eller repræsentanter for bestyrelsen, deltaget i nedenstående arrangementer eller møder:

- Bestyrelseskonference på Sonnerupgård i Hvalsø i november
- Konference for afdelingsbestyrelserne
- Byggemøder og besigtigelser i forbindelse med Sørtorvet
- Styringsdialogmøde med Lejre kommune
- Møde med Boligselskabet Sjælland om driften i afdelingerne
- Generalforsamling i Bolind

Konference for bestyrelsen den 31.10.2014 – 1.11.2014

Temaet for konferencen var nybyggeri.

- Hvad indebærer bygherrerollen for selskabet og bestyrelsen?
- Hvordan forløber en byggeproces?
- Hvilken type boliger kunne man tænke sig at opføre i Hvalsø?
- Hvilke planer og visioner har kommunen for de konkrete områder og boligudviklingen i Hvalsø?

Konference for afdelingsbestyrelserne den 4. oktober 2014

Konferencen bliver en besigtigelse af alle afdelinger i Hvalsø.

- Alle afdelingsbestyrelser inviteres til at komme med et kort oplæg om egen afdeling.
- Hvilke aktiviteter er der i afdelingen?
- Hvad er der af ønsker og planer for den fremtidige udvikling i afdelingen?
- Hvad gør I selv for at ønsker og planer skal bliver til virkelighed?
- Har afdelingsbestyrelsen problemer i det daglige arbejde?
- Hvilke tanker gør I jer om Hvalsø Boligselskab?

Bestyrelsen mener arrangementet var en stor succes og tager gerne initiativ igen næste år.

Bestyrelsen har behandlet følgende emner/sager:

1. Opførelse af almene boliger på Sørtorvet i Hvalsø.

Efter en henvendelse fra Boligselskabet Sjælland besluttede bestyrelsen den 11. juni 2014, at man ville være bygherre på opførelsen af ca. 50 almene boliger på Sørtorvet i Hvalsø, og at man ville indstille dette til repræsentantskabet.

Det blev gjort på et ekstraordinært møde den 7. august 2014, hvor det ved skriftlig afstemning blev vedtaget, at Hvalsø Boligselskab skulle opføre ca. 50 almene boliger på Sørtorvet.

Bestyrelsen nedsatte et byggeudvalg, som gik i forhandling med rådgiver for Søarkaden, Flemming Becker Nielsen, og man var rundt og besigtige ejendomme i København og i Køge, som lignede det byggeri, der skulle opføres i Hvalsø.

Efter en række møder stod det imidlertid klart, at man ikke kunne ændre på de allerede indgåede aftaler om grundstørrelse og købspris. Projektets rådgiver var ikke særlig lydhør over for byggeudvalgets

ændringsforslag, men var mere indstillet på at sælge projektet som det var. Efter byggeudvalgets og bestyrelsens vurdering betød det, at med den meget høje grundpris, kunne man ikke opføre almene boliger til en pris, som man forventede kommende beboere var villige til, eller havde mulighed for at betale.

Efter meget grundige overvejelser traf bestyrelsen den 17. november 2014 den beslutning, at man er villige til at opføre boliger til en pris af kr. 920 pr. m², men ikke til kr. 1.050 pr. m².

Herefter overtog Boligselskabet Sjælland sagen og vurderede, om man selv skulle indgå som bygherre. Bestyrelsen besluttede den 2. december 2014, at det skulle man ikke. Begrundelsen var, at man ikke vil konkurrere med sin kunde, Hvalsø Boligselskab, og at m² prisen er for høj.

Hvad der herefter er sket i sagen, er vi ikke orienteret om.

Lejre kommune har meddelt, at tilsagnet om at opføre ca. 50 almene boliger på Sørtorvet er givet til Hvalsø Boligselskab, og at Lejre kommune ikke har modtaget nogen ansøgning fra andre boligselskaber og derfor ikke behandlet dem. Hvalsø Boligselskabs ansøgning er derfor stadigvæk gældende, men hvis skema B ikke kommer inden for tidsfristen, falder tilsagnet automatisk væk. Dette blev meddelt den 6. februar 2015.

2. Afdelingernes budget.

Bestyrelsen skal hvert år godkende budget for selskabet og for alle afdelingerne, hvilket skete uden problemer i alle tilfælde. I denne sag er bestyrelsen ikke blot et gummistempel, men har faktisk pligt til at sørge for, at der foretages de fornødne henlæggelser i afdelingerne, hvis afdelingerne ikke er opmærksomme på det selv. Bestyrelsen har det overordnede ansvar for at bygningerne holdes ordentligt vedlige.

3. Evaluering af driften.

Formandskabet har afholdt møde med ledelsen i Boligselskabet Sjælland fordi flere afdelinger har udtrykt utilfredshed med konkrete forhold i den måde de serviceres på af driften.

Mødet resulterede i, at man vil forsøge at forbedre de kritiserede forhold på to måder:

- Der indføres et aftalesystem, hvor alle aftaler mellem driften og afdelingsbestyrelserne noteres. Systemet er tilgængeligt via afdelingens hjemmeside. Begge parter forpligtes til at benytte systemet. Administrationen vil sikre, at alle parter instrueres i, hvordan systemet skal benyttes.
- Det skal undersøges om den foretagne registrering af medarbejderne tidsforbrug i afdelingerne har den ønskede sammenhæng med de opgaver, der udføres i afdelingerne.

Der er aftalt to møder, hvor det skal evalueres om ændringer har ført til bedre resultater. Der vil blive afholdt et temamøde, hvor aftalesystemet demonstreres.

4. Elevator i Peders Gård.

Denne elevator har gennem årene været meget dyr i drift for afdelingen. På sidste års repræsentantskabsmøde blev det fremført, at der er behov for en ny elevator.

Bestyrelsen har fået udarbejdet en tilstandsrapport, der anbefaler, at elevatoren udskiftes med en ny, der kan tåle at så udendørs!

Da Peders Gård i forvejen har en meget høj husleje og meget sparsomme henlæggelser, kan de ikke selv finansiere en ny elevator.

Bestyrelsen har besluttet, at elevatoren skal udskiftes og primært finansieres via egen trækingsret. Det resterende beløb finansieres via lån fra selskabets dispositionsfond. Dette lån skal afdelingen påbegynde at afdrage efter en periode på 10 år.

Det koster kr. 812.665 at udskifte elevatoren. Heraf søges 542.000 fra trækingsretten og de resterende ca. 271.000 fra dispositionsfonden.

5. Såbyhus.

Bestyrelsen har ved en besigtigelse konstateret, at der er store problemer med tilbagevendende vandskader i afdelingen. Skader som opstår fordi vandrørerne er tæret igennem på grund af slid.

Der har i de seneste år været over 10 vandrørssprængninger både i kælderen og i særdeleshed i lejemålene.

Det er planlagt, at vandrørerne skal udskiftes i 2018 og at det skal finansieres ved låneoptagning. Afdelingsbestyrelsen og administrationen mener imidlertid, at udskiftningen foretages hurtigst muligt, så flere skader undgås.

Afdelingen er en udsat afdeling, fordi huslejen er meget høj, og har været høj gennem flere år, og det er meget svært at genudleje de ledige boliger. En huslejestigning vil betyde at mange af beboerne vil blive nødt til at flytte og genudlejningen vil blive yderligere vanskeliggjort.

Afdelingens henlæggelser er meget begrænsede og planlagt anvendt til andre påtrængende vedligeholdelsesopgaver.

Afdelingsbestyrelsen og administrationen har indstillet, at dispositionsfonden giver et tilskud til udskiftning af vandrørerne.

Denne indstilling har bestyrelsen valgt at imødekomme. Udskiftningen finansieres primært via trækingsretten og det resterende beløb gives som tilskud fra selskabets dispositionsfond. Afdelingen skal ikke selv betale noget for udskiftningen. Udskiftningen anslås at beløbe sig til kr. 625.000.

6. Salg af Horseager i Hvalsø – ungdomsboliger.

På repræsentantskabsmødet i 2012 fik bestyrelsen bemyndigelse til at sælge afd. 16-86, Horseager. Der har længe været et konkret købstilbud på kr. 4.150.000, og det har bestyrelsen givet administrationen mandat til at forhandle på plads.

Sagen er trukket ud fordi man har afventet, at der blev indgået en driftsoverenskomst med kommunen. Det har kommunen nu meddelt, at man ikke vil, men køber vil fortsat købe ejendommen og en endelig kontrakt ligger til underskrift hos køber.

7. Renovering af Hvalsø 1

Hvalsø 1 forventes inden for de næste 7-10 år, at skulle renovere tage, tekniske installationer og fugtproblemer i kældrene, herunder flytning af badeværelser fra kælder til 1. sal.

Der er ikke mange henlæggelser og renoveringerne skal derfor finansieres ved låneoptagelse. Det vil medføre en markant huslejestigning.

Det er muligt, at ansøge om støtte til renoveringen hos Landsbyggefonden.

Men forudsætningen for at søge om støtte hos Landsbyggefonden er, at der udarbejdes en helhedsplan. Formålet med den skal være, at forny og fremtidssikre boligafdelingen.

Processen med en helhedsplan er lang, og det forventes at vare 5-7 år inden udførelsen af den endelige helhedsplan kan påbegyndes.

På et afdelingsmøde er det besluttet at ansøge om støtte hos Landsbyggefonden til en helhedsplan og yderligere støtte fra selskabets dispositionsfond til forprojektet.

Budgettet for udarbejdelse af helhedsplan og ansøgning hos Landsbyggefonden er 650.000 kr. Bestyrelsen har tidligere bevilget kr. 400.000 og man vil derfor ansøge om yderligere kr. 250.000. Det midlertidige lån skal tilbagebetales, når helhedsplanens endelige finansiering er på plads. Hvis helhedsplanen ikke gennemføres, skal afdelingen selv afholde beløbet.

Fælles venteliste med andre boligselskaber

Ud over Hvalsø Boligselskab, administrerer Boligselskabet Sjælland - Fjordbo, Solrød og BoliGrøn, som har hver deres venteliste. Hvis en boligsøgende ønsker opnotering hos alle 5 selskaber, skal der betales opnoteringsgebyr hos hvert enkelt boligselskab.

Boligselskabet Sjælland har tilbudt at slå ventelisterne sammen, så boligsøgende kun skal betales ét gebyr for at blive opnoteret i alle 5 selskaber.

Sammenlægningen af ventelisterne ændrer ikke ancienniteten på ventelisterne.

Bestyrelsen syntes det er en god idé og har sagt ja tak til tilbuddet.

Det gennemføres, når de andre selskaber har taget stilling til tilbuddet.

Evaluerings af indkøbsaftaler

Indkøbsfunktionen i BOSJ har udarbejdet en oversigt, der viser, at Hvalsø Boligselskab som helhed, har sparet kr. 336.063 ved at deltage i den fælles indkøbsordning.

På den baggrund besluttede bestyrelsen, at man fortsat vil deltage i ordningen.

Udbetaling af boligstøtte fra Udbetaling Danmark til Selskabet

Efter forslag fra Boligselskabet Sjælland besluttede bestyrelsen at indgå aftale med Udbetaling Danmark om udbetaling af boligstøtte for alle boliger i Hvalsø Boligselskab til administrator, Boligselskabet Sjælland.

Aftalen træder i kraft 1. maj 2015 og det vil alle modtage skriftlig information om i april.

Styringsdialogmøde med Lejre kommune den 28. oktober 2014.

Dialogen tager udgangspunkt i det afsluttede regnskab og i den styringsrapport, som bestyrelsen og afdelingsbestyrelserne har udfyldt. Men derudover kan alle emner tages op.

I år foreslog bestyrelsen, at man diskuterer, hvordan man sammen med kommunen håndterer svage/socialt belastede familier i afdelingerne. Der er aftalt om møde om dette emne.

Der ligger referat fra møderne på kommunens hjemmeside.

Udlejningen i 2014

I 2014 var fraflytningen fra familieboliger på 11,2 %. I 2013 var den på 10,7 %. Det er en forskel på 2 boliger, så det er meget stabilt.

Den samlede fraflytning i 2014 er på 14,1 %. I 2013 var den på 11,8 %. Forskellen skyldes en noget højere fraflytning fra ungdomsboligerne.

Ventelisterne til selskabet er tilstrækkelige gode til at sikre, at de ledige boliger genudlejes til tiden, dog med lidt besvær for store boliger i Laurbærhaven og Såbyhus.

Gitte Geertsen