

Referat af organisationsbestyrelsesmøde i Haslev Boligforening, 21. marts 2017, kl. 17.00, på varmemesterkontoret i Frøgården, Frøgårdsvej 43, 4690 Haslev

I mødet deltog organisationsformand Pia Enstrøm, næstformand Jeannie Thorving Hansen, samt bestyrelsesmedlemmerne Per Højbjerg og Julie Lodberg. Endvidere deltog fra administrationen driftschef Steen Andersen, Lokalinspektør Michael Nøhr samt lokalinspektør Peter Valente og forretningsfører Michael Keis.

Afbud fra Kim Sonne Frederiksen pga sygdom

**Dagsorden for mødet:**

1. Valg af dirigent og referent
2. Referat fra sidste møde 01.12.2016
3. Orientering fra formanden.
4. Orientering fra administrationen
5. Præsentation af ny lokalinspektør Peter Valente
6. Orientering om forbedring af forsikring og udvidet rørskadeforsikring
7. Drøftelse af fastlæggelse af større renoveringssager i Haslev Boligforening
8. Planlægning af regnskabsmøde og repræsentantskabsmøde
9. Eventuelt

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Formand Pia Enstrøm blev valgt som dirigent og Michael Keis som referent.

Ad 2 – Referat fra sidste møde - 01.12.2016

Der var ingen bemærkninger og referatet blev underskrevet.

Ad 3 – Orientering fra formanden

Pia Enstrøm orienterede om, at hun sammen med Per havde deltaget i møde omkring Almen Indkøb og i møde omkring Effektiv Drift. Vedr. Almen Indkøb arbejdes der på en ny og forbedret version, og omkring Effektiv Drift er der sat krav fra ministeriet om, at der skal spares på afdelingernes driftsudgifter.

Pia orienterede endvidere om, at der var et hus i afd. 1132-0 Parcelhusene, hvor der var udfordringer omkring at "det spøger i lejemålet". Efter en drøftelse af problematikken blev det aftalt, at organisationsbestyrelsen afventer og indsamler informationer, og hvis det udvikler sig yderligere tages det op på et kommende bestyrelsesmøde.

Pia orienterede også om, at hun havde fået brev fra bestyrelsen i Lejerbo Faxe omkring et uformelt samarbejde – kunne f.eks. være omkring udlejningsaftaler med Faxe kommune og andre fælles udfordringer, som der arbejdes med i begge boligforeninger. Det blev aftalt at formand og næstformand deltager i et formøde, og så må vi se hvad dette udvikler sig til.

Ad 4 – Orientering fra administrationen

Michael Keis orienterede om, at der var indgået ny aftale omkring forsikringer – dette behandles i et særskilt punkt. Ligeledes blev der orienteret om at aftalen omkring fælles indkøb Almen Indkøb er under revision og, at ny aftale skal behandles på førstkommende hovedbestyrelsesmøde i Lejerbo. Der er landsrepræsentantskabsmøde den 16. og 17. maj 2017.

Vedrørende effektivisering er det således, at der er krav om at alle landets boligorganisationer skal spare ca. 1,5 mia. kr. målt fra 2014 til 2020. Det er de enkelte boligorganisationer, der sætter målsætningen for hvordan disse besparelser kan opnås. Hver enkelt boligorganisation er i princippet meget forskellig og vil dermed også have et meget forskelligt udgangspunkt for mulighederne omkring besparelser. I Haslev Boligforening står vi i den situation, at vi har et efterslæb omkring vedligeholdelse og det derfor ikke vil være hensigtsmæssigt, at der skæres på de fremtidige udgifter til vedligeholdelse. Og effektiviseringsmulighederne vil derfor være begrænsede. Lejerbo vil udarbejde statistik og nøgletal således at organisationsbestyrelsen kan følge udviklingen. Det skal ligeledes pointeres, at det er organisationsbestyrelsen, der fastsætter de overordnede rammer omkring driften og vedligeholdelse i afdelingerne og ikke den enkelte afdelingsbestyrelse. Dette skal selvfølgelig foregå i samråd med afdelingsbestyrelserne.

Michael Keis orienterede ligeledes om den kommende "på-tværs-tur", som der i år går til Lolland, hvor vi starter torsdag aften og med rundtur om fredagen for besigtigelse af både nybyggeri og afdelinger, der er reduceret ved nedrivning.

Det indførte kontanthjælpsloft i slutningen af 2016 har vi tidligere orienteret om på bestyrelsesmøder, og vi kan her på nuværende tidspunkt konstatere, at det ikke har medført flere rykkere eller udsættelser end vi har haft tidligere.

Endvidere kan det oplyses, at Lejerbo nu er begyndt at udsende boligtilbud elektronisk til de boligsøgende, der har tilmeldt sig og har afleveret email adresse.

Der arbejdes i øjeblikket på at etablere nye hjemmesider med nye muligheder for redigering til afdelingernes hjemmesider. Projektet forventes udmøntet i slutningen af 2017 eller i 2018.

Michael Keis orienterede omkring brev, der var sendt til Faxe kommune omkring udlejning af ungdomsboliger. Bestyrelsen var enige om at bakke op omkring, at ungdomsboligerne skal lejes ud til unge under uddannelse, for at undgå at der bliver sociale udfordringer omkring organisationens ungdomsboliger og at der er et attraktivt tilbud til unge under uddannelse i Faxe kommune. Generelt går udlejningen godt og der er ingen udlejningsproblemer.

Michael Keis oplyste desuden at ejendommen Jernbanegade 60A, er overtaget af Erik Mollerup og at vi ikke er bekendt med, at der skal ske ændringer og lejemålet fortsætter uændret.

#### Ad 5 – Præsentation af ny lokalinspektør Peter Valente

Steen Andersen redegjorde kort omkring ansættelsesproceduren og herefter præsenterede Peter Valente sig selv, fortalte om sin byggetekniske baggrund og gav udtryk for at han glædede sig til det fremtidige samarbejde. Organisationsbestyrelsen gav også udtryk for at de glædede sig til et positivt og godt samarbejde.

Peter Valente fortalte lidt om, at han allerede nu var begyndt systematisk at indsamle oplysninger omkring de enkelte bygninger og de vedligeholdelsesopgaver og mangler, der var omkring de enkelte afdelinger til brug for kvalificering af vedligeholdelsesplaner m.v.

Det blev endvidere aftalt at Peter Valente og Steen Andersen sørger for at udarbejde en kort folder med beskrivelse af alle ejendomsfunktionærerne i Haslev Boligforening samt præcisering af kontaktoplysninger m.v. både for drift og administration og gerne i en A5 folder, der kunne gemmes i de enkelte lejemål således at kontaktoplysninger altid var tilgængelige for lejerne.

#### Ad 6 – Orientering om forbedring af forsikring og udvidet rørskadeforsikring

Michael Keis orienterede om at Lejerbo sammen med forsikringsmægler Nordflex har været i forhandling med ALKA omkring organisationens forsikringer. Det er lykket at indgå en aftale med ALKA om at præmien nedsættes med 10-15% samt, at der tilføjes en del ekstra dækning i henhold til vejledning fra BL. Det skal specielt nævnes, at forsikringen nu også omfatter udvidet rør- og stikledningsforsikring. Både driftspersonale og organisationsbestyrelse gav udtryk for, at det var en god aftale der var indgået med ALKA. Michael Keis oplyste at aftalen er indgået for en 3-årig periode, og at forsikringsdækningen løbende overvåges af vores forsikringsmægler Nordflex.

#### Ad 7 – Drøftelse af fastlæggelse af større renoveringssager i Haslev Boligforening

Som det blev drøftet på sidste organisationsbestyrelsesmøde har administrationen vurderet, at der er behov for en teknisk gennemgang af en del af Haslev Boligforenings afdelinger. Det er vurderet at specielt afdeling 1131-0 Etagehusene har nogle tekniske udfordringer, der kræver en ekstern byggeteknisk gennemgang. Ligeledes har afdeling 1132-0 Parcelhusene byggetekniske udfordringer, der kræver en ekstern byggeteknisk gennemgang sammen med afdeling 1139-0 Nordgården. Steen Andersen har drøftet en sådan teknisk gennemgang med rådgivende ingeniører i Rambøll, der har estimeret at vi skal påregne en udgift på ca. 100.000 kr. pr. gennemgået, undersøgte afdeling.

Bestyrelsen besluttede at igangsætte en ekstern teknisk rapport omkring de 3 afdelinger. Udgifterne til rapporten dækkes af organisationens dispositionsfond. For de øvrige afdelinger i Haslev Boligforening vurderes det, at behovet for vedligeholdelse m.v. kan afdækkes via afdelingens normale vedligeholdelsesplaner og interne tekniske undersøgelser og viden. De 3 rapporter omkring afdelingerne skal danne grundlag for en vurdering om hvilke arbejder der skal udføres og estimere økonomi på disse sager, således at vi kan tage stilling til finansiering evt. med kreditforeningslån og hvilken huslejekonsekvens det vil få i de berørte afdelinger.

#### Ad 8 – Planlægning af regnskabsmøde og repræsentantskabsmøde

Der blev aftalt organisationsbestyrelsesmøde den 29.5.2017 – kl. 17.00, og det afholdes som et regnskabsmøde på regionskontoret i Næstved, Brogade 6. Det blev endvidere aftalt, at om muligt deltager vores administrerende direktør Palle Adamsen. Det er vigtigt, at alle afdelingsmøderne så bliver afholdt forud for den 29.5.2017.

Repræsentantskabsmødet afholdes den 15.06.2017 på Emmaus. Forslag til start tidspunkt er kl. 17.30. Pia vil kontakte Emmaus for en aftale omkring lokale m.v. og for at undersøge om det er muligt at afholde det den 15.6.17. Når Pia har fået besked kontakter hun Susanne Mortensen, der således udarbejder indkaldelse m.v.

På repræsentantskabsmødet skal Haslev Boligforenings nye vedtægter endvidere godkendes. Disse har været behandlet på et tidligere bestyrelsesmøde. Og der vil ligeledes være valg til organisationsbestyrelsen på dagsordenen. Da vi på sidste repræsentantskabsmøde vedtog, at der kun afholdes et årligt repræsentantskabsmøde.

Det blev ligeledes aftalt at organisationsbestyrelsen deltager i budgetmøde med afdeling 1137-0

Jernbanegade, Nygade, Torvet og Allégade. Budgetmødet foregår den 12.4.2017 kl. 17.30 på kontoret i

Jernbanegade 60A. Ligeledes deltager repræsentanter fra organisationsbestyrelsen i 1139-0 Nordgårdens budgetmøde - som foregår den 26.4.2017 kl. 16.00, ligeledes på kontoret i Jernbanegade 60A.

Lokalinspektør Peter Valente vil - hvis muligt – deltage i alle budgetmøderne, og i det omfang det er muligt i de fleste afdelingsmøder. Hvis Peter Valente ikke deltager, vil vi forsøge, at der er en af ejendomsfunktionærerne, der deltager i afdelingsmøderne.

#### Ad 9 – Eventuelt

Pia orienterede om, at hun fortsat i samarbejde med Jannie arbejder på, at der skal uddeles en informationsfolder til alle beboere omkring organisationsbestyrelsen.

Endvidere blev udsendelse af information drøftet, og Michael Keis oplyste, at normalt udsendes information kun til formanden for organisationsbestyrelse eller formand for afdelingsbestyrelse. Det er således formandens opgave at vurdere om informationen skal udsendes til resten af bestyrelsen, eller om informationen gives på næstkommende bestyrelsesmøde. Dette er selvfølgelig efter aftale internt i de enkelte bestyrelser, hvordan man ønsker at samarbejdet skal fungere.

Indtil nu har administrationen forsøgt, at det der udsendes fra regionskontoret i Brogade, udsendes både til formand og næstformand i organisationsbestyrelsen. Det blev aftalt, at vi fortsætter med at udsende materialet både til formand og næstformand i den udstrækning det er muligt, men Michael Keis gjorde ligeledes opmærksom på, at der vil være en del materiale der udsendes fra vores hovedkontor, og dette materiale vil for en stor del kun blive sendt til organisationsformanden.

Herefter sluttede mødet.

*Michael Keis, referent*

Pia Enstrøm, formand

Jeannie Thorving Hansen, næstformand