

## Referat organisationsbestyrelsesmøde, Haslev Boligforening, den 9. juni 2022, kl. 17.00 Regionskontoret Brogade 6, Næstved

### Deltagere:

Formand Pia Enstrøm, næstformand Jeannie Hansen, Julie Lodberg, Rita Malm, Flemming Rasmussen

**Fra administrationen deltog:** direktør Henrik Ricken, forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen, teamleder udlejning Tina Jacobsen

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg referent
3. Meddelelser fra administrationen
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget for organisationen
5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
6. Udlejningssituationen
7. Orientering fra Byggeafdelingen
8. Udlejningsbekendtgørelse
9. Eventuelt

Formand Pia Enstrøm åbner mødet og byder velkommen.

#### Ad 1 Valg af dirigent

Pia Enstrøm blev valgt som dirigent.

#### Ad 2 Valg af referent

Michael Keis blev valgt som referent.

#### Ad 3 Meddelelser fra administrationen

##### **Politiske aftaler om nybyggeri og renoveringer**

I slutningen af november 2021 præsenterede boligministeren en ny boligaftale. Den indebærer, at man sætter 10 milliarder af fra Nybyggerifonden til at opføre 22.000 nye almene boliger. Der skal i den forbindelse oprettes en ny fond med navnet "Fonden for blandede byer", som skal fordele midlerne.

I aftalen sættes der især fokus på at bygge familieboliger i storbyerne, som er til at betale for familier uden meget høje indkomster. Men også på boliger til hjemløse, studieboliger, fortætning, mulighed for at omdanne eksisterende byggerier til almene boliger og så videre.

Aftalen rækker frem til 2031. Vi har lang erfaring med at løse en række af disse udfordringer. Derfor skal vi – både i administrationen og i beboerdemokratiet – være opmærksomme på, hvor der er oplagte muligheder lokalt, som vi skal bringe os i spil til.

Endvidere blev der i 2020 indgået en politisk aftale, som betød frigivelse af 30 mia. kr. til renoveringer af almene boliger. Det skete for at sætte gang i hjulene efter den første Corona-nedlukning.

I forbindelse med den finanslov, der blev vedtaget i december 2021, er der lagt låg på renoveringerne, idet man har besluttet at udskyde renoveringsprojekter for 2 mia. kr., og samtidig give de almene boligorganisationer længere tid til at gennemføre udbud af byggearbejder. Beslutningen er truffet for at dæmpe overophedningen i byggebranchen. Udskydelsen af renoveringsprojekter gælder ikke i udsatte boligområder og heller ikke de renoveringsprojekter, der allerede er sat i gang.

### **Whistleblower-ordning på vej**

Der er kommet et nyt EU-direktiv, som siger, at alle virksomheder og organisationer med mindst 50 medarbejdere skal have en whistleblower-ordning. Det gælder selvfølgelig også almene boligorganisationer og administrationer. En whistleblower-ordning vil for vores vedkommende sige en ordning, som medarbejdere, beboere og bestyrelsesmedlemmer kan indberette til, hvis de får mistanke om bedrageri eller underslæb. Eller hvis de er vidne til, at en kollega eller beboerdemokrat bliver udsat for personlige krænkelser.

Landsbyggefonden er gået i gang med at finde en løsning, som alle boligorganisationer og administrationer kan tilmelde sig. En løsning der gør, at man som medarbejder eller beboerdemokrat anonymt vil kunne indberette sin anmeldelse til et uafhængigt firma.

Når løsningen er klar, vil vi selvfølgelig tilmelde os.

### **Udsendelse af materiale til møder**

For at understøtte vores overordnede mål om at være så bæredygtige som muligt og undgå at printe i situationer, hvor materiale lige så godt - eller måske ovenikøbet bedre - kan tilgås elektronisk, vil vi fremover som udgangspunkt ikke printe og udsende følgende materiale:

- Det materiale der udsendes til brug ved afdelingsmødet
- Det materiale, der udsendes i forbindelse med regnskabsmøderne i organisationen
- Det materiale, der udsendes i forbindelse med repræsentantskabsmøderne.

Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat.

Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette.

Vi vil fortsætte med at udsende fysisk materiale til brug ved budgetmøderne i afdelingerne, da det vurderes at være mest hensigtsmæssigt i forhold til gennemgangen på mødet med afdelingsbestyrelsen.

### **Familieferie 2022**

Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 260 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Sjælland, i Jylland og på Bornholm.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2022.

Midlerne må ikke anvendes til administration eller aflønning af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift er i de tidligere år blevet delt mellem de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 335 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.350 kr.

Der er i starten af januar 2022 sendt mail ud til alle organisationsformænd om, at organisationsbestyrelserne – ligesom de tidligere år – tager stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

**Indstilling:**

Bestyrelsen godkender støtte til familieferie.

**Beslutning:**

Bestyrelsen godkendte at støtte familieferie.

**Dialogmøde**

Der har været afholdt dialogmøde med Faxe Kommune den 13. december 2021. Positivt møde, med god dialog og ros til administration og boligorganisation omkring samarbejde.

På mødet med kommunen blev der ligeledes aftalt et møde med kommunen omkring udlejning og anvisning, da vi ikke har hørt noget fra kommunen endnu, blev det aftalt at administrationen rykker kommunen for det aftalte møde.

**Vederlag**

Michael oplyste, at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser, er der for indeværende regnskabsperiode (1/1 2022 – 31/12 2021) kr. 27.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Haslev Boligforening.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet deles i 20 andele, hvoraf formanden og næstformand hver får 7/20 og bestyrelsesmedlemmer hver får 2/20.

**Indstilling:**

Medmindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter ovenstående fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

**Beslutning:**

Indstilling godkendt. Vederlag udbetales jf. nævnte fordelingsnøgle.

**Ad 4 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget for organisationen**

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2021 – 31/12 2021, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2021 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2023 - 31/12 2023.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2021 – 31/12 2021, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 2023 – 31/12 2023 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækingsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Michael Keis gennemgik årsberetning og regnskab, samt orienterede om organisationens egenkapital samt svarede på de spørgsmål der var vedr. årsberetning, regnskab og revisionsberetning. Udgiften til afholdelse af repræsentantskabsmødet står i regnskabet som en bestyrelsesudgift, det er ikke korrekt, men rettes ikke.

Renteudgift og afkast blev drøftet. Henrik Ricken gav en nærmere redegørelse omkring investering i obligationer og afkast heraf.

Der blev ligeledes spurgt ind til det store udsving måned for måned for rentesatser.

#### Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m <sup>2</sup>	Ændring i %
1131-0	Etagehusene	Familiebolig	763,06	781,41	18,35	2,40%
1132-0	Parcelhusene	Familiebolig	666,03	672,19	6,16	0,92%
1133-0	Grøndalsparken	Familiebolig	850,46	862,46	12,00	1,41%
1136-0	Købmandsgården	Familiebolig	900,62	926,61	25,99	2,89%
1136-0	Købmandsgården	Ungdomsbolig	825,13	851,09	25,96	3,15%
1137-0	Jernbanegade-Nygade-Torvet-Allégade	Familiebolig	819,02	838,92	19,90	2,43%
1137-0	Jernbanegade-Nygade-Torvet-Allégade	Ældrebolig	1.039,05	1.058,95	19,90	1,91%
1138-0	Parcelvej	Familiebolig	952,40	967,08	14,68	1,54%
1139-0	Nordgården	Familiebolig	623,76	641,79	18,03	2,89%
1140-0	Troelstruplund - Mårvej	Familiebolig	1.051,03	1.051,03	0,00	0,00%

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 1131-0, 1132-0, 1133-0, 1136-0, 1137-0, 1138-0, 1139-0 og 1140-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 1131-0, 1132-0, 1133-0, 1136-0, 1137-0, 1138-0, 1139-0 og 1140-0.



## **Ad 5 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden**

Der kan søges om fritagelse for dækning af tab ved lejeledighed, og ved tab ved fraflytninger via dispensionsfonden.

### **Indstilling:**

Administrationen anbefaler ikke at søges om dispensation.

### **Beslutning:**

Der søges ikke om dispensation.

## **Ad 6 Udlejningssituationen**

Michael Keis oplyste, at der er i alt 1.771 noteret på ventelisten til en familiebolig hvoraf de 1.287 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper, og alt i alt er der 11.820 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne, samt aktive/i bero.

(SAP 27.04.22).

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	270	2.127	2.101	1.746	465	193	6.902
Ekstern i bero	Familiebolig	110	1.105	1.108	631	149	64	3.167
Intern	Familiebolig	3	85	60	37	11	5	201
Intern i bero	Familiebolig	2	18	18	13	0	1	52
		<b>447</b>	<b>3.710</b>	<b>3.790</b>	<b>2.859</b>	<b>714</b>	<b>300</b>	<b>11.820</b>

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 42 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 385 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 10,9.  
(SAP 27.04.22).

Der har været i alt 59 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 431 boliger, svarende til en fraflytningsprocent på 13,7.

(SAP 27.04.22).

Udlejning af ledige lejemål efter fraflytning går godt og uden problemer. De fleste gange er det muligt at finde ny lejer i første omgang, når der udsendes boligtilbud.

Det er især 2 og 3 rums der er interesse for.

## **Ad 7 Orientering fra Byggeafdelingen**

### **Renovering:**

#### **Afd. 1131-0 Etagehusene og afd. 1139-0 Nordgaarden:**

Undersøgelse fra Rådgiver Friis Andersen (FA) pågår vedr. miljø- og teknisk gennemgang i afdelingerne. Dette skal danne basis for helhedsplan, økonomi og ansøgning om prækvalifikation og Skema A. Ansøgning til prækvalifikation til driftsstøtte til Helhedsplan er oprettet hos Landsbyggefonden og er under udarbejdelse. Afventer tekniske rapporter fra FA. Efter godkendelse af prækvalifikation vil Landsbyggefonden lave en besigtigelse. Det må forventes at tage omkring et halvt år før Landsbyggefonden kommer på besigtigelse.

**Afd. 1132-0 Kæde- Parcelhusene:**

Prækvalifikation godkendt hos Landsbyggefonden.

Tekniske rapporter udført og miljøprøve taget og sendt til undersøgelse. Yderligere er der lavet en visualisering af fortætning på grunden med nedrivningsmodne boliger. Det skal afklares hvilken form for støtte det kan udløse, og om det kan lade sig gøre jf. lokalplan og Faxe Kommunen.

Dato for besigtigelse fra Landsbyggefonden sat til 7/6 2022. Her deltager repræsentanter fra bestyrelsen, drift, byg, kommunen samt Landsbyggefonden. Efter besigtigelse og opfølgende dialog med Landsbyggefonden påbegyndes udarbejdelse af helhedsplan og ansøgning til Skema A.

Bestyrelsen efterlyste mere generelt løbende information om renoveringssagerne.

Det blev aftalt, at Steen Andersen sørger for at hele bestyrelsen får en kopi af det materiale der blev udleveret til LBF på mødet den 7/6.

Det blev aftalt, at når der er modtaget en tilbagemelding fra LBF holdes der et møde/bestyrelsesmøde med deltagelse af byggeafdelingen og arkitekt.

**Ad 8 Udlejningsbekendtgørelse**

Beslutninger truffet af organisationsbestyrelsen iht. Udlejningsbekendtgørelsen

Teamleder Tina Jacobsen orienterer om at vi forud for mødet, har udsendt udkast til beslutninger truffet af organisationsbestyrelsen iht. Udlejningsbekendtgørelsen.

Beslutningsoversigten blev gennemgået.

**Beslutning:**

Godkendt som udsendt.

Udlejningsbekendtgørelsen blev underskrevet.

**Ad 9 Eventuelt**

Aftale/deklaration om tinglysning af kloakledning Grøndalsparken, Grøndalsvej og Duevej, udsendt forud for mødet blev underskrevet.

Der er aftalt kursus den 24. september med kursusafdelingen (Susanne Frelsvig). Afholdes på Emmaus.

Der blev spurgt ind til studietjek. Tina Jacobsen oplyste, at der minimum foretages studietjek en gang om året, i september måned.

Situationen omkring gasfyr på Mårvej blev drøftet. Det blev aftalt at vi lige afventer situationen omkring udvikling i gaspriser, men at vi inden for de kommende år skal i gang med at finde et alternativ til afdelingens gasfyr.

Dato: 20.06.22



Pia Enstrøm  
Formand



Jeannie Thorving Hansen  
Næstformand