

Organisationsbestyrelsesmøde, Haslev Boligforening Onsdag den 24. april 2024, kl. 16.30. Mødelokalet, Torvet 3A, Haslev

Deltagere: formand Pia Enstrøm, næstformand Jeannie Thorving Hansen, Rita Malm, Flemming Rasmussen
Fraværende: Julie Lodberg

Fra administrationen: forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen

Fra Byggeafdelingen: Lene Gertsen, Philippe Scanlon.

Dagsorden

- 1) Valg af dirigent
- 2) Valg af referent
- 3) Meddelelser fra administrationen
- 4) Meddelelser fra formanden
- 5) Byggesagsbehandling:
 - a) afd. 1131-0
 - b) afd. 1132-0
 - c) afd. 1139-0
- 6) Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent

Steen Andersen.

Ad 2 Valg af referent

Michael Keis.

Ad 3 Meddelelser fra administrationen

Nye regler for kapitalforvaltning.

Der er kommet ny lovgivning vedr. kapitalforvaltning.

Den nye lovgivning åbner op for, at der kan investeres i aktieprodukter. Det vides dog endnu ikke under hvilke former, det kan foregå.

Omvendt vil vi også blive mødt af væsentligt øgede krav i forhold til rapportering for at sikre, at der ikke foretages for risikofyldte tiltag. Der vil bl.a. blive stillet øgede krav til udarbejdelsen af kapitalforvaltningsstrategi og rapportering til Landsbyggefonden, og Landsbyggefonden får også til opgave at føre et tættere tilsyn på området.

Lovgivningen mangler at få udfyldt rammerne for den fremtidige håndtering. I takt med, at vi kommer til at kende udmøntningen, vil Lejerbos hovedbestyrelse skulle arbejde med en ny kapitalforvaltningsstrategi. Arbejdet forventes at foregå hen over efteråret, afhængigt af tidspunktet for udsendelse af vejledning, som skal udfylde rammerne.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Reetablering af henlæggelser

Sidste år tabte mange organisationer og afdelinger en væsentlig del af deres opsparing (også kaldet henlæggelser) på grund af uroen på kapitalmarkederne. Siden da er der sket en markant forbedring på kapitalmarkederne og prognosen er således, at det tabte, er indhentet ved udgangen af 2024.

Det betyder, at organisationer og afdelinger får penge ind på bogen i forbindelse med de kommende regnskaber. **Det er vigtigt, at disse midler bruges til reetablering af henlæggelserne. For det var jo der, pengene til sidste års tab blev taget fra. På den måde vil vi i løbet af de kommende år kunne dække det hul, der blev slået i henlæggelserne sidste år.**

Fra administrationen side vil vi derfor anbefale, at organisationsbestyrelsen træffer en beslutning om, at dette princip bør følges generelt for alle afdelingsbudgetter i organisationen, og at man således kun undtagelsesvis vil godkende afdelingsbudgetter, hvor dette fraviges.

Administrationen har den 14. juni 2023 i lighed med sidste år udsendt ajourført budgetstrategi for 2025,

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, at indhentede tab efter sidste års kurstab, anvendes til reetablering af henlæggelserne. Kun undtagelsesvis vil organisationsbestyrelsen godkende afdelingsbudgetter, hvor dette fraviges.

Beslutning:

Indstilling godkendt.

Nyt regulativ om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden er trådt i kraft den 1. december 2023.

Forudsætning for støtte er, at der udarbejdes en helhedsplan for den enkelte afdeling og boligområdet, med henblik på at opnå en samlet helhedsbetonet løsning af afdelingens konkurrencemæssige og bygningsmæssige problemer. Kommunen skal inddrages i arbejdet. Landsbyggefonden kan yde vejledning i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen.

Landsbyggefonden yder fremadrettet ikke støtte i samme grad som tidligere jf. finansieringsskitsen. Det betyder, at der ikke ydes fuld finansiering, men at beboerne skal forvente en større egenbetaling end tidligere. Derudover kan Landsbyggefonden yde driftsstøttelån på 2/3, mens boligorganisationen skal bidrage med 1/3. Som noget nyt løber driftsstøttelånet i 15 år, og aftrappes ikke i perioden. I år 16 overtager boligorganisationen Landsbyggefondens andel, og dermed hele betalingen. Samtidig påbegynder tilbagebetalingen af driftsstøttelånet.

Kapitaltilførsel (1/5-dels ordningen) er som udgangspunkt bortfaldet. Boligorganisationen kan bevillige trækingsret, fritagelse for A- og G-indskud og indbetaling af udamortiserede lån til dispositionsfonden til en renoveringsstøttesag, men Landsbyggefonden lader det være op til boligorganisationen selv at træffe beslutningen om, hvad de vil give tilskud til.

Om der fremadrettet oprettes en reguleringskonto på en helhedsplan, er på nuværende tidspunkt endnu ikke afklaret i Landsbyggefonden.

Ændringerne betyder, at der fremadrettet skal være et endnu tættere samarbejde mellem organisationsbestyrelse, byggeafdelingen, afdelingsøkonomi og forretningsførerne omkring finansieringen i sagerne.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Gratis online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer

BL har udviklet et online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer om deres opgaver og ansvar. Det er et rigtig godt kursus, som kommer omkring mange af de emner, vi ved, der fylder for OB-medlemmer. Det gælder både rammer fastsat i lovgivningen, men også emner som samarbejde med administrationen og med hinanden i bestyrelsen.

Kurset vil naturligvis være nyttigt for nye organisationsbestyrelsesmedlemmer, men også 'gamle' bestyrelsesmedlemmer vil kunne få gavn af at tage kurset.

Kurset består af 6 moduler og afsluttes med en test, hvorefter der udstedes et kursusbevis. Vurderingen er, at det tager ca. 1-1½ time at gennemføre.

Det er gratis at tage kurset, og du kan tilmelde dig og få adgang her:

<https://bl.dk/kurser-og-netvaerk/kursuskalender/?eventId=23-91>

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning

Møder i Haslev Boligforening

Afdelingerne er i fuld gang med at afholde afdelingsmøderne.

Afdelingsmøder er planlagt til afholdelse:

1131-0	17.04.24
1132-0	22.05.24
1133-0	29.04.24
1136-0	21.05.24
1137-0	02.05.24
1138-0	06.05.24
1139-0	07.05.24
1140-0	08.05.24

Organisationsbestyrelsesmøde/regnskabsmøde

23.05.24

Regionskontoret, efterfølgende spisning Vinhuskælderen.

Repræsentantskabsmøde

30.05.24

Sted/adresse og ønsket tidspunkt afventes stadig fra bestyrelsen.

Indkaldelse skal ud senest 30.04.24.

Administrationen efterlyser bekræftelse/tilbage melding fra bestyrelsen om sted/adresse og tidspunkt for repræsentantskabsmødet, så indkaldelse kan færdiggøres og sendes ud med min. 4 ugers varsel.

PE meddelte at lokale er booket af Julie. Repræsentantskabsmødet skal afholdes på Haslev Bibliotek, lokale Romanen. Bestyrelsen vil sørge for forplejning under mødet, og sørger for at der bliver bestilt mad til efter mødet.

MK anmodede om, at administrationen lige fik en besked på mail om, at der nu var bestilt lokale, og at der er styr på forplejning og mad, så vi undgår at stå med misforståelser.

MK nævnte at det var vanskeligt at få planlagt møder, da det var svært at få tilbagemeldinger fra formanden PE på mail eller telefon. Kan vi gøre det anderledes?

PE oplyste at hun var travlt optaget af sit arbejde, og derfor ikke havde mulighed for at give tilbagemeldinger.

MK: hvis vi skal undgå misforståelser og fremme et godt samarbejde, er det nødvendigt at vi kan aftale og kordinere møder, og at mødedeltagerne også deltager i møderne.

MK: kunne det hjælpe på kommunikationen, at hele organisationsbestyrelsen får kopi, når vi skriver til formand/næstformand?

PE: det vil være helt fint.

JTH: gav en orientering omkring korrespondance og møde med kommunen omkring husning af hjemløse. Det ville ikke være rimeligt hvis Haslev Boligforening skulle give de små billige lejemål på Grøndalsvej til kommunen, vil også være bekymret for beboersammensætning.

FR: det er vigtigt at vi tænker på vores beboersammensætning, og at der i en enkelt afdeling ikke kommer mange hjemløse fordi de der har billige små lejligheder.

I øvrigt enighed om at det ikke var rimeligt at det blev Haslev Boligforening, der fortrinsvis skulle hjælpe kommunen med billige boliger til hjemløse.

Ad 4 Meddelelser fra formanden

PE: det kører stille og roligt. Hviler i sig selv og ingen udfordringer.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 5 Byggesagsbehandling

Generel drøftelse omkring deltagelse i byggeudvalgsmøder, fastsættelse af datoer, aflysninger m.v.

Vi har modtaget afsætningsbreve fra LBF vedr. 1131-0, 1132-0 og 1139-0.

LBF skriver, at det forventes at tilsagn fra LBF skal gives senest 2026, og at grundlag for skema A ligger klar til den tid.

Det vil være optimalt, hvis vi har afklaret med afdelingen, organisationsbestyrelse og kommunen, samt at forhandling med LBF er på plads, inden der gives tilsagn.

De 3 afsætningsbreve er tidligere udsendt, men var også vedhæftet oplæg til mødet.

PE: udtrykte utilfredshed med at der ikke var sket noget i sagerne i de sidste 6 mdr.

MK: orienterede om at PS havde indkaldt til byggeudvalgsmøder i september 2023 og igen i oktober, der begge blev aflyst pga. manglende deltagelse.

Herefter har PS forsøgt sig med mail til formandskabet, hvor han gav udtryk for, at han var nervøs for fremdrift og ønskede et møde omkring koordinering af møder med byggeudvalg, drøftelse af antal medlemmer og omkring fortsat at holde momentum.

Da det ikke lykkes for PS at få respons, forsøgte jeg via samme mailtråd at få arrangeret et møde omkring ovenstående. Dette var også uden resultat.

PE og JTH gav også udtryk for at de var utilfredse med, at der ikke var arrangeret et kursus for byggeudvalgene, som var aftalt med LG for længe siden på et bestyrelsesmøde.

LG På det første byggeudvalgsmøde deltog jeg sammen med Philippe og forklarede dem kort om processen med skema A, B og C og oplyste vi arbejdede med at udarbejde et kursus til at "klæde" organisationsbestyrelser og afdelingsbestyrelser bedre på til renoveringssagerne. Men vi aftalte ikke noget konkret på dette byggeudvalgsmøde, da kursusmaterialet ikke var færdigt.

Det var LG's opfattelse at bestyrelsen var i kontakt med kursusafdelingen omkring et kursus.

JTH ønskede et specifikt kursus for Haslev Boligforening omkring roller og ansvar for et byggeudvalg og bestyrelse, og tilføjede at de selvfølgelig betaler hvad det koster.

Det blev aftalt at MK kontakter kursusafdelingen, så kursus kan aftales nærmere med JTH omkring hvor og hvornår et sådant kursus afholdes (efter repræsentantskabsmødet sidst i maj).

a) afd. 1131-0

PS mener at sagen er klar til en afklaring omkring huslejevfordeling mellem de forskellige ejendomme.

Det blev aftalt, at der i første omgang udarbejdes et forslag til huslejekonsekvens med en huslejevfordeling med og uden LBF-støtte og en endelig beskrivelse af projektet der forelægges for byggeudvalget. Når de er enige, forelægges materialet for organisationsbestyrelsen.

b) afd. 1132-0

Sidste byggemøde blev aflyst, da det ikke var muligt at finde en fælles dato for afholdelse med udvalgsmedlemmerne.

Philippe har efterfølgende forsøgt at aftale møde vedr. en konkret plan for videre fremdrift med Pia og Jeannie (som repræsentanter fra OB), samt driftschef og forretningsfører. Det er dog ikke lykkedes og projektets fremdrift er pt. gået i stå.

Byg afventer en afklaring på det fremadrettede forløb.

Status er:

Der er afholdt møde og besigtigelse med LBF

- Der foreligger en helhedsplan med visualisering
- Der foreligger budgetark
- Der foreligger teknisk materiale på stand af boligerne
- Der foreligger supplerende teknisk notat vedr. mulighed for energioptimering
- Der foreligger supplerende teknisk notat vedr. mulighed for nedrenovering

Ligeledes er der forelagt og holdt møder med Faxe Kommune (Center for Plan og Miljø) vedr. tidligere præsenteret skitseprojekt på fortætning. Dette blev taget godt imod af kommunen.

Materiale er afstemt med LBF, som har tilkendegivet, at vi bør sende materialet ind til gennemgang ifm. videre forhandling.

Det videre forløb drøftedes på mødet.

PE mener at projektbehandlingen har været utilstrækkelig, især omkring isolering. Mener at det arbejde der er indsendt til LBF er uprofessionelt.

Der var også et ønske om at skifte projektleder

PE og JTH gav udtryk for at det var kritisabelt at der var udleveret en rapport til LBF, som ikke var udleveret til bestyrelsen.

LG gav en orientering omkring LBF og hvilke arbejder de man kan forvente de støtter, der vil ofte ikke være støtte til øget isolering i den type byggeri.

LG oplyste at det vil være skidt for projekt, økonomi og viden hvis der skiftes projektleder på nuværende tidspunkt og anmodede bestyrelsen om at PS fortsatte som projektleder.

PS gav en orientering omkring hans opfattelse omkring sagen og gav udtryk for, at byggeudvalget havde været informeret hele tiden undervejs i projektet.

JTH gav udtryk for at bestyrelsen manglede konkret svar fra byggeafdelingen på mulighederne omkring en nedrivning og nybyggeri.

LG beklagede hvis det var tilfældet, men oplyste samtidig at det ikke var ikke et spørgsmål der lige kunne gives svar på.

Det blev aftalt at Byg udarbejder en rimelig simpel tidsoversigt over forløbet, og de rapporter der er udarbejdet indtil nu.

Bestyrelsen besluttede at sagen skal starte forfra, dog ikke med de destruktive undersøgelser og at bestyrelsen ikke vil gå videre med det foreliggende projektforslag.

Der skal ske en yderlig afklaring omkring muligheder for nedrivning.

c) afd. 1139-0

Det blev aftalt af projektet højst sandsynligt gennemføres uden LBF, og at der udarbejdes et forslag uden LBF og et oplæg til økonomi, der kan behandles på et kommende organisationsmøde.

Ad 6 Eventuelt

Intet.

Referat underskrives via Penneo af:

Pia Enstrøm, formand

Jeannie Thorving Hansen, næstformand

Steen Andersen, dirigent

Michael Keis, referent

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Keis

Underskriver

På vegne af: Lejerbo

Serienummer: 970cfad1-bd00-4d3c-b8f8-d1c01611a7ba

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-05-21 08:00:24 UTC



Steen Erik Andersen

Underskriver

Serienummer: cceeddde-1b67-4770-8654-935fefb905a5

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-05-23 09:41:01 UTC



Jeannie Thorving Hansen

Underskriver

Serienummer: aa8fb757-0965-4f79-aa8b-15365af6c132

IP: 62.107.xxx.xxx

2024-05-23 09:55:38 UTC



Pia Enstrøm

Underskriver

Serienummer: f2f2b0a7-d2b0-4398-b5f3-9a2f3ae52c1f

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-05-25 13:20:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: LNB4A-UJYLD-S7E7P-DTINT-GBCIQ-DQ2EL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**