

Referat fra Hovedbestyrelsens møde

Afholdt: 18. juni 2020 kl. 17.00-20.45

Deltagere

Anje Holmstad (AHO), formand
Bo Langhoff (BLA), næstformand
Caroline Brix Olesen (CBO)
Lars Djurhuus Knudsen (LDK), medarbejdervalgt
Maja Bahne Stürup (MBS), medarbejdervalgt
Peter Kirkebye (PKI)
Poul Erik Truelsen (PET)
Solgerd Jørgensen (SJO)
Thomas Elkrog (TEL)
Vinnie Refstrup (VTR)
Bent Frederiksen (BF), direktør
Winnie Rothmann Thygesen (WRT), Økonomichef
Anders Stange Jensen (ASJ), Organisationskonsulent
Dorte Christensen (DCH), Kommunikationskonsulent
Revisor Carsten Blicher (deltog under punkt 1 til 5)

Afbud:

Christian Jetzen (CJE)

Referent

Maj Børner, direktionssekretær

DAGSORDEN

Referat:

1. Godkendelse af referat fra mødet den 14. maj 2020
2. Protokollering af beslutninger/ orienteringer
3. Godkendelse af regnskab 2019 - selskab og boligafdelinger
4. Revisionsprotokol
5. Budget 2021
6. Repræsentantskabsmøde den 24. september 2020
 - a. Forslag til vedtægtsændringer
 - b. Forslag til forretningsorden for repræsentantskabet
 - c. Årsberetning 2019
 - d. Procedure for opstilling
7. Godkendelse af byggregnskab Digterparken (afd. 118)

8. Udbud af rammeaftale for rådgiverydelser
9. Abildvængets bibliotek
10. Mødeplan 2020, 2. halvår
11. Mødeforberedelse
 - 11A. Brandsikring af plejehjemmene Falkenberg og Grønnehave

Orienteringssager:

12. Driftsstrukturen
13. Budgetforudsætninger 2021 for afdelingerne
14. Yderligere samarbejde med Kirk Larsen & Ascanius - fritagelse for dækningsafgift
15. Skema A ansøgning Vingen (afd. 112)
16. Skema A ansøgning Gefionsparken (afd. 11)
17. Orientering vedrørende Nøjsomhed/Sydvej (afd. 105)
18. Grøn boligaftale 2020 (30 mia.)
19. Oplæg til kurser for beboerdemokrater
20. Sager til kommende møder i Hovedbestyrelsen
21. Orientering fra
 - a. Formanden
 - b. Direktøren
 - c. Andre
22. Hvad skal kommunikeres fra mødet
23. Eventuelt

1. Godkendelse af referat fra mødet den 14. maj 2020

Forslag til beslutning

Det indstilles, at Hovedbestyrelsen formelt godkender referat fra møde den 14. maj 2020.

Sammenfatning

Vedlagt godkendt referat fra Hovedbestyrelsens møde, som blev afholdt den 14. maj 2020.

Sagsfremstilling

For at kunne publicere referatet hurtigst muligt, blev det sendt til godkendelse via mail med frist den 25. maj 2020 kl. 10. På baggrund af de faldne bemærkninger blev referatet tilrettet og publiceret på hjemmesiden samme dag.

Fremadrettet vil alle afdelingsbestyrelser i forbindelse med publiceringen modtage et link til det godkendte referat.

Referat

Hovedbestyrelsen besluttede at godkende referat fra mødet den 14. maj 2020.

2. Protokollering af beslutninger/ orienteringer

Forslag til beslutning

Det indstilles, at Hovedbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sammenfatning

Hovedbestyrelsen har modtaget følgende orienteringer:

- Den 18. maj 2020: Administrationen anmodede om eventuelle rettelser til Årsberetning 2019. Der kom ingen forslag til ændringer. Siden er der dog lavet få tilføjelser, hvorfor Årsberetningen igen er sat på dagsordenen til Hovedbestyrelsens godkendelse.
- Den 26. maj 2020: Besked omkring publicering af afdelingsregnskaber 2019 på portalen (dog uden revisor underskrift).
- Den 29. maj 2020: Besked omkring publicering af nøgletal for afdelingerne.

Referat

I tillæg til ovenstående blev Hovedbestyrelsen den 12. juni 2020 orienteret omkring direktionsbeslutning om godkendelse af urafstemning vedrørende renoveringssag i Pinjevangen (afd. 29).

Hovedbestyrelsen besluttede at tage ovenstående orienteringer til efterretning.

3. Godkendelse af regnskab 2019 for selskab og boligafdelinger

Forslag til beslutning

Det indstilles, at hovedbestyrelsen godkender:

- årsregnskab for Boliggården 2019
- spørgeskema for Boliggården
- regnskab for sideaktivitetsafdeling for indskud i andre virksomheder
- regnskab for sideaktivitetsafdeling ekstern ejendomsadministration
- regnskaber for boligafdelingerne i Boliggården

Endelig indstilles, at Hovedbestyrelsen indstiller regnskabet til repræsentantskabets godkendelse på møde den 24. september 2020.

Sammenfatning

Regnskabet for Boliggården for 2019 udviser et overskud på 41.645 kr.

Selskabets balance balancerer med 554,0 mio.kr. mod 613,5 mio.kr. i 2018.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2019 129,9 mio. kr. mod 131,9 mio.kr i 2018.

Værdipapirbeholdning udgjorde ved årets udgang 442,8 mio. kr. Årets nettoafkast fra denne portefølje samt bankindeståender udloddes til afdelingerne og Boliggårdens egenkapital ud fra en dag til dag beregning på afdelingernes mellemværende med Boliggården. Forrentningen var i 2019 0,18 pct.

Administrationsbidraget er opkrævet med 3.780 kr. pr. lejemålsenhed

Regnskabet er forsynet med en blank påtegning fra Revisionen.

Sagsfremstilling

Regnskabet for Boliggården for 2019 udviser et overskud på 41.645 kr. Regnskabsresultatet er tilfredsstillende, specielt set i lyset af at der i 2019 har været to forhold, der har trukket regnskabet i en negativ retning.

Under personaleudgifter er der afsat det fulde beløb til fratrædelsesaftalen med tidligere direktør, samtidig med at der har været ekstraudgifter til en midlertidig direktion. Dette er imidlertid blevet opvejet af andre besparelser på personaleudgifter, ved at der i 2019 har været en del vakante stillinger, som først er blevet besat i 2020.

I posten kontorholdsudgifter er der også indeholdt udgiften til IT, herunder udgiften til EG Bolig. Denne post er blevet væsentlig højere end budgetteret og betyder en samlet merudgift på 644 t.kr. Dertil kommer en merudgift på 335 t.kr. til IT assistance, som primært vedrører udvikling af budgetmodellen til økonomiafdelingen. Samlet set er kontorholdsudgiften 852 t.kr. højere end budgetteret.

Kontorlokaleudgiften er imidlertid blevet 569 t.kr. lavere end budgetteret, hvilket skyldes et mindre forbrug på primært vedligeholdelse af Trækbanen på 502 t.kr.

Alt i alt udgør bruttoadministrationsudgifterne 31,6 mio. kr. mod budgetteret 32,1 mio. kr.

Selskabets andel af afkastet af kapitalforvaltningsaftalerne og bankindestående har i 2019 udgjort 116 t.kr.

De ekstraordinære poster netto udgør 142 t.kr., som består dels af et tilskud fra arbejdskapitalen på 56 t.kr. til afskrivning på driftsmidler, som modsvares af udgift på kt. 515 Afskrivninger, dels en indtægt på 86 t.kr. fra sideaktivitetsafdeling for indskud i andre virksomheder.

Administrationsindtægterne har i 2019 udgjort i alt 24,6 mio. kr. mod budgetteret 25,2 mio. kr. Afvigelsen skyldes primært, at der er budgetteret med en indtægt på flere lejemålsenheder, end Boliggården faktisk har i 2019.

Dette modsvares af en merindtægt fra ventelistegebyr. Desuden har der i 2019 været en lidt lavere indtægt på det samlede byggesagshonorar, da honoraret på renoveringssager og helhedsplaner først indtægtsføres fuldt ud, når byggeprojekterne er udarbejdet.

Balancen balancerer med 554,0 mio. kr. mod 613,5 mio. kr. i 2018. Ændringen skyldes primært, at afdeling 10 og 24 har nedbragt deres tilgodehavende i selskabet og anvendt midlerne til finansiering af byggesager. Det betyder samtidig, at den samlede værdipapirbeholdning er nedbragt fra 521,8 mio. kr. til 442,8 mio. kr.

Egenkapitalen, som dels består af dispositionsfonden, dels af arbejdskapitalen, udgør ultimo 2019 129,9 mio. kr. mod 131,9 mio. kr. i 2018.

Dispositionsfonden består dels af en bunden del, dels en disponibel del. Den disponible del udgør ultimo 2019 30,6 mio.kr., svarende til 4.957 kr. pr. lejemålsenhed. Kommer den disponible saldo under 5.700 kr. pr. lejemålsenhed, skal boligafdelingerne foretage indbetaling til dispositionsfonden, svarende til 577 kr. pr. lejemålsenhed for år 2020.

Arbejdskapitalen ultimo 2019 udgør 27,7 mio. kr., hvoraf 27,6 mio. kr. er disponibel, svarende til 4.460 kr. pr. lejemålsenhed. Der skal henlægges til arbejdskapitalen indtil den disponible del udgør kr. 3.119.

Afdelingsregnskaberne er også afsluttet. Som noget nyt har vi i år udsendt regnskaberne til afdelingsformændene, inden revisionen har færdiggjort sit arbejde. Det har været en succes, og vi har sammen med formændene fundet fejl, som vi ellers efterfølgende har skulle korrigere, ligesom både afdelinger og økonomiafdeling har fået bedre forståelse for den enkelte afdeling. Nu er alle regnskaber udsendt til afdelingerne til godkendelse. Oversigt over afdelingernes regnskabsresultater er vedlagt. Generelt ser afdelingsregnskaberne fornuftige ud, 14 afdelinger har haft underskud og 14 afdelinger har en negativ resultatkonto, som de skal afvikle over tre år. Alle øvrige afdelinger har en positiv resultatkonto og vil over de næste tre år få et driftstilskud herfra.

Revisionen har afsluttet revisionen af selskabets og boligafdelingernes regnskaber. Konklusionen på revisionens arbejde er en blank påtegning af alle regnskaber.

Referat

Administrationen gav Hovedbestyrelsen en grundig gennemgang af selskabets regnskab 2019. Man gennemgik de vigtigste udgifts- og indtægtsposter, status samt afdelingernes regnskaber, med speciel fokus på afdelingernes henlæggelsesniveauer. For henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse er målet at alle afdelinger indenfor en 5 årig periode bør have kr. 40.000 i henlæggelser pr. lejemål.

Man konstaterede også at flere afdelinger mangler at underskrive deres afdelingers regnskab. Administrationen vil med Hovedbestyrelsens hjælp, sørge for at få bragt dette i orden.

Boliggården har generelt en sund og god økonomi. Administrationen vil se på hvordan vi kan optimere vores udgifter i forhold til IT/ kontorhold.

Hovedbestyrelsen besluttede at godkende:

- Årsregnskab for Boliggården 2019
- Spørgeskema for Boliggården
- Regnskab for sideaktivitetsafdeling for indskud i andre virksomheder
- Regnskab for sideaktivitetsafdeling ekstern ejendomsadministration
- Regnskaber for boligafdelingerne i Boliggården – under forudsætning af at afdelingerne godkender disse. Alternativt vil disse blive fremlagt på næste møde i Hovedbestyrelsen.

Samt at indstille regnskabet til Repræsentantskabets godkendelse den 24. september 2020.

4. Revisionsprotokol

Forslag til beslutning

Det indstilles at hovedbestyrelsen tager revisionsprotokol til efterretning.

Sammenfatning

I forbindelse med revisionen af årsregnskab for Boliggården for 2019 med tilhørende boligafdelinger er der foretaget årsrevision. Revisionen har som afslutning på sit arbejde udarbejdet vedlagte protokol, som er forsynet med en blank påtegning.

Revisor vil være tilstede på mødet under punkt 3 og 4 og vil på mødet gennemgå protokollatet.

Sagsfremstilling

Revisionen har som afslutning på sit arbejde med revision af Boliggårdens regnskab udarbejdet vedlagte protokol, som er forsynet med en blank påtegning.

Protokollen behandles sammen med punkt 3 i dagsordenen.

Referat

Revisor Carsten Blicher gav Hovedbestyrelsen en gennemgang af revisionsprotokollen. Det er revisorens opgave at foretage en revision af forvaltningen. Revisionen konkluderer, at Boliggården er veldrevet, disponerer sine midler fornuftigt og har procedurer og beslutningsgange som er helt i overensstemmelse med reglerne.

Bo Langhoff nævnte, at samarbejdet mellem Administrationen og Hovedbestyrelsen er tilfredsstillende, og at han som Hovedbestyrelsesmedlem føler sig velinformeret.

Hovedbestyrelsen besluttede at tage gennemgangen af revisionsprotokollen til orientering.

5. Budget 2021

Forslag til beslutning

Det indstilles, at budget 2021 endeligt godkendes hvilket betyder, at

- Det samlede administrationsbidrag for 2021 udgør 4.717 kr. pr. lejemålsenhed

Sammenfatning

Hovedbestyrelsen behandlede på seneste Hovedbestyrelsesmøde den 14. maj udkast til budget 2021 for Boliggården. Hovedbestyrelsen godkendte budgettet med bemærkning om, at man indenfor den samme ramme skulle finde plads til, at der i 2021 kan gennemføres en studietur for bestyrelsen og at hovedbestyrelsen kan deltage i Almene Boligdage i regi af BL. Begge dele er blevet udsat i 2020, hvor de var med i budgettet.

På baggrund af hovedbestyrelsens ønsker har administrationen gennemgået budgettet.

Posten mødeudgifter (Rejser og repræsentation) er opskrevet med 200.000 kr. svarende til det beløb der i 2020 var afsat til studietur og Almene Boligdage. Beløbet er fundet ved, at posten kontorlokaleudgifter (Vedl. af bygning m.m.) er blevet reduceret med 200.000 kr. til 100.000 kr. svarende til det beløb, der er brugt i 2019. Baggrunden for at vi har reduceret denne post er, at enten skal Trækbanen ombygges, og så skal ombygning lånefinansieres, eller så findes der et nyt kontor for personalet på Trækbanen og så vil beløbet passe.

Ovenstående betyder, at det samlede administrationsbidrag forbliver uændret på 4.717 kr. pr. lejemålsenhed i forhold til budgetudkastet fra mødet den 14. maj.

Referat

Budget 2021 blev godkendt i forbindelse med Hovedbestyrelsens møde den 14. maj 2020, dog med ønsket om at finde midler til Hovedbestyrelsens deltagelse ved Almen Boligdage 2021 samt en eventuel studietur i 2021. Disse midler er nu fundet ved at nedjustere budget for vedligeholdelse af Trækbanen.

Hovedbestyrelsen besluttede at endeligt godkende budget 2021, hvilket betyder, at det samlede administrationsbidrag for 2021 udgør 4.717 kr. pr. lejemålsenhed.

6. Repræsentantskabsmøde den 24. september 2020

Forslag til vedtægtsændringer

Forslag til forretningsorden for repræsentantskabet

Årsberetning

Procedure for opstilling til Hovedbestyrelsen

Forslag til beslutning**Vedtægter:**

Det indstilles, at Hovedbestyrelsen godkender Vedtægtsudvalgets endelige udkast til nye vedtægter for Boliggården, samt at Hovedbestyrelsen fremsætter et punkt på dagsordenen til repræsentantskabsmødet med henblik på at opnå Repræsentantskabets endelige godkendelse.

Forretningsorden:

Det indstilles at Hovedbestyrelsen godkender udvalgets udkast til forretningsorden til brug for Boliggårdens repræsentantskabsmøde.

Årsberetning:

Det indstilles at Hovedbestyrelsen godkender at Årsberetning 2019 i den vedlagte form forelægges Repræsentantskabet næstkommende møde til godkendelse.

Procedure for opstilling til Hovedbestyrelsen:

Det indstilles at Hovedbestyrelsen godkender forslag om udarbejdelse af valgavis forud for valg til Hovedbestyrelsen.

Sammenfatning**Vedtægter:**

På hovedbestyrelsesmødet den 19. februar 2020 fremlagde Vedtægtsudvalget første udkast til nye vedtægter for Boliggården.

Vedtægtsudvalget har siden bearbejdet inputs fra drøftelserne på mødet den 19/2, og har på den baggrund færdiggjort et endeligt udkast til nye vedtægter for Boliggården.

På hovedbestyrelsesmødet den 18. juni bedes Hovedbestyrelsen godkende det endelige udkast med henblik på at kunne sætte de nye vedtægter til afstemning på Boliggårdens repræsentantskabsmøde den 24. september 2020.

Forretningsorden:

På hovedbestyrelsesmødet d. 19. februar, blev Vedtægtsudvalget bedt om at gennemgå forretningsordenen for repræsentantskabsmøde. På den baggrund fremlægges hermed et oplæg til ny forretningsorden for det kommende repræsentantskabsmøde.

Årsberetning:

Årsberetning 2019 er nu udarbejdet og skal forelægges til godkendelse på næste møde i Repræsentantskabet den 24. september 2020. I forhold til det bestyrelsen tidligere har godkendt, er der tilføjet siderne 18 til 21, idet det er et krav at fastlægge 4-årige målsætninger for driftsudgifterne.

Procedure for opstilling til Hovedbestyrelsen:

Ifølge vedtægternes §12 har alle bolig lejere og myndige husstandsmedlemmer mulighed for at opstille til Hovedbestyrelsen. Besked om dette kan gives helt op til under mødet.

For at styrke den demokratiske proces foreslår Administrationen udarbejdelsen af en valgavis. Dette vil medføre en proces hvor beboerdemokrater senest 14 dage før mødets afholdelse meddeler Administrationen sit kandidatur og efterfølgende får lavet et kort portræt til valgavis, som udsendes til repræsentantskabet én uge inden mødet.

Sagsfremstilling

Vedtægter:*Rettelserne karakter*

Ændringsforslagene til vedtægterne fokuserer især på at bringe vedtægterne ajour. Det betyder bl.a. at overgangsbestemmelserne foreslås slettet, ligesom der gives mulighed for digital kommunikation i forbindelse med indkaldelser og referater, jf. nyeste version af normalvedtægterne.

Bestemmelsen om øvre grænse for antal hovedbestyrelsesmedlemmer fra en enkel afdeling foreslås fjernet, da der efter BL's juridiske vurdering ikke er lovhjemmel til en sådan bestemmelse.

Der er derudover arbejdet med sproglige rettelser af hensyn til læsevenlighed. Herunder er der fjernet paragraffer og bestemmelser, som ikke er relevante for Boliggården, tilset Boliggårdens og Helsingør Kommunes organisering.

Layout

Boliggårdens kommunikationsafdeling har bistået udvalget med at udarbejde et nyt layout for Boliggårdens vedtægter. Det foreslåede layout kan ses i bilag 6.1.

I det nye layout er der bl.a. arbejdet med at indarbejde Boliggårdens grafiske identitet, hvad angår design, skrifttype, farver og logo. Dertil er der afbilledet en række af Boliggårdens afdelinger på forsiden.

Forretningsorden:

Der er taget udgangspunkt i den hidtil gældende forretningsorden.

Der er foretaget en del rettelser der blot har redaktionel karakter – herunder er sproget tilpasset, så det matcher sproget i Vedtægtsudvalgets udkast til nye vedtægter.

Derudover er der også foretaget enkelte indholdsmæssige ændringer. Det drejer sig særligt om følgende:

- Der lægges op til, at repræsentantskabet bemyndiger hovedbestyrelsen kompetencen til alle punkter nævnt i vedtægternes § 5, stk. 5 (se bilag 6.4, § 4). Dette for at sikre hovedbestyrelsens handlerum i bestyrelsens daglige arbejde. Repræsentantskabet kan altid trække kompetencen tilbage på et eller flere punkter.
- Punktet om *valg af indvendige vedligeholdelses- og istandsættelsesordninger* er taget ud, da denne kompetence i forvejen ligger i de enkelte afdelinger, ikke hos repræsentantskabet.

Referat**Vedtægter:**

Hovedbestyrelsen besluttede at godkende det endelige udkast med henblik på at kunne sætte de nye vedtægter til afstemning på Boliggårdens Repræsentantskabsmøde den 24. september 2020.

Forretningsorden:

Hovedbestyrelsen besluttede at godkende det endelige udkast med henblik på at kunne sætte den nye forretningsorden til afstemning på Boliggårdens Repræsentantskabsmøde den 24. september 2020.

Årsberetning:

Administrationen forslår udarbejdelsen af et styrings- og målsætningsprogram for Boliggården. Afdelingsbestyrelserne skal involveres i dette arbejde. Administrationen udarbejder oplæg til proces for dette arbejde.

Hovedbestyrelsen besluttede at godkende det endelige udkast med henblik på at kunne fremlægge årsberetningen på Boliggårdens Repræsentantskabsmøde den 24. september 2020.

Procedure for opstilling til Hovedbestyrelsen:

Hovedbestyrelsen besluttede at godkende forslag omkring udarbejdelsen af en valgavis forud for valgbehandlingen i forbindelse med Repræsentantskabsmødet den 24. september 2020.

7. Byggeregnskab for nybyggeriet i Digterparken (afd. 118)**Forslag til beslutning**

Det indstilles, at hovedbestyrelsen godkender det udarbejdede byggeregnskab for nybyggeriet i afdeling 118 Digterparken med en samlet anskaffelsessum på t.kr. 56.850.

På grund af en højere anskaffelsessum indstilles at selskabets dispositionsfond dækker restfinansieringen på t.kr. 31 til beboerindskud.

Sammenfatning

Byggeregnskabet i afdeling 118 Digterparken er afsluttet med en samlet anskaffelsessum på t.kr. 56.850. Skema C er indsendt til kommunens behandling og godkendelse. Skema B-anskaffelsessummen udgjorde t.kr. 55.329.

Boliggårdens dispositionsfond har i 2019 ydet tilskud på t.kr. 1.200 til byggesagen. Tilskuddet svarer til det af bestyrelsen tidligere godkendte tilskud. Overskridelsen i sagen kan henføres til ekstraarbejder i forbindelse med nedrivning af bygning og oprydning i grunden mv.

På grund af en højere anskaffelsessum indstilles at selskabets dispositionsfond dækker restfinansieringen på t.kr. 31 til indskud.

Sagsfremstilling

Byggeregnskabet i afdeling 118 Digterparken er afsluttet med en samlet anskaffelsessum på t.kr. 56.850. Det samlede skema B tilsagn udgjorde t.kr. 55.329. Skema C er indsendt til kommunens behandling og godkendelse. Skæringsdatoen for byggeregnskabet er fastsat til 1. december 2018.

I anskaffelsessummen er indeholdt et tilskud på t.kr. 1.200 fra Boliggårdens dispositionsfond, som er modregnet i "Afsat til mindre reguleringer og uforudsigelige udgifter" under entrepriseudgifter.

Boliggårdens dispositionsfond har herudover tidligere afholdt udgifter til nedrivning af bygninger, fjernelse af forurening, løbende renholdelse af grunden samt betaling af ejendomsskatter i det meget langstrakte forløb.

Merudgiften i skema C, sammenlignet med skema B, kan henføres til netop entrepriseudgifter. Nedrivningsomkostningerne af den gamle afdeling 101 har medført yderligere ekstraomkostninger vedrørende "ting i grunden", end ovenfor oplyst.

Dette har blandt andet omhandlet opgravning af fundamenter og forurenede jord t.kr. 231, et søkabel som ikke blev fjernet ved nedrivning, og som herefter medførte omkostninger til omlægning af byggepladsveje mv. t.kr. 602, køb og montering af fjernvarmeunits fra Helsingør Forsyning t.kr. 829 samt ekstraarbejder på t.kr. 1.097 i forbindelse med et overgravet søkabel / ramning af pæle inkl. følgeomkostninger. I alt t.kr. 2.759.

Selve entreprisensummen på t.kr. 42.334 svarer til aftalegrundlaget med entreprenør Gråkjær A/S. I forhold til skema B er der her en overskridelse på t.kr. 4.934.

Vi har anmodet kommunen om snarlig behandling og godkendelse af det fremsendte skema C, samt om restudbetaling af grundkapitallån på t.kr. 272, så grundkapitallånet svarer til 10% af anskaffelsessummen

t.kr. 5.685. I den endelige finansiering indgår også beboerindskud fra beboerne. Det udgør 2 pct. af anskaffelsessummen. Som følge af den forøgede anskaffelsessum skal beboerinskuddet også reguleres, hvilket i alt udgør t.kr. 31. Reguleringen heraf vil skulle ske ved, at der ved genudlejning af boligerne opkræves et højere indskud. Da der kan gå mange år inden alle boliger er fraflyttet og genudlejet, indstilles at selskabets dispositionsfond dækker det manglende beboerindskud, så den samlede finansiering stemmer.

Referat

Hovedbestyrelsen besluttede at godkende det udarbejdede byggeregnskab for nybyggeriet Digterparken (afd. 118).

8. Udbud af rammeaftaler for rådgiverydelser

Forslag til beslutning

Hovedbestyrelsen godkender at der gennemføres et rammudbud på totalrådgivning og bygherrerådgivning, indenfor en økonomisk ramme på kr. 750.000,- inkl. moms. Beløbet indstilles finansieret via selskabets disponible del af arbejdskapitalen.

Det indstilles, at hovedbestyrelsen udpeger to medlemmer til at indtræde i en styregruppe, som følger processen frem til tildeling af rammeaftalerne.

Sammenfatning

Boliggården indgår i dag aftaler med totalrådgivere og bygherrerådgivere, dels ved gennemførelse af udbud på større byggesager, dels ved direkte tildeling. Når der indgår støttede midler i Boliggårdens projekter skal der gennemføres udbudsforretninger. Dette er en tidskrævende proces og koster ca. 1 % -2 % af håndværkerudgifterne til gennemførelse af enkeltudbud. Med en rammeaftale af løftes udbudsforpligtigelsen i 4 år på alle Boliggårdens bygge-/renoveringsprojekter. Rammeaftalerne bliver ikke eksklusiv aftaler, hvilket betyder at Boliggården ikke er bundet til de valgte leverandører. Men kan hvis det er formålstjenligt gennemføre udbudsforretninger og herigennem vælge andre leverandører.

Sagsfremstilling

I forbindelse med gennemførelse af flere, både mindre og større projekter, er Boliggården dels forpligtet til at følge udbudsloven ved opgaver med et rådgiverhonorar over kr. 500.000,- ekskl. moms, dels vil der ved en udbudsforretning erfaringsmæssigt kunne opnås besparelser på mellem 10-20%. Hertil kommer et tidsmæssigt gevinst ved ikke at skulle foretage udbud på enkeltopgaver.

Rammeaftalerne udbydes i henhold til udbudsloven (LOV nr. 1564 af 15. december 2015 med senere ændringer). Advokatfirmaet Molt Wengel varetager den udbudsretlige del af udbudsforretningen gennem hele udbudsprocessen og Boliggårdens Byggeafdeling godkender de beslutninger som skal træffes i forbindelse med udbudsprocessen.

Der etableres en styregruppe med deltagelse af direktør, driftschef, byggechef og 2 medlemmer af Hovedbestyrelsen. Styregruppens primære opgave er at "overvåge" processen frem til tildeling af rammeaftalerne og aktivt at deltage i udvælgelse af ansøgere der ønsker prækvalifikation til afgivelse af tilbud. Dette sker på baggrund af saglige kriterier og beslutningsgrundlag udarbejdet af Molt Wengel og Byggeafdelingen.

Der er udarbejdet et oplæg til udbudsstrategi og der foreligger et tilbud fra Molt Wengel på juridisk bistand. Den faste pris udgør kr. 495.000,- ekskl. moms og aktiviteterne er angivet i vedlagte bilag.

Der afsættes yderligere kr.100.000,- ekskl. moms til aktiviteter udover de i tilbuddet oplistede.

Da aftalen kommer alle byggeprojekter til gavn indstilles, at det samlede beløb på 750.000 kr. inkl. Moms finansieres af selskabets arbejdskapital.

Rammeaftalerne får en løbetid på 4 år.

Referat

Hovedbestyrelsen godkendte:

- At der gennemføres et rammeudbud på totalrådgivning og bygherrerådgivning, indenfor en økonomisk ramme på kr. 750.000,- inkl. moms. Beløbet finansieres via selskabets disponible del af arbejdskapitalen.
- At nedsætte styregruppe som følger processen frem til tildeling af rammeaftalerne, bestående af Bo Langhoff og Poul Erik Truelsen fra Hovedbestyrelsen.

9. Abildvængets Bibliotek

Forslag til beslutning

Det indstilles at Hovedbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter henvendelsen fra afdelingsbestyrelsen i Abildvænget.

Sammenfatning

På seneste møde i Hovedbestyrelsen blev der orienteret om dialogen med kommunen om at ændre det gamle bibliotek til et Kulturhus. Kommunen er i gang med en politisk afklaring af muligheden for at omdanne huset til et Kulturhus. Der er endnu ikke kommet nogen tilbagemelding fra kommunen.

Der vil på mødet blive orienteret om sagen.

Afdelingsbestyrelsen har ved brev af 6. juni henvendt sig i sagen, dels for at blive orienteret, dels for at blive involveret i sagen / beslutningen om anvendelse af huset.

Der er sendt et forslag til afdelingsbestyrelsen om at holde et møde om sagen enten den 16. eller 17. juni. Der vil på mødet blive orienteret om mødet.

Referat

Formanden og næstformand fra Hovedbestyrelsen har sammen med Administrationen haft et godt møde med Abildvænget (afd. 20).

Dialogen med Helsingør Kommune omkring et partnerskab omkring anvendelsen af biblioteket fortsætter. Administrationen gennemgik forslag til, hvordan udgiften til driften og istandsættelsen af huset kunne fordeles mellem Kommunen og Boliggården. Aftalen påvirker ikke afdeling Abildvænget økonomisk. Hovedbestyrelsen godkendte forslaget og gav direktøren mandat til indenfor denne ramme at indgå aftale med Kommunen.

Sagen drøftes igen på et kommende møde i Hovedbestyrelsen.

Thomas Elkrog spurgte til mulighederne for at søge støtte via den Grønne boligaftale (30 mia). Administrationen så umiddelbart ikke dette som en mulig løsning.

10. Mødeplan 2020, 2. halvår

Forslag til beslutning

Det indstilles at Hovedbestyrelsen godkender vedlagt UDKAST til mødeplan 2020, 2. halvår.

Sammenfatning

Administrationen har udarbejdet vedlagte UDKAST til mødeplan 2020, 2. halvår.

Sagsfremstilling

I mødeplanen er indarbejdet årshjul for virksomheden.

Herudover planlægges afdelingsvise præsentationer for Hovedbestyrelsen (Sekretariatet, Drift, Økonomi, Udlejning, Byg og Det Boligsociale arbejde). Dette er for at styrke dialogen og øge kendskabet mellem de forskellige afdelingers arbejde og Hovedbestyrelsen.

Hovedbestyrelsen drøfter antallet og indholdet af møder 2020, 2. halvår.

Referat

Oversigt over igangværende arbejdsgrupper skal udarbejdes til Hovedbestyrelsen.

Hovedbestyrelsen besluttede at godkende mødeplan for 2020, 2. halvår. Dog skal datoen den 30. september 2020 ændres til ny dato primo oktober. Administrationen vender tilbage med forslag.

11. Mødeforberedelse

Forslag til beslutning

Det indstilles at Hovedbestyrelsen beslutter at godkende vedlagte proces for mødeforberedelse.

Sammenfatning

Det er vigtigt, at Hovedbestyrelsen er enige om en proces for forberedelse af møder i Hovedbestyrelsen samt Repræsentantskabet. Hovedbestyrelsen har bedt administrationen om at overveje, om man kan erstatte den nuværende 4 ugers frist for input til dagsorden, til i stedet at være 2 uger. Eftersom materialet skal være udsendt 1 uge før mødets afholdelse, vil en 2 ugers frist give Administrationen 1 uge til at bearbejde og forberede den pågældende sag.

Sagsfremstilling

Det er vigtigt for Administrationen at alle dagsordenspunkter, som forelægges Hovedbestyrelsen, altid er godt gennemarbejdet og forberedt. Dette er altafgørende for, at kunne træffe de rigtige beslutninger.

For at sikre dette, er det vigtigt, at have input til dagsordenen rettidigt. Det betyder, at hvis et dagsordenspunkt kræver megen forberedelse, kan dette være svært at nå indenfor 1 uge. Administrationen vil dog gerne imødekomme ønsket om en 2 ugers frist, så længe det kun drejer sig om lettere og mere ukomplicerede sager.

Referat

Hovedbestyrelsen besluttede at godkende proces for mødeforberedelse.

11.A Brandsikring af plejehjemmene Falkenberg og Grønnehave

Forslag til beslutning

Det indstilles, at Hovedbestyrelsen efterkommer pålægget om at

- Boliggården træffer de fornødne beslutninger om brandsikringen af plejehjemmene Falkenberg og Grønnehave uden ugrundet ophold
- Boliggården sørger for adgang til lejemålene enten ved fuldmagt fra beboerne eller ved et forkortet varsel på 8 dage
- Boliggården deltager i mødet med Helsingør Kommune den 12. august 2020

Hovedbestyrelsen tager i øvrigt orienteringen til efterretning.

Sammenfatning

Boliggården er ved mail af 12. juni blevet pålagt at brandsikre plejehjemmene Falkenberg og Grønnehave. Pålægget har til formål at give de fornødne instrumenter til at sikre gennemførelsen af brandsikringen via de kortest mulige beslutningsgange i boligorganisationerne, således at sagen kan nå i mål inden årsskiftet..

Sagsfremstilling

Boliggården har ved mail af 12. juni fra Helsingør kommune fået et pålæg efter almenboliglovens §41, at brandsikre plejehjemmene Falkenberg og Grønnehave.

Boliggården har gennem længere tid været i gang med at implementere nye fortolkninger af reglerne om brandsikkerhed på plejehjem, i et tæt samarbejde med BDK og Domea. Der har været en fælles forståelse mellem kommunen og boligorganisationerne, om at dette arbejde skulle være gennemført inden udgangen af 2021. Kommunens breve er vedlagt.

Ved brev af 20. maj 2020 fra Boligministeren, har ministeren præciseret at brandsikkerhed på landets plejehjem skal være i overensstemmelse med lovgivningens krav inden udgangen af 2020. Ministerens brev samt kommunens svar er vedlagt.

Helsingør Kommune understreger, at dette pålæg hverken er et udtryk for kritik af Boliggårdens hidtidige måde at håndtere brandsikkerheden på, eller udtryk for utilfredshed med vores samarbejde.

Formålet med pålægget er at give de fornødne instrumenter til at sikre gennemførelsen af brandsikringen via de kortest mulige beslutningsgange i boligorganisationerne, således at sagen kan nå i mål inden årsskiftet. Helsingør kommune er således af den opfattelse, at hensynet til de normale beboerdemokratiske processer i dette tilfælde må vige for hensynet til hurtigst muligt at øge beboernes sikkerhed på de to plejehjem.

Derfor pålægges boliggårdens ledelse at sikre at der træffes alle de nødvendige beslutninger om øget brandsikkerhed på plejehjemmene uden ugrundet ophold. Det betyder at hovedbestyrelsen træffer de fornødne beslutninger i sagen, herunder de huslejemæssige konsekvenser af brandsikringen. Afdelingen vil på de kommende beboermøder i august / september blive orienteret om sagen.

Rent praktisk vil det foregå på den måde, at hvis der er beslutninger der skal træffes frem mod næste møde i Hovedbestyrelsen, så vil det ske ved en mail med sagsfremstilling og indstilling, som bestyrelsen kan behandle skriftligt.

Endvidere pålægges Boliggården, at der i forbindelse med besigtigelse og opmåling i boligerne enten søges adgang til lejemålet ved fuldmagt fra beboerne eller ved at bruge det forkortede varsel på minimum 8 dage. Her indstilles det, at direktionen udstyres med et mandat til at gøre hvad der er nødvendigt for at sagen kan fremmes bedst muligt.

Endelig pålægges Boliggården at deltage på et møde den 12. august 2020. Boliggården vil på mødet som minimum være repræsenteret ved driftsleder Jan D. Phil.

Referat

Hovedbestyrelsen besluttede at tage orienteringen til efterretning, herunder at

- Boliggården træffer de fornødne beslutninger om brandsikringen af plejehjemmene Falkenberg og Grønnehave uden ugrundet ophold
- Boliggården sørger for adgang til lejemålene enten ved fuldmagt fra beboerne eller ved et forkortet varsel på 8 dage
- Boliggården deltager i mødet med Helsingør Kommune den 12. august 2020

12. Driftsstrukturen

Forslag til beslutning

Hovedbestyrelsen tager status på ny driftsorganisation til efterretning.

Sammenfatning / sagsfremstilling

Den nye driftsorganisation trådte i kraft den 6. marts 2020, hvor antallet af driftsområder blev ændret fra seks til fire. Driftsområderne 1, 2 og 3 fortsatte i den eksisterende form, mens driftsområde 4, 5, 6 og afd. 20 blev lagt sammen til et nyt driftsområde 4.

Ændringerne i driftsorganisation var en del af det "serviceeftersyn", som direktør Bent Frederiksen i samarbejde med Hovedbestyrelsen foretog i efteråret 2019.

Hovedformålet var at:

- Skabe en organisation som arbejder på tværs og understøtter hinanden .
- Skabe en flad struktur, hvor kommandovejen er kort .
- Sikre bedre åbningstider, både decentralt og centralt .
- Give beboerne og afdelingsbestyrelserne en indgang til Boliggården via driftskontorerne (vedr. lejemål og drift).
- Understøtte driftssystemet og administrationen med bedre IT-løsninger og adm. værktøjer.

Status på driftsorganisationen juni 2020:

I hvert driftsområde er alle nye og vakante stillinger blevet besat. De fire driftsledere er valgt blandt eksisterende driftsledere. Driftslederassistenterne er rekrutteret internt, hvilket har betydet at enkelte flytter driftsområder. Der er ansat 4 driftssekretærer, som alle kommer ude fra og er udvalgt ud af et kandidatfelt på 110 ansøgere.

Der er ligeledes rekrutteret en del eksterne ejendomsfunktionærer til de vakante stillinger. Der har blandt andet har været ubesatte stillinger i driftsområde 3 og det nye driftsområde 4 (primært Ålsgårde, Hornbæk og Nøjsomhed, hvor der har været personalemangel gennem længere tid).

Driftssekretærene starter henholdsvis 1. juni 2020 (Drift 2 og Drift 4) og 1. juli 2020 (Drift 1 og Drift 3) Der er udarbejdet et 3 ugers intro/oplæringsprogram, hvor Lene Corneliussen er tovholder, således at der sikres en ensartet oplæring.

De fire driftskontorer er fysisk placeret følgende steder:

- D1: Vapnagaard
- D2: Pontoppen
- D3: Søvejen

D4: Nøjsomhed (der udestår en afklaring om driftskontoret skal have en anden placering)

Fokusområder efter sommerferien:

- Åbningstid/tefontid i hele arbejdstiden på de fire driftskontorer.
- Sikre ensartethed på de fire kontorer blandt andet ved at udarbejde skabeloner, forretningsgange, tværgående samarbejde m.v.
- Implementering af ny struktur for klagebehandling (tidligere udlejningen).
- Implementering af ny struktur for efterbehandling af output fra beboermøderne (tidligere sekretariatet).
- Implementering af ny struktur for råderetssager (tidligere BYG).

Referat

Hovedbestyrelsen drøftede driftsområdernes størrelser samt behovet for mere lokale åbningsmuligheder – f.eks. i Ålsgårde/ Hornbæk området. I dag er de 4 driftskontorer åbne for henvendelser fra kl. 08.00 – 10.00. Efter sommeren vil disse åbningstider blive udvidet.

Administrationen vil på baggrund af bl.a. målinger i efteråret 2020 undersøge, hvordan åbningstiderne i hele Boliggården skal være fremover. Henvendelser vedrørende udlejningsforhold skal rettes til Trækbanen, mens henvendelser vedrørende lejligheder og øvrigt rettes til respektive driftskontor.

Lars Djurhuus Knudsen orienterede omkring, hvordan Driften foreløbigt oplevede den nye struktur.

13. Budgetforudsætninger 2021 for afdelingerne

Forslag til beslutning

Det indstilles, at hovedbestyrelsen tager til efterretning, at der er indsat forudsætninger for afdelingsbudgetterne 2021 i henhold til bilag.

Det indstilles, at Hovedbestyrelsen tager orientering om konsekvenser af omlægning af driftsstrukturen til efterretning

Sammenfatning

Der er indtastet budgetforudsætninger for afdelingerne. De fleste satser læner sig op af sidste års forudsætninger, dog med indeksregulering eller beløbsregulering, såfremt forudsætningerne har ændret sig. Særligt lønninger, renter og henlæggelser har ændrede forudsætninger i forhold til tidligere år.

Sagsfremstilling

Der er indtastet budgetforudsætninger for afdelingerne. De fleste satser læner sig op af sidste års forudsætninger, dog med indeksregulering eller beløbsregulering, såfremt forudsætningerne har ændret sig. Særligt kan følgende omtales særskilt:

Lønninger til ejendomsfunktionærer er tillagt 2,5% fra samlede realiserede lønudgifter 2019 til 2020 og 3% fra 2020 til 2021-budget. Lønningerne er fordelt efter lejemålsenheder i driftsområderne. I det nye driftsområde 4 er lønningerne fordelt efter ansættelser og lejemålsenheder i henhold til de gamle driftsområder.

Renter budgetteres med en nulrente.

Henlæggelser til d/v-planen er sket ud fra en målsætning om, at henlæggelsesniveauet generelt skal øges, så afdelingerne har tilstrækkelige og forsvarlige henlæggelser til at dække fremtidigt forbrug. Dette også under hensyntagen til bygningernes alder og afdelingens størrelse.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytninger sker via en beregning, hvor målsætningen er, at der skal være henlagt de sidste 5 års forbrug på konto 402. Så der er henlæggelser til at dække 5 år frem i tiden.

Henlæggelser til fraflytninger sker ud fra en målsætning om, at satsen på 340 kr. pr. lejemålsenhed skal henstå på konto 405 ved årets udgang, så der ultimo er tilstrækkelige henlæggelser til at dække forbruget for 2022. Satsen er 336 kr. pr. lejemålsenhed for året 2021.

Henlæggelserne vurderes individuelt i hver afdeling, for at sikre at afdelingerne kan bære udgiften.

Konsekvens af omlægning af driftsstrukturen

Bestyrelsen godkendte på seneste møde den 14. maj 2020, at administrationsbidraget stiger med 846 kr. pr. lejemålsenhed som følge af at udgiften til én driftsleder og driftssekretær i hvert af de fire driftsområder afholdes over administrationsbidraget.

Det betyder alt andet lige en øget udgift i alle boligafdelinger på konto 112. Men samtidig bliver udgiften til personale i driften afholdt over konto 114 reduceret, da det pågældende mandskab ikke længere afholdes over denne konto. Netto har det betydet en besparelse på t.kr. 1.740 i hele Boliggården. Korrigeres der for den overenskomstmæssige stigning er besparelsen t.kr. 2.711 før den overenskomstmæssige stigning i lønningerne på 3 pct..

Vedlagt er en oversigt over ændringerne fordelt pr. driftsområde pr. afdeling. Heraf fremgår, at langt de fleste afdelinger opnår en besparelse i forhold til budget 2020.

Referat

Hovedbestyrelsen blev orienteret omkring budgetforudsætninger for afdelingsbudgetter, specielt i forhold til den nye driftsstruktur. For langt de fleste afdelinger betyder dette samlet set en besparelse. For så vidt angår de små afdelinger, vil Administrationen lave en aftale om, hvilke ydelser man ønsker at tilkøbe.

14. Yderligere samarbejde med Kirk Larsen & Ascanius - fritagelse for dækningsafgift

Forslag til beslutning

Det indstilles, at hovedbestyrelsen tager til efterretning, at der er indgået yderligere aftale med Kirk Larsen om at søge fritagelse for dækningsafgift for:

- Beboerhuset Kingosvej 54B, afdeling 86 (omfatter afdelingerne 12, 15, 16 og 17)
- Funktionærlokalerne Pontoppidansvej 19A, afdeling 96 (omfatter drift 2)

Sammenfatning/Sagsfremstilling

Hovedbestyrelsen blev på seneste møde den 14. maj 2020 orienteret om, at der er indgået en aftale med Kirk Larsen om at søge ejendomsskatterne nedsat. Det drejede sig om generelle ejendomsvurderingsretlige problemstillinger og fritagelsessager i 6 ejendomme.

Aftalen er nu udvidet til at omfatte fritagelse for dækningsafgift for beboerhuset Kingosvej 54B og funktionærlokalerne beliggende Pontoppidansvej 19A. Dækningsafgiften udgjorde i 2019 hhv. kr. 7.964 kr. og kr. 7.630.

For så vidt angår det tidligere bibliotek, beliggende Abildgaardsvej 2, vil Kirk Larsen fortsat søge fritagelse for dækningsafgift i tomgangsperioden fra 1. juni 2020, og indtil der kommer en ny lejeaftale, som eventuelt ændrer i indretningen/anvendelsen af ejendommen. Dækningsafgiften udgjorde kr. 12.221 i 2019.

Sagerne vil blive udført på no cure no pay vilkår, således at Kirk Larsens honorar inkl. moms ikke må overstige 1/4 af en eventuel tilbagebetaling inkl. moms i den enkelte sag.

Referat

Hovedbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

- Administrationen orienterede om status for de sager, hvor der var søgt om nedsættelse af ejendomsskatten. Der mangler svar fortsat svar for én af de afdelinger, hvor der var søgt om nedsættelse af ejendomsskatten. For de øvrige havde vi fået medhold.

15. Skema A ansøgning Vingen (afd. 112)

Forslag til beslutning

Hovedbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Sammenfatning

Helheds-/renoveringsplanen for Vingen er færdigbehandlet i LBF og forventes færdigbehandlet i Helsingør Kommune i juli måned. Det økonomiske råderum er fastlagt og der foreligger et forslag til finansiering af de ca. 22 mio. kr. Hovedbestyrelsen har tidligere godkendt at der anvendes 6,5 mio. kr. af midler fra egen trækingsret. De samlede midler skal anvendes til skimmelsanering, renovering af alle 28 badeværelser, etablering af ventilationsanlæg til forebyggelse af skimmel og tilskud til et sundere indeklima, samt etablering af 3 tilgængelighedsboliger. Helhedsplanen skal godkendes på et beboermøde i 3. kvartal d.å. og af Hovedbestyrelsen. Renoveringsarbejdet forventes opstartet i 4. kvartal 2020.

Sagsfremstilling

Landsbyggefonden (LBF) har i brev af 11. marts 2020 anmodet Boliggården om hurtig sagsbehandling, der kan føre til støttetilsagn. Dette er gjort med baggrund i de aktuelle samfundsmæssige udfordringer der skaber et behov for initiativer, der også hjælper dansk erhvervsliv gennem en aktivitetsnedgang.

Vingens helhedsplan har ligget i "kø" hos Landsbyggefonden. Den første besigtigelse med LBF blev afholdt 14. januar 2016 og der blev igangsat straks tiltag i forbindelse med manglende afløb i fyrrummene.

Boliggården har i 2019 fået udført supplerende miljømæssige undersøgelser, med det formål at vurdere, dels skimmelforekomsternes evt. udvikling, dels om der i de undersøgte boliger er sundhedsmæssige risici.

Der er udarbejdet et oplæg til en renoveringsplan for Vingen, der tager udgangspunkt i renovering af områderne som er ramt af skimmelvækst. Der er for nuværende 10 boliger i tomgangsleje, idet skimmelniveauet i disse er vurderet til at have en sundhedsmæssig risiko.

Renoveringsprojektet kan inddeles i fire hovedpunkter:

Skimmelsanering

Renovering af badeværelser

Nye ventilationsanlæg

Etablering af 3 tilgængelighedsboliger

Beboerne vil blive genhuset i forbindelse med renoveringsprojektet.

Beboerne vil blive inddraget i disponering, placering, udformning, indretning mv. Dette sker gennem byggeudvalg med repræsentation fra afdelingsbestyrelse og beboerrepræsentanter.

Status er at skema A ansøgning er indsendt til Helsingør Kommune og en godkendelse i Økonomiudvalget her, forventes ultimo juni måned.

Omfanget er ca. 22 mio. kr. inkl. moms.

Boliggården afventer Helsingør Kommunes godkendelse af skema A. Når Skema A er godkendt på et beboermøde af Hovedbestyrelsen, Helsingør Kommune og LBF, igangsættes projekteringen og udbudsprocessen. Hvilket betyder at de fysiske arbejder forventes opstartet i 4. kvartal 2020.

Referat

Hovedbestyrelsen besluttede at tage orienteringen til efterretning.

16. Skema A ansøgning Gefionsparken (afd. 11)

Forslag til beslutning

Hovedbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Sammenfatning

Helheds-/renoveringsplanen for Gefionsparken forventes færdigbehandlet i LBF og Helsingør Kommune i juli måned. Det økonomiske råderum er fastlagt og der foreligger et forslag fra LBF til finansiering af de ca. 80 mio. kr. Der skal anvendes til en generel efterisolering af facader, gavle, kældervægge og tage, samt etablering af 10 tilgængelighedsboliger. Helhedsplanen skal godkendes på et beboermøde i 3. kvartal d.å. og af Hovedbestyrelsen. Renoveringsarbejdet forventes opstartet i 1. kvartal 2021.

Sagsfremstilling

Landsbyggefonden (LBF) har i brev af 11. marts 2020 anmodet Boliggården om hurtig sagsbehandling, der kan føre til støttetilsagn. Dette er gjort med baggrund i de aktuelle samfundsmæssige udfordringer der skaber et behov for initiativer, der også hjælper dansk erhvervsliv gennem en aktivitetsnedgang.

Gefionsparkens helhedsplan har ligget i "kø" hos Landsbyggefonden og den første besigtigelse med LBF blev afholdt 20. marts 2012. Besigtigelse blev afholdt på baggrund af Boliggårdens ansøgning af 10. jan 2011 med et budget for helhedsplanen på 124 mio. kr. inkl. moms.

Helhedsplanen er blevet ændret flere gange (reduceret i omfang) og senest i 2018 blev følgende aktiviteter fastlagt i samråd med LBF:

- Udskiftning af tagbeklædning og efterisolering
- Efterisolering af facader afsluttet med puds
- Reparation af murværk på gavle, efterisolering og skalmuring
- Udskiftning af vinduer og terrassedøre
- Isolering af kælderlofter
- Etablering af omfangsdræn og fugtisolering af kælderydervægge
- Nye ventilationsanlæg med varmegenvinding
- Etablering af 10 tilgængelighedsboliger

På beboermødet den 17. august 2017 blev forslag om udskiftning af vinduer og terrassedøre godkendt. Denne udskiftning indgår i helhedsplanen, men har afventet igangsætning af de øvrige aktiviteter. Specifikt skal facaderne efterisoleres og er dermed bestemmende for vinduernes placering.

Status er at skema A ansøgning er indsendt til Helsingør Kommune og en godkendelse i Økonomiudvalget her, forventes ultimo juni måned.

LBF behandler forsat Boliggårdens ansøgning, men har fremsendt forslag til helhedsplanens endelige finansiering. Omfanget er ca. 80 mio. kr. inkl. moms.

Boliggården afventer LBF's adgang til udarbejdelse af skema A. Når Skema A er godkendt på et beboermøde af Hovedbestyrelsen, Helsingør Kommune og LBF, igangsættes projekteringen og udbudsprocessen. Hvilket betyder at de fysiske arbejder forventes opstartet i 1. kvartal 2021.

Referat

Hovedbestyrelsen besluttede at tage orienteringen til efterretning.

17. Orientering vedr. Nøjsomhed/Sydvej (afd. 105)

Forslag til beslutning

At Hovedbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sammenfatning

Hovedbestyrelsen orienteres om status vedrørende Nøjsomhed og Sydvej.

Sagsfremstilling

Hovedbestyrelsen orienteres hermed om status i Nøjsomhed og Sydvej under følgende overskrifter: Status genhusning, status retssager og retssagernes indvirkning på byggesagen.

Status genhusning

Siden beboerne i de 96 lejemål i februar blev opsagt har Boliggården i samarbejde med Helsingør Kommune arbejdet på at skaffe genhusningsboliger til de berørte. Da der er aftalt 100 % kommunal anvisning for alle boligorganisationer i Helsingør Kommune bliver beboerne tilbudt genhusning i såvel Boliggårdens som øvrige almene boligorganisationers afdelinger i Helsingør Kommune.

Der er foreløbigt aftalt genhusning med i alt 62 lejemål. Nedenfor ses fordelingen af genhusning internt i Boliggården og udenfor Boliggården.

Genhusning i Boliggården	Genhusning udenfor Boliggården	Genhusning i alt
41	21	62

Genhusningerne internt i Boliggården fordeler sig bredt i en række afdelinger i hele Helsingør Kommune.

Status retssager

Blandt de 96 lejemål der blev opsagt, valgte 26 lejemål at gøre indsigelse mod opsigelsen. Heraf er 25 indsigelser samlet under samme advokat. Mens den sidste indsigelse blev gjort af en enkelt beboer uden advokat.

I sidstnævnte sag afsagde Byretten den 27. maj 2020 udeblivelsesdom mod beboeren.

Blandt de øvrige 25 sager er der pt. aftalt permanent genhusning med fire husstande. Dermed er der pt. 21 indsigelser tilbage ud af de oprindelige 26.

Der er aftalt to retsmøder i boligretten i september 2020 og der forventes domsafsigelse i oktober i år.

Retssagernes indvirkning på byggesagen

Indsigelserne mod opsigelserne har opsættende virkning for byggesagen, så længe de kører i retssystemet. Det betyder, at der ikke kan renoveres boliger og opgange der hvor der bor personer der har gjort indsigelse. For nuværende er der kun én enkel opgang, der ikke er ramt af indsigelser – der er dermed gjort indsigelser i de resterende seks berørte opgange.

Flere af de 21 husstande der pt. har gjort indsigelse mod Boliggården er i dialog med Boliggården og/eller Helsingør Kommune med henblik på at finde passende genhusningsbolig. Der arbejdes dermed på, at flere opgange kan blive ledige, så byggesagen kan igangsættes i sidste halvår 2020.

Referat

Administrationen gav en status på genhusningen, retssagen samt eventuelle konsekvenser for byggesagen.

Man roste det samarbejde, der har været med Helsingør Kommune og andre boligselskaber med genhusningen.

Hovedbestyrelsen besluttede at tage orienteringen til efterretning.

18. Grøn boligaftale 2020:

Landsbyggefondens rammer 2021-2026 og fremrykket indsats i 2020

Forslag til beslutning

At Hovedbestyrelsen, på baggrund af *Grøn boligaftale 2020* (bilag 1), træffer beslutning om, at nedsætte et udvalg til udarbejdelse af:

- Politik for renovering
- Politik for nybyggeri

At Hovedbestyrelsen beslutter at administrationen udarbejder kommissorium for udvalgets arbejde, til godkendelse i Hovedbestyrelsen.

At Hovedbestyrelsen beslutter at udvalget består af medlemmer fra Hovedbestyrelsen samt repræsentanter fra byggeafdelingen og sekretariatet.

Sammenfatning

Med den *Grønne boligaftale 2020* anlægger Folketinget et øget fokus på grøn omstilling og bæredygtighed i den almene boligsektor. Dette sker bl.a. via en ny fordeling og prioriteringen af Landsbyggefondens midler til renoveringsstøtte, samtidig med at renoveringsrammen udvides. For at sikre at Boliggården står stærkes muligt i fremtiden i forhold til renoveringssager og nybyggeri lægges der op til, at Hovedbestyrelsen nedsætter et udvalg der kan udarbejde udkast til hhv. politik for renovering og politik for nybyggeri.

Sagsfremstilling

Den 19. maj 2020 indgik regeringen og en lang række af Folketingets øvrige partier en *Grøn Boligaftale*. Aftalen betyder at der i perioden 2021-2026 afsættes 30 mia. kr. i Landsbyggefondens (LBF) til grønne renoveringer af almene boliger. Herunder afvikles hele LBF's venteliste i løbet af 2020 og 2021 (18,4 mia. kr.), de resterende cirka 12 mia. kr. går til renoveringer af almene boliger frem til 2026. Renoveringssagerne vil blive underlagt grønne screeninger og revurderinger med henblik på at sænke boligmassens klimabelastningen.

Det centrale omdrejningspunkt i aftalen er dermed at renoveringerne i fremtiden får et tydeligere fokus på grøn omstilling og bæredygtighed.

Afvikling af kø i LBF:

Boliggården har tre sager på LBF's venteliste: afd. 112, afd. 11 og afd. 107. Alle tre sager bidrager til en reduceret klimabelastning via energioptimering og indeklimateknik. Det er administrationens vurdering at disse sager nu bliver gennemført.

Øget renoveringsramme 2021-2026 (12 mia. kr.):

Som det fremgår ovenfor, lægges der i aftalen op til at øget fokus på bæredygtige løsninger og reduktion i boligsektorens klimabelastning fremover. Derfor vil der i de kommende års fordeling af renoveringsstøtte blive stillet større krav hertil.

For at sikre Boliggården de bedste muligheder for at få del i den øget renoveringsramme er det administrationens vurdering, at det er nødvendigt at skærpe fokus på grønne og bæredygtige renoveringer af Boliggårdens boligmasse.

Det indstilles til Hovedbestyrelsen, at der nedsættes et udvalg der på baggrund af den grønne boligaftale udarbejder et oplæg til hhv. en politik for renovering og en politik for nybyggeri, som begge sikrer at Boliggården tilpasser sin bygge- og renoveringspolitik til stigende krav om grøn omstilling og bæredygtige boliger.

Administrationen indstiller desuden at udvalgets består af medlemmer af Hovedbestyrelsen og repræsentanter fra byggeafdelingen og sekretariatet.

Administrationen udarbejder kommissorium for udvalgets arbejde, der forelægges Hovedbestyrelsen til godkendelse.

Referat

Hovedbestyrelsen besluttede at

- Nedsætte et udvalg til udarbejdelse af politik for renovering og politik for nybyggeri bestående af 2 medlemmer fra Administrationen samt 2 hovedbestyrelsesmedlemmer: Thomas Elkrog og Christian Jetzen.
- Administrationen udarbejder kommissorium for udvalgets arbejde, til godkendelse i Hovedbestyrelsen.

19. Oplæg til kurser for beboerdemokrater

Forslag til beslutning

Det indstilles at Hovedbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sammenfatning

Efteruddannelse af beboerdemokrater er vigtigt og Administrationen har derfor udarbejdet vedlagte UDKAST til katalog over kurser som kan være relevante for beboerdemokrater.

Sagsfremstilling

Sagen forelægges på dette møde til orientering og Administrationen modtager meget gerne Hovedbestyrelsens eventuelle kommentarer/ indspil. Sagen vil blive forelagt – til beslutning – på næstkommende møde.

Referat

Hovedbestyrelsen udtrykte stor tilfredshed med kataloget over mulige kurser for beboerdemokrater. Kursus omkring dirigentrollen forsøges planlagt forud for efterårets beboermøder. Man så en stor fordel i, at alle som ønsker at agere dirigent, forud for dette, skal have deltaget i kurset.

Thomas Elkrog tilbød undervisning omkring regnskab.

Hovedbestyrelsen besluttede at tage orienteringen til efterretning.

20. Sager til kommende møder i Hovedbestyrelsen

Forslag til beslutning

Det indstilles at Hovedbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sammenfatning

Administrationen ønsker løbende at holde Hovedbestyrelsen orienteret over hvilke sager, man blandt andet planlægger, at rejse for Hovedbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Administrationen har udarbejdet vedlagte oversigt "sager til kommende møder i HB". Denne oversigt vil løbende blive opdateret og forelagt HB på alle deres møder til orientering.

Referat

Thomas Elkrog gentog ønsket om at Boliggården bør se mere på, hvordan man qua sin størrelse opnår mere indflydelse, f.eks. via pladser i bestyrelser. Dette kan evt. ske i samarbejde med Kommunens øvrige boligselskaber.

Thomas Elkrog nævnte mulighed for showroom vedrørende affaldssortering.

Hovedbestyrelsen besluttede at tage orienteringen til efterretning.

21. Orientering fra

Formanden:

- Boliggården skal have klar procedure i forhold til håndteringen af dødsfald og rengøring af lejligheder. Administrationen beskriver denne proces på et kommende møde.
- Orienteringsmøder vedrørende Østifternes projekt "sammen om hinanden": den 15. juni 2020 afholdt man møde for beboerdemokrater og den 22. juni 2020 for Driftens personale.

Direktøren:

- Hovedbestyrelsen orienteres om status vedrørende personalesituationen

Sagsfremstilling

Bestyrelsen er løbende blevet orienteret om personalesituationen.

Der var ved årets indgang flere ubesatte stillinger. Dette kombineret med at der i 1. halvår også har været nogle opsigelser har medført, at der har været gang i rekrutteringen.

I økonomiafdelingen har vi i 1. halvår haft tre opsigelser. Disse stillinger er nu genbesat og de nye medarbejdere starter den 15. juni, 22. juni og 17. august. Dermed er alle ledige stillinger lukket. Vi vil umiddelbart efter sommerferien gå i gang med at rekruttere efter yderligere en medarbejder til økonomi. Denne medarbejder er medtaget i budget 2021 og skal primært arbejde med byggeøkonomi.

I udlejningsafdelingen har vi en ubesat stilling fra 2019, og hertil kommer yderligere en ledig stilling efter en opsigelse i maj måned. Den ubesatte stilling fra 2019 har vi haft besat, men begge medarbejdere er stoppet indenfor prøvetiden. Vi forventer at begge stillinger er besat med tiltrædelse senest ultimo juni måned. Herudover ansætter vi en vikar til afdelingen resten af 2020 med henblik på at komme i bund med en række opgaver.

Den ledige stilling som udlejningschef forventer vi at lukke start juli, således at pågældende kan begynde 1. september 2020.

I byggeafdelingen har vi haft 2 ledige stillinger siden nytår. Den ene er besat pr. 1. juni og den anden er besat pr. 1. august. Vi forventer desuden at ansætte yderligere én seniorprojektleder efter sommerferien med henblik på at komme i bund med opgaver og få opstartet ny projekter. Det er vurderingen at der ligger flere renoveringsprojekter, som skal startes op den kommende periode, og den ekstra lønudgift vil derfor kunne finansieres af yderligere byggesagshonorar.

Mange projekter i byggeafdelingen lider under dårlig eller manglende kommunikation. Derfor arbejder vi på at lave en aftale med en freelance kommunikationskonsulent, som kan starte 1. juli og som skal hjælpe til med kommunikationen i forbindelse med byggesager, specielt i Nøjsomhed, men også i andre helhedsplaner. Stillingen finansieres af byggesagerne.

I driften er driftsledelsen på plads i de fire driftskontorer. Kontrakterne med de 4 driftsledere er på plads. Der er ansat 4 driftssekretærer, 2 er startet 1. juni og de sidste 2 starter 1. juli. Der er endeligt ansat fire driftslederassistenter, som alle er rekrutteret internt i Boliggården.

I driften er yderligere et antal ledige stillinger blandt ejendomsfunktionærerne blevet genbesat.

Andre:

Poul Erik Truelsen ønsker, at Boliggården ser på deres telefonsystem, som han ikke mente fungerer hensigtsmæssigt. Administrationen kigger på dette.

Hovedbestyrelsen tog ovenstående orienteringer til efterretning.

22. Hvad skal kommunikeres fra mødet

- Repræsentantskabsmødet, nyt udkast til vedtægter og valgavis
- Driften, organiseringen
- Kurser for beboerdemokrater

23. Eventuelt

Der var ikke noget til punktet

Mødet sluttede kl. 20.45