

Referat fra Hovedbestyrelsens møde

Afholdt: torsdag den 24-08-2023 kl. 15.00 – 19.00

Deltagere

Anje Holmstad, formand
Bo Langhoff, næstformand
Christian Jetzen (punkt 1-8+20)
Denice Jensen
Melita Cimirotic, medarbejdervalgt
Peter Kirkeby
Poul Erik Truelsen
Solgerd Jørgensen
Thomas Elkrog (punkt 1-20)
Vinnie Refstrup
Bent Frederiksen, direktør
Heidi Marie Levin Sørensen, udlejningschef (1-20)
Thomas Fredskov, driftschef
Dorte Christensen, kommunikationskonsulent
Anders Stange Jensen, organisationskonsulent
Trine C. Majgaard Houd, bygge- og udviklingschef (1-7+20)

Afbud

Stig Preben Hansen, medarbejdervalgt

Referent

Maj Børner, direktionsssekretær

Dagsorden

Beslutningssager:

1. Godkendelse af referat fra mødet den 14. juni 2023
2. Protokollering af beslutninger / orienteringer
3. Godkendelse af finansiering af renoveringssag Afd. 39, Grønnehaven – lovgiggørelse af brandsikring
4. Godkendelse af finansiering af renoveringssag Afd. 41, Falkenberg – lovgiggørelse af brandsikring
5. Godkendelse af finansiering af renoveringssag Afd. 10, Hamlets Vænge – Konvertering til fjernvarme
6. Godkendelse af finansiering af renoveringssag Afd. 18, Sundparken – energirenovering

7. Bevilling til fælleshus Hamlets Vænge (af. 10)
8. Indstilling vedr. samarbejde med FC Helsingør
9. Kurser for beboerdemokrater 2023
10. Evaluering af kursus for mentorer omkring reglementer
11. Midtvejsstatus og eventuel justering af kommunikationsplan
12. Mulighed for etablering af en social vicevært i Nøjsomhed
13. Rapport til brug for styringsdialog med Helsingør Kommune
14. Status og drøftelse af arbejdet omkring strategi 2027 for Boliggården
15. Budget 2024, Sct. Olai (afd. 35)
16. Budget 2024, Bjerggade (afd. 36)

Præsentation af afdelinger:

17. Præsentation af Driften

Orienteringssager:

18. Beboermøder 2023
19. Nye regler for kapitalforvaltning i almene boligorganisationer
20. Gennemgang af større renoverings- og byggesager med økonomisk risici
21. Nyt fra BL's 2. kreds
22. Mundtlig orientering fra byggeudvalg
23. Sager til kommende møder i Hovedbestyrelsen
24. Orientering fra
 - Formanden
 - Direktøren
 - Andre
25. Hvad skal kommunikeres fra mødet
26. Eventuelt

Beslutningssager:

1. Godkendelse af referat fra mødet den 14. juni 2023

Forslag til beslutning

Det indstilles at hovedbestyrelsen godkender referater fra mødet den 14. juni 2023.

Sagsfremstilling

For at kunne publicere det ordinære referat hurtigst muligt, blev dette sendt til godkendelse via mail med frist 28. juni 2023. Referatet blev godkendt og efterfølgende publiceret på Boliggårdens hjemmeside: <https://boliggarden.dk/om-os/organisation/hovedbestyrelsen/>.

I tillæg til ovennævnte godkendte hovedbestyrelsen 2 referater fra lukkede dagsordenspunkter. Disse referater vil ikke blive offentliggjort.

Strategi 2027 for Boliggården

Håndteringen af referater fremmer Boliggårdens 3 værdier:

- Vi arbejder sammen om at drive gode og sunde boliger,
- Vores boligområder skal være forskellige – og miljømæssigt, socialt og økonomisk bæredygtige,
- Vi skal være et aktiv i kommunen og bidrage til udvikling af blandede byområder.

Referat

Hovedbestyrelsen godkendte referater fra hovedbestyrelsens møde den 14. juni 2023.

2. Protokollering af beslutninger / orienteringer

Forslag til beslutning

Det indstilles at Hovedbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Der har siden seneste hovedbestyrelsesmøde ikke været beslutninger/orienteringer til protokollering.

Strategi 2027 for Boliggården

Protokolleringer af beslutninger/ orienteringer fremmer Boliggårdens 3 værdier:

- Vi arbejder sammen om at drive gode og sunde boliger,
- Vores boligområder skal være forskellige – og miljømæssigt, socialt og økonomisk bæredygtige,
- Vi skal være et aktiv i kommunen og bidrage til udvikling af blandede byområder.

Referat

Hovedbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3. Godkendelse af finansiering af renoveringssag Afd. 39, Grønnehaven – vedr. lovliggørelse af brandsikring

Forslag til beslutning:

Det indstilles at hovedbestyrelsen godkender byggesagen, herunder at der optages et realkreditlån for afd. 39 Grønnehave på i alt kr. 3.485.587.

Sagsfremstilling

Beskrivelse af projektet:

Lovliggørelsen af brandsikringen bunder i et lovkrav til et klassement som er blevet skærpet siden opførelsen af plejehjemmene, som var korrekt godkendt og korrekt serviceret.

20. maj 2020 skrev Transport- og boligministeriet til kommunalbestyrelserne at dette krav skulle være opfyldt senest den 31. december. Her et uddrag:

Som opfølgning på den tragiske brand på Farsøthus Plejecenter i august 2018 blev der iværksat en større undersøgelse af brandsikkerheden i landets plejeboliger mv. Undersøgelsen har afdækket, at der i langt de fleste af landes kommuner blev fundet en eller flere plejeboliger, hvor brandsikkerheden ikke var i overensstemmelse med de relevante brandkrav.

På baggrund af ovenstående fik Boliggården ved mail af 12. juni 2020 fra Helsingør Kommune et pålæg efter almenboliglovens §41, at brandsikre plejehjemmet Grønnehave.

Boliggårdens hovedbestyrelse fik på møde den 18. juni 2020 en orientering om sagen, herunder pålægget om brandsikringen. Afdelingen er efterfølgende blevet orienteret på beboermøde i august / september om arbejderne der skulle igangsættes.

Boliggården har efterfølgende sammen med Helsingør kommune igangsat de tiltag som er blevet skærpet, det drejer sig om detektering og brandsektionering samt døre. Boliggården har styret byggesagen gennem en totalrådgiver.

Da der har været en Corona epidemi, med nedlukninger og skærpede regler til forsamlings kunne denne frist ikke overholdes. Primært fordi der var længere leveringstid, da alle plejehjem bestilte døre.

Grønnehave er opført i 2010, og er opført med en plejehjemsdel med et sammenhængende servicecenter, og et sideliggende længe for demente.

Selve opbygningen af brandcentralerne var ikke hensigtsmæssig udført ved opførelsen, opdelt med en hovedcentral i hovedbygningen og en trådløs undercentral i demensafsnittet. Dette er blevet opgraderet således at der kun er en central, som indsatslederen i tilfælde af en brand kan operere fra. Når der laves en ny central, skal der dog foretages en 100% kontrol af anlægget. Det har vist at der flere områder på plejehjemmet som ikke var detekteret. Rigtig godt for sikkerheden, men naturligvis også med en økonomisk udgift.

Der har desuden været ekstraordinære udgifter til brandskydeporte ved elevatorer, ændrede brandsektioneringer mv.

Tidsplan:

Byggesagerne er opstartet i 2020, og afsluttet i 2023

Budget og finansiering:

Afdeling 39, projekt 1 - Brandsikring

Afd. 39 - 127 boliger

Areal 8192 m²

Optagelse af lån 3.485.587,43 over 20 år

	Fast rente	4,06%
Byggesum	kr. 3.485.587	
Hovedstol	kr. 3.795.000	
Ydelse i alt i 20 år	kr. 5.683.084	
1. års ydelse	kr. 289.954	
Gennemsnitlig månedsydelse	kr. 24.163	
Gennemsnitlig pris pr. år pr. m ²	kr. 35	
Stigning pr måned pr. m ²	kr. 2,95	

Projekt 1 Brandsikring

	Låne behov i kr.		Årlig ydelse	stigning pr. m ² pr. md
Fast rente 4,06%	3.485.587		289.954	2,95
Værelser	m ²	stigning pr. lejemål pr. mdr. Kr.		opkræves via husleje / afrundet til kr.
1	58,1	171,37		171
1	59	174,02		174
1	59,1	174,32		174
1	60,4	178,15		178
1	61	179,92		180
1	63,5	187,30		187
1	64	188,77		189
1	65,4	192,90		193
1	93,1	274,60		275
1	95,8	282,57		283

Behov for huslejestigning i alt kr. 289.954,00

Boligareal 8.192

Gennemsnitlig pr. m² pr. år i 2023 1.676,76

Behov for stigning pr. m² pr. år 35

Nødvendig stigning pr. m² pr. år i pct. 2,11%

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. år 1.712,15

Referat

Direktør Bent Frederiksen redegjorde for sagen.

Hovedbestyrelsen besluttede at godkende byggesagen, herunder at der optages et realkreditlån for afd. 39 Grønnehaven på i alt kr. 3.485.587.

4. Godkendelse af finansiering af renoveringssag Afd. 41, Falkenberg – vedr. lovliggørelse af brandsikring

Forslag til beslutning:

Det indstilles at hovedbestyrelsen godkender byggesagerne, herunder at der optages et realkreditlån på i alt kr. 2.819.710.

Sagsfremstilling

Beskrivelse af projektet:

Lovliggørelsen af brandsikringen bunder i et lovkrav til et klassement som er blevet skærpet siden opførelsen af plejehjemmene, som var korrekt godkendt og korrekt serviceret.

20. maj 2020 skrev Transport- og boligministeriet til kommunalbestyrelserne at dette krav skulle være opfyldt senest den 31. december. Her et uddrag:

Som opfølgning på den tragiske brand på Farsøthus Plejecenter i august 2018 blev der iværksat en større undersøgelse af brandsikkerheden i landets plejeboliger mv. Undersøgelsen har afdækket, at der i langt de fleste af landes kommuner blev fundet en eller flere plejeboliger, hvor brandsikkerheden ikke var i overensstemmelse med de relevante brandkrav.

På baggrund af ovenstående fik Boliggården ved mail af 12. juni 2020 fra Helsingør Kommune et pålæg efter almenboliglovens §41, at brandsikre plejehjemmet Falkenberg.

Boliggårdens hovedbestyrelse fik på møde den 18. juni 2020 en orientering om sagen, herunder pålægget om brandsikringen. Afdelingen er efterfølgende blevet orienteret på beboermøde i august / september om arbejderne der skulle igangsættes.

Boliggården har efterfølgende sammen med Helsingør kommune igangsat de tiltag som er blevet skærpet, det drejer sig om detektering og brandsektionering samt døre. Boliggården har styret byggesagen gennem en totalrådgiver.

Da der har været en Corona epidemi, med nedlukninger og skærpede regler til forsamlinger kunne denne frist ikke overholdes. Primært fordi der var længere leveringstid, da alle plejehjem bestilte døre.

Falkenberg er et nyt plejehjem, der har derfor kun været få tiltag, der har vanskeliggjort udførelsen.

Tidsplan:

Byggesagerne er opstartet i 2020, og afsluttet i hhv. 2022.

Budget og finansiering:
Afdeling 41 - 74 boliger

Areal	5.004,10 m ²		
Optagelse af lån	2.819.710,01		Over 20 år
	Fast rente	4,06%	
Byggesum	kr. 2.819.710,01		
Hovedstol	kr. 3.073.000,00		
Ydelse i alt i 20 år	kr. 4.601.876,00		
1. års ydelse	kr. 234.709,00		
Gennemsnitlig månedsydelse	kr. 19.559,08		
Gennemsnitlig pris pr. år pr. m ²	kr. 46,90		
Stigning pr måned pr. m ²	kr. kr. 3,91		

Afd. 41 projekt 1 Brandsikring	Låne behov i kr.	Årlig ydelse	Stigning pr. m ² pr. md
	2.819.710,01	234.709,00	3,91
værelser	m ²	stigning pr. lejemål pr. mdr. Kr.	opkræves via husleje / afrundet til kr.
1	66,8	261,10	261,00
1	66,9	261,49	261,00
1	67	261,88	262,00
1	67,1	262,27	262,00
1	67,4	263,44	263,00
1	67,5	263,83	264,00
1	67,6	264,22	264,00
1	67,7	264,61	265,00
1	67,8	265,00	265,00
1	68,1	266,18	266,00
1	68,2	266,57	267,00
1	68,3	266,96	267,00
1	68,4	267,35	267,00
1	69,3	270,87	271,00
1	69,4	271,26	271,00

Behov for stigning i alt kr. 234.709,00
 Boligareal 5.004

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. år i 2023 1.554,92
 Behov for stigning pr. m² pr. år 47

Nødvendig stigning pr. m² pr. år i pct.				3,02%
---	--	--	--	--------------

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. år 1.601,82

Referat

Direktør Bent Frederiksen redegjorde for sagen.

Hovedbestyrelsen besluttede at godkende byggesagerne, herunder at der optages et realkreditlån på i alt kr. 2.819.710.

5. Godkendelse af finansiering af renoveringssag Afd. 10, Hamlets Vænge – Konvertering til fjernvarme

Forslag til beslutning:

Det indstilles, at hovedbestyrelsen godkender byggesagen, herunder at der optages et realkreditlån på i alt kr. 4.678.657.

Beskrivelse af projektet:

Det blev på ekstraordinær beboer møde den 21. oktober 2020 vedtaget at etablere fjernvarme med nemvarme ordning.

Dette betyder, at Forsyning Helsingør, som leverer fjernvarmen, drifter og vedligeholder primærsiden inkl. unit. Nemvarme fordrer et årligt abonnement. De sekundære arbejder udføres som byggesag i Boliggårdens regi. Der er afsat et restbeløb i forbindelse med arbejde for den tidligere leverandør Evida.

Tidsplan:

Byggesagen er opstartet i 2021 og afsluttet 2022

Budget og finansiering:

Byggesagen blev budgetteret til 5 mio. kr. og er udført indenfor denne ramme, idet den lander på 4,68 mio. kr. Trods renten i udgangspunktet var meget lav ved budgettet i 2020 udgør huslejekonsekvensen stadig mindre en de budgetterede 3,22.

Optagelse af lån	4.678.656,77	over 30 år
	Fast rente	5,09%
Byggesum	kr. 4.678.657	
Hovedstol	kr. 4.865.000	
Ydelse i alt i 30 år	kr. 9.737.064	
1. års ydelse	kr. 330.961	
Gennemsnitlig månedsydelse	kr. 27.580	
Gennemsnitlig pris pr. år pr. m ²	kr. 30	
Stigning pr måned pr. m ²	kr. 2,53	

Projekt 5 Konvertering til fjernvarme

	Låne behov i kr.	Årlig ydelse	stigning pr. m ² pr. md
Fast rente 5,09%	4.678.657	330.961	2,53

værelser	m ²	stigning pr. leje- mål pr. mdr. Kr.	opkræves via husleje / afrundet til kr.
2	60,5	153,17	153
3	75,5	191,14	191
4	120	303,80	304
5	118	298,74	299

Behov for huslejestigning i alt kr. 330.961,00

Boligareal 10.894

Gennemsnitlig pr. m² pr. år i
2023 1.247,97

Behov for stigning pr. m² pr. år 30

Nødvendig stigning pr. m² pr. år i pct.			2,43%
---	--	--	--------------

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr.
år 1.278,35

Referat

Direktør Bent Frederiksen redegjorde for sagen.

Sagen har tidligere været behandlet på beboermøde i Hamlets Vænge (afd. 10). Byggeregnskabet er afsluttet og holder sig indenfor den godkendte budgetramme, godkendt på beboermødet.

Hovedbestyrelsen besluttede at godkende byggesagen, herunder at der optages et realkreditlån på i alt kr. 4.678.657.

6.Afd. 18, Sundparken - energirenovering

Forslag til beslutning:

Det indstilles at hovedbestyrelsen godkender byggesagen, herunder at der optages et realkreditlån på i alt 12 mio. kr.

Byggesagen blev fremlagt og godkendt på ekstraordinær beboermøde den 6. juli 2022.

Der ligger et referat som efterfølgende er godkendt af afd. bestyrelsen

Beskrivelse af projektet:

Byggesagen har sin opstart i et behov for en mere stabil energiforsyning. Afdelingen bliver i dag forsynet fra en varmecentral, med lange traceer og et relativt højt transmissionstab til den sidste streng.

Grundet den lavere fjernvarmetemperatur er der muligvis blevet dannet biofilm i rørene, som upåagtet årsag er et stigende problem. Det i en grad så der i dag tilsættes klor for at minimere forværringen.

Etableringen af de nye varmecentraler bliver fordelt blokvis i afdelingen, og tilsluttet 2-3 forsyningspunkter til Forsyning Helsingørs fjernvarmerør. Varmecentralerne tænkes anlagt i fællesområder i kældre.

Tidsplan:

Byggesagen forventes opstartet i 2024, og vare ca. 1 år, med projekteringen opstartet i 2023

Budget

Nærværende budget er opdelt i 2. Del 1 er prisen for etablering af 1 varmecentral. Del 2 er selve budgettet.
Bemærk at der udover administrationsomkostninger og afsatte 15% til uforsete udgifter, er tillagt yderligere 5% grundet den store usikkerhed i markedet i juli 2022.

Etablering af 1 varmecentral

Termix, med lokal automatik ECL 300	113.100,00
VVS arbejde, varmecentraler.	61.625,00
Rydning og omflytning af kælderrum	2.000,00
EL-arbejder	17.000,00
Tømre/maler	7.000,00
Gitter / nyt HEGN	9.000,00
Ombygning af vvs i kældre	43.125,00
"Anti biofilm", afsat	20.000,00
Øvrige udgifter, afsat	25.000,00
En decentral varmecentral, excl moms	297.850,00

Samlet byggesag

10 Decentrale varmecentraler	2.978.500,00
Gammel varmecentral	500.000,00
CTS	300.000,00
Teknisk rådgivning, afsat projektering varmecentraler	350.000,00
Teknisk rådgivning, afsat byggeledelse og fagtilsyn	300.000,00
Nye Fjernvarme stik, Helsingør forsyning, Løsningsforslag 2 + 35%	2.856.600,00
Teknisk rådgivning, afsat fjernvarme	250.000,00
Overslag, byggesag, excl. Moms	7.535.100,00
Boliggaarden, afsat 5%	376.755,00
Uforudseelige udgifter 15%	1.130.265,00
Materiale usikkerhed i marked 2022, 5%	376.755,00
Overslag overslag, excl. Moms	9.418.875,00
Samlet overslag, incl. Moms	11.773.593,75

Finansiering

Der blev forelagt 2 forslag til afstemning, et budget på 10.000.000 og et på 12.000.000.
 Grunden her skal findes i, at vi ønsker at have sikkerhed til udførelsen i et sikkert marked.
 I den kontekst blev der i forslag 2 tillagt 5% til et uroligt marked og yderligere 5% til uforset.

Forslag 2 blev godkendt.

Huslejekonsekvens udarbejdet 20/6-2022 30.698

ifb. med ekstraordinær beboermøde.

Boligareal

Gennemsnitlig husleje pr. m2 pr år 755,53

Forslag	Tekst	Årlig ydelse	Huslejekonsekvens	Procent stigning	Gennemsnitlig husleje pr. m2 pr år
1	Projekt decentrale varmecentraler. hjemtagelse af 30-årigt lån med et lånebehov på kr. <u>10.000.000</u>	kr. 641.674	huslejestigning	2,77%	kr. 20,90
2	Projekt decentrale varmecentraler - hjemtagelse af 30-årigt lån med et lånebehov på kr. <u>12.000.000</u>	kr. 769.760	huslejestigning	3,32%	kr. 25,08

Huslejekonsekvens lånebehov 12 mio. kr.		
Bolig areal	Stigning pr. måned	Stigning pr. år
78,3 m ²	164 kr.	1.963 kr.
78,5 m ²	164 kr.	1.968 kr.
94,0 m ²	196 kr.	2.357 kr.

Referat

Direktør Bent Frederiksen redegjorde for sagen.

Medlem af hovedbestyrelsen Thomas Elkrog spurgte ind til økonomien, herunder fjernelse af den gamle varmecentral. Medlem af hovedbestyrelsen Christian Jetzen roste det foreløbige arbejde.

Hovedbestyrelsen besluttede at godkende byggesagen og finansieringen, herunder at der optages et realkreditlån på i alt 12 mio. kr.

7. Bevilling til fælleshus Hamlets Vænge (afd. 10)

Forslag til beslutning

Det indstilles til hovedbestyrelsen at afd. 10, Hamlets Vænge får et tilskud på op til kr. 100.000 fra Boliggården til anskaffelse af inventar m.v. i forbindelse med ibrugtagningen af beboerhuset på Uffesvej. Tilskuddet finansieres via selskabets disponible arbejdskapital.

Sagsfremstilling

Boliggården købte i 2011 ejendom beliggende på Uffesvej med henblik på at ejendommen skulle tilskødes afd. 10 Hamlets Vænge til brug som et beboerhus for afdelingen. Det er efterfølgende sket.

Huset blev omfattet af den store helhedsplan og renovering Hamlets Vænge har været gennem og derfor blev det aftalt at indtil huset var renoveret ville Boliggården afholde driftsudgifterne til huset.

Alt dette er nu på plads og afdelingen har pr. 1. januar 2023 overtaget driften af huset. 1. salen samt nogle m² i stuen er udlejet til drift 4 som driftskontor.

Nu hvor huset er klar til brug, har afdelingsbestyrelsen søgt om midler til hjælp med finansiering af inventar m.v. Det samlede budget udgør i størrelsesordenen kr. 160.000. Dertil kommer udgift til AV-udstyr.

Sagen har været drøftet mellem formandskabet og direktøren. Boliggården har gennem de seneste år opsat AV-udstyr i alle beboerhuse finansieret af Boliggården. Derfor vil det være naturligt at denne del af ansøgningen efterkommes. Desuden har det historisk været kutyme, at organisationen bidrog til finansieringen af indretning, herunder inventar m.v. Derfor finder formandskabet, at det kunne være passende at Boliggården dækkede kr. 100.000 af udgifterne. Beløbet finansieres af arbejdskapitalen.

Administrationen vil forsøge at få et beløb dækket via Fællesrådet.

Strategi 2027 for Boliggården

Håndteringen af sagen fremmer Boliggårdens 3 værdier:

- Vi arbejder sammen om at drive gode og sunde boliger,
- Vores boligområder skal være forskellige – og miljømæssigt, socialt og økonomisk bæredygtige,
- Vi skal være et aktiv i kommunen og bidrage til udvikling af blandede byområder.

Referat

Direktør Bent Frederiksen redegjorde for sagen.

Fra 1. januar 2023 er det aftalt, at afdelingen afholder alle driftsudgifter vedr. fælleshuset Uffesvej 1. Drift 4 er i 2022 flyttet ind i huset og lejer 1 salen samt et mindre areal af stuen. Drift 4 betaler leje af den del af huset svarende til den forholdsmæssige andel af huset der lejes.

Hovedbestyrelsen besluttede at yde Hamlets Vænge (afd. 10) et tilskud på op til kr. 100.000 fra Boliggården til anskaffelse af inventar m.v., herunder AV udstyr. Tilskuddet finansieres via selskabets disponible arbejdskapital.

8. Indstilling vedr. samarbejde med FC Helsingør

Forslag til beslutning

Det indstilles, at hovedbestyrelsen drøfter og godkender indstilling om et samarbejde med FC Helsingør, indeholdende et sponsorat på op til kr. 62.500 kr.

Sagsfremstilling

FC Helsingør har sin oprindelse fra Helsingør Idrætsforening. Klubben spillede oprindeligt på Grønnehave.

I 2005 etablerede man FC Helsingør som et overbygnings samarbejde mellem otte fodboldklubber i Helsingør kommune (moderklubber). Samarbejdet blev etableret som elite 3000. I 2012 blev navnet ændret til FC Helsingør. Klubben har gennem sin levetid haft store økonomiske problemer og i 2015 blev klubben reddet af udenlandske investorer, som så nogle muligheder i klubben. Det viste sig at være et meget dårligt valg og

i 2022 blev klubben solgt til lokale investorer med Bo Haugaard i spidsen. Bo er samtidig indtrådt som direktør for FCH.

Den nye ejerkreds ønsker at klubben bliver et samlingspunkt for byen, et sted man mødes. Det er vurderingen, at omtalen af klubben er blevet bedre efter den nye ejerkreds har taget over samtidig med at tilskuertallet er stigende.

FC Helsingør er i dag placeret i den bedste halvdel af 1. division (Nordic Bet ligaen). Målet er på sigt at opnå superligastatus. Udover 1. divisionsholdet har klubben et akademi, hvor talentudviklingen er i fokus (for både drenge og piger). Målet for klubben er at være blandt de 20 bedste seniorhold i Danmark, og gerne opnå superligastatus. Målet for klubben er også, at en tredjedel af spillerne kommer fra talentudviklingsmiljøet. En stor del af talenterne skal gerne rekrutteres fra moderklubberne.

En forudsætning for at opnå superligastatus er at omgivelserne er i orden, herunder stadionforholdene. I den forbindelse er der en arbejdsgruppe som arbejder med at skabe grundlaget. Boliggården indgår i dette samarbejde, idet der også skal skabes rammer for akademidelen, herunder boliger til de unge mennesker på akademiet (ungdomsboliger).

Administrationen har i den forbindelse set muligheden for at indgå i et tættere samarbejde med FC Helsingør. Boliggården får løbende henvendelser fra de otte moderklubber i FC Helsingør om tilskud / sponsorater. Boliggården har tidligere ikke ønsket at deltage, da det kan være svært at vælge den ene frem for den anden. Derfor kunne et samarbejde med overbygningen være en mulighed.

Boliggården arbejder i dag, specielt i det boligsociale arbejde, på at skubbe mange af vores børn og unge over i forskellige foreningsaktiviteter – specielt idræt – så vi understøtter det gode fritidsliv. Et samarbejde med FC Helsingør kunne understøtte dette arbejde.

Administrationen foreslår derfor at der indgås et samarbejde med FC Helsingør, hvor der kunne skræddersys en løsning der kunne indeholde dels et markedsføringstiltag for Boliggården, dels understøtte sundhedsstrategien som vi arbejder rigtig meget med i Det boligsociale arbejde, dels understøtter vores strategi om at være et aktiv i kommunen og bidrage til udviklingen af den blandede by.

Eksempler på indhold i en aftale:

- Synligt reklamebanner på hegnet (to fag), som tydeliggør jeres tilknytning til FC Helsingør. I betaler produktionen af bannerne.
- Eksponering som sølvpartner på vor hjemmeside.
- Ret til at anvende betegnelsen: Sølvpartner i FC Helsingør.
- Ret til at anvende FC Helsingør i jeres markedsføring.
- Deltagelse for 1 person i vort netværk: FCH Netværket (10 årlige netværksmøder med inspiration)
- Opsætning af pavillion på stadion til hjemmekampe (I vælger antal) hvor i promoverer boliggården og de muligheder de forskellige boligområder byder på. I medbringer pavillionen (kan opbevares her).
- Events med spillere (fodbold, Panna etc.) i boligområderne, f.eks. Vapnagaard, Nøjsomhed og Norvest i samarbejde med jeres medarbejdere på det boligsociale område.
- I forlængelse af events uddeles til fribilletter til deltagere. Eksempelvis 100 fribilletter pr. event (værdi kr. 10.000 pr. event)
- SoMe eksponering af samarbejde, initiativer, events i boligafdelingerne. Vi har over 9.000 følgere på FB bl.a.

- Samlet pris pr. år: Kr. 50.000 excl. Moms.

Såfremt hovedbestyrelsen kan godkende at der arbejdes videre i dette spor og indenfor en økonomisk ramme på kr. 62.500, vil administrationen gå i en mere konkret drøftelse om en samarbejdsaftale med FC Helsingør.

Strategi 2027 for Boliggården

Håndteringen af sagen fremmer Boliggårdens 2 værdier:

- Vores boligområder skal være forskellige – og miljømæssigt, socialt og økonomisk bæredygtige,
- Vi skal være et aktiv i kommunen og bidrage til udvikling af blandede byområder.

Referat

Direktør Bent Frederiksen redegjorde for sagen.

Hovedbestyrelsen drøftede Boliggårdens interesse i at indgå et samarbejde med fodboldklubben FC Helsingør.

Medlem af hovedbestyrelsen Peter Kirkeby og medlem af hovedbestyrelsen Denice Jensen var begge positive omkring et samarbejde og ser gerne Boliggården brander sig i forhold til sport og forebyggelse. Der blev dog gjort opmærksom på ikke at glemme Helsingør Kommunes udkantsklubber. Forslaget ligger desuden godt i tråd med strategi 2027.

Medlem af hovedbestyrelsen Christian Jetzen udtrykte derimod bekymring i forhold til om dette i sidste ende kan blive problematisk. Næstformand for hovedbestyrelsen Bo Langhoff kunne godt lide den bagvedliggende idé om investering i sport og forebyggelse, men var tvivlsom om hvorvidt F C Helsingør er den rigtige satsning.

Hovedbestyrelsen stemte om forslaget. Resultatet blev 8 stemmer for og 2 imod.

Hovedbestyrelsen besluttede at godkende indstilling om et samarbejde med FC Helsingør, indeholdende et sponsorat på op til kr. 62.500 kr.

9.Kurser for beboerdemokrater 2023/24

Forslag til beslutning

Administrationen indstiller, at Hovedbestyrelsen drøfter og godkender strukturen for kurser for beboerdemokrater.

Sagsfremstilling

For at sikre et aktivt og velfungerende beboerdemokrati tilrettelægger og tilbyder Boliggården kurser, oplæg, møder mv. som er relevante for beboerdemokraterne.

Administrationen lægger op til, at kurserne i den kommende sæson tilrettelægges efter nedenstående struktur:

Tre årlige kurser

Erfaringerne med få, men målrettede, kurser i Boliggården er positive. Formålet med tre årlige kurser er, at Boliggården dækker de mest basale emner der er relevante for afdelingsbestyrelserne:

- Afdelingsbestyrelsens rolle og opgaver
- Hjemmesiden
- Markvandring og PPV-planer

Digitale kurser

Som supplement til ovenstående tre faste kurser, er det administrationens indstilling, at Boliggården afsøger mulighederne for at udbyde korte video- eller lydclip på Boliggårdens hjemmeside. Disse videoer og lydclip kan behandle forskellige temaer der vedrører beboerdemokrati, almene boliger mv. Ved at bruge videoer og lydclip kan Boliggården tilbyde beboerdemokrater (og øvrige beboere) viden om en række forskellige emner, som kan tilgås, når beboerne har behov for dem.

Andre mødefora

I de større mødefora *Beboerdemokratisk konference, Områdemøder og Formandsmøder* bliver der hvert år sat fokus på forskellige emner, der egner sig til drøftelser i en større kreds. Temaerne fastsættes løbende – for nuværende har HB nedsat et udvalg der arbejder med program for den beboerdemokratise konference i efteråret.

Kurser i samarbejde med øvrige boligselskaber

I slutningen af august er Boliggården vært for et møde mellem boligorganisationerne i Helsingør Kommune. På mødet er samarbejdet mellem boligorganisationerne på et generelt plan på dagsordenen. I denne forbindelse kan der opstå en mulighed/et behov for at udvikle kurser i samarbejde med andre boligselskaber.

Strategi 2027 for Boliggården

Håndteringen af sagen fremmer Boliggårdens værdier:

- Vi arbejder sammen om at drive gode og sunde boliger,
- Vores boligområder skal være forskellige – og miljømæssigt, socialt og økonomisk bæredygtige,

Referat

Organisationskonsulent Anders Stange Jensen redegjorde for sagen.

Medlem af hovedbestyrelsen Thomas Elkrog udtrykte ønske om at det gode samarbejde med andre boligselskaber fortsætter, f.eks. i forhold til fælles planlægning af kurser. Direktør Bent Frederiksen bekræftede dette og nævnte eksempler på hvor Boliggården samarbejder eller kan samarbejde med andre.

Hovedbestyrelsen drøftede og godkendte strukturen for kurser for beboerdemokrater 2024.

10.Evaluering af kursus for mentorer omkring reglerne

Forslag til beslutning

At hovedbestyrelsen evaluerer kurset og drøfter den videre proces omkring udarbejdelse, vedtagelse og implementering af husordener, vedligeholdelsesreglementer og råderetskataloger.

Sagsfremstilling

Som en del af mentorordningen tilbydes mentorer undervisning. Den 16. august 2023 afholdtes kursus omkring reglementer. Inden sommeren 2024 skal alle afdelinger have udarbejdet, vedtaget og implementeret nye husordener, vedligeholdelsesreglementer og råderetskataloger.

Beboerdemokratisk arrangement lørdag den 11. november 2023 vil også have disse reglementer som tema.

Administrationen forslår at hovedbestyrelsen i forbindelse med deres møde i oktober drøfter udkast til procesplan.

Strategi 2027 for Boliggården

Håndteringen af sagen fremmer Boliggårdens 2 værdier:

- Vi arbejder sammen om at drive gode og sunde boliger,
- Vores boligområder skal være forskellige – og miljømæssigt, socialt og økonomisk bæredygtige,

Referat

Hovedbestyrelsen udtrykte stor tilfredshed med kurset for mentorer omkring reglementer.

Direktør Bent Frederiksen understregede vigtigheden i at mentorerne kompetenceudvikles samt orienterede omkring beboerdemokratisk arrangement for alle afdelingsbestyrelser og områdeformænd, som afholdes **lørdag den 11-11-2023**. Tema for arrangementet bliver reglementer samt det gode samarbejde.

Hovedbestyrelsen evaluerede kurset og besluttede at godkende at Administrationen udarbejder udkast til procesplan for reglementer.

11. Status for handleplan for Boliggårdens kommunikation

Forslag til beslutning

Hovedbestyrelsen tager status for handleplanen til efterretning.

Sagsfremstilling

Baggrund

Hovedbestyrelsen vedtog en **kommunikationsstrategi** i november 2020, der også indeholdt en konkret handleplan.

En **revideret handleplan** blev december 2021 fastlagt på baggrund af bl.a. indsigt opnået fra en medieforbrugsundersøgelse. Hovedbestyrelsen er efterfølgende (juni 2022) orienteret om status for handleplanen.

Kommunikationsstrategien blev fastlagt før arbejdet med Boliggårdens **Strategi 2027**. Vurderingen er dog, at kommunikationsstrategien overordnet stadig spiller godt sammen med Strategi 2027, hvorfor der ikke er grund til at ændre på den.

Aktuel status for kommunikation og handleplan:

Et punkt i den oprindelige handleplan var at gennemføre en **medieforbrugsundersøgelse** for at afdække, hvilke medier vores beboere bruger, og hvilke kommunikationskanaler de ønsker, vi bruger. Det var også en

del af handleplanen, at der skulle foretages en ny analyse efter 1-2 år for at kunne vurdere effekten af handleplaner og indsatser. Den oprindelige medieforbrugsundersøgelse blev gennemført i sommeren 2021.
En ny tilsvarende undersøgelse igangsættes efteråret 2023.

Når resultatet af den nye undersøgelse foreligger (forventeligt primo 2024), kan fremtidig brug af medier prioriteres og evt. sammenkædes med kommunikationsprojekter under Strategi 2027. Hovedbestyrelsen vil blive orienteret om resultatet af den nye medieforbrugsundersøgelse i 1. kvartal 2024.

Indtil da arbejder vi videre med:

Tagryggen

Det er tidligere besluttet (den reviderede handleplan, dec. 2021), at beboerbladet skal udkomme op til fire gange om året. Tagryggen udkom i 2022 tre gange årligt (jan. juni og oktober), hvilket gentages i 2023.

Nyhedsbreve

Der udsendes p.t. tre forskellige nyhedsbreve:

- Fra **Hovedbestyrelsen** (som pdf pr. mail) **til alle de beboervalgte**. Pr. 1. august er udsendt fem stk. i 2023 (11 stk. i 2022).
Der mangler en nærmere indsigt i, hvordan "Nyt fra Boliggården" bliver modtaget af de beboervalgte, *hvorfor en kort survey af dette påtænkes i efteråret 2023*. Hovedbestyrelsen vil blive orienteret om resultatet deraf i 1. kvartal 2024.
- Fra **Driften**: "Nyt fra Driften" blev påbegyndt juni 2022. Der er p.t. udsendt fra to til fire stk. – afhængig af den enkelte driftsleder. **Afdelingsbestyrelserne** er primære modtagere (som pdf pr. mail), men det er også tilgængeligt for beboerne på hjemmesiden.
*Nyhedsbrevene vil i 2023 blive evalueret under Indsatsområde 2 i **Strategi 2027**. Driftschefen er projektejer.*
- Fra **Byg**: Målgruppen er **beboere** i afdelinger med større byggesager. Nyhedsbrevene giver status og nyheder. Der er forskel på både frekvens og budskaber i de enkelte byggesager, afhængig af bl.a. sag (fremdrift) og projektleder. Lægges på hjemmeside (som pdf) under Byggesager og omdeles fysisk i den pågældende boligafdeling.

*I den kommende medieforbrugsundersøgelse påtænkes desuden at afdække reelle behov hos beboerne for et **digitalt** nyhedsbrev (var stort ønske i 2021). Ved et digitalt nyhedsbrev forstås ikke blot en mail med en vedhæftet pdf - men derimod en mail med diverse relevant generel info sat op med fotos og evt. link ind til hjemmeside, BL, myndigheder mv. (a la fx nyhedsbrevet fra Fagbladet Boligen).*

Medarbejdere

Strategi 2027 indeholder fokus på kommunikation på tværs - konkret udmøntet i Indsatsområde 2 "Styrket kommunikation og bedre overblik over organisationen for alle".

Indsatsområdet er bl.a. konkretiseret i projektet: "Principper for respektfuld kommunikation mellem beboere og ansatte".

I projektet vil Boliggårdens kommunikationspolitik og -guide bl.a. blive genbesøgt af både gamle og nye medarbejdere. Det er en guideline for, hvordan medarbejderne agerer/kommunikerer. Derudover er planlagt et kursus for medarbejderne i fx konflikthåndtering. Projektet påbegyndes 1. kvartal 2024. Udlejningschefen er projektejer.

Hjemmesiden

Den oprindelige handleplan understregede nødvendigheden af at gennemføre **kurser for de beboervalgte** i brug af hjemmesiden og evt. om kommunikation generelt. Siden da er der afholdt ét kursus online under corona med få deltagere og ét stk. i maj 2023 med seks deltagere (ud af ca. 180 beboervalgte). Dette kursus udbydes igen nov. 2023.

Desuden er der udarbejdet **en vejledning** i brug af hjemmesiden, der er udsendt til alle beboervalgte i 2021. *Vejledningen vil blive genudsendt i efteråret efter beboermøderne i anledning af nytilkomne i afdelingsbestyrelserne.*

P.t. benytter ca. **17 ud af 51** boligafdelinger enten "Nyt fra Afdelingsbestyrelsen", hvor der kan læses referater og anden information og/eller "Afdelingsbestyrelsen internt" (dog yderst få).

Vi konkluderer på denne baggrund, at det er nødvendigt få øget antallet af beboervalgte, der benytter hjemmesiden, da de er ambassadører for resten af beboernes digitale rejse. Midlet til dette er fx at reklamere for hjemmesidekurser og brug af hjemmeside via en digital velkomstpakke i strategi 2027, i "Nyt fra Boliggården" og på fx formandsmøder. Derudover er det af stor betydning, at også Hovedbestyrelsen - når der er anledning dertil - som rollemodeller motiverer de øvrige beboervalgte til øget brug.

Google Analytics: Analyseværktøjet til at undersøge trafik og sideforbrug på hjemmesiden kan ikke benyttes længere pga. GDPR. Det undersøges lige nu om et andet analyseværktøj evt. kan benyttes til at få indsigt i brug af hjemmesiden.

Opslag i postkasser og opgange mv

Den reviderede handleplanen lagde op til ønske om mindre information i postkasser og flere kvalitetssikrede opslag i opgangene. Kvalitetssikringen er fortsat en opgave - det er en løbende og ressourcekrævende proces at strømline denne type information.

Visse (akutte) opslag forventes i højere grad fremover at blive suppleret med SMS-servicen, se nedenfor.

SMS-service

Udsendelse af sms'er benyttes i stigende grad af driftskontorerne og Udlejningen til både "masseudsendelse" (akutte driftsproblemer) eller personlig kommunikation. Dette er hurtigere for både beboere og administration/drift.

Der er forskel på, hvor meget de enkelte kontorer benytter muligheden, men alle er enige om, at det er en god kanal.

SMS-servicen skal derfor udbygges yderligere som informationskanal.

Øvrig kommunikation

Strategi 2027 indeholder (under Indsatsområde 4) et kommunikationsprojekt: "Gode energivaner spredes". Projektet omhandler udbredelse af info om gode vaner og tiltag via diverse kanaler. Målgruppen er beboere og medarbejdere. Udlejningschefen er projektejer.

Projektet igangsættes 4. kvartal 2023.

Strategi 2027 for Boliggården

Håndteringen af sagen fremmer Boliggårdens værdier:

- Vi arbejder sammen om at drive gode og sunde boliger.
- Vores boligområder skal være forskellige – og miljømæssigt, socialt og økonomisk bæredygtige.

Referat

Kommunikationskonsulent Dorte Christensen redegjorde for sagen og gav en præsentation af status for kommunikation i Boliggården, herunder:

- Komplexiteten omkring afsender, budskab, kanal og modtager.
- Undersøgelse af beboernes medieforbrug.
- Øget fokus på anvendelse af hjemmesiden.

Næstformand Bo Langhoff opfordrede mentorerne til at bistå afdelingsbestyrelser omkring anvendelse af hjemmesiden. Medlem af hovedbestyrelsen Denice Jensen udtrykte ønske om flere vejledninger/ opslag, f.eks. på driftskontorer eller informationstavler.

Driftschef Thomas Fredskov orienterede om kommende indsats fra Strategi 2027, hvor alle medlemmer og formænd for afdelingsbestyrelser/ områdebestyrelser, i forbindelse med valg, modtager velkomstmail med flere nyttige links til hjemmesiden.

Slutteligt udtrykte medlem af hovedbestyrelsen Thomas Elkrog tilfredshed med Boliggårdens kommunikationsindsats.

Hovedbestyrelsen besluttede at tage status for handleplanen til efterretning.

12.Hvordan får man etableret en social vicevært i Nøjsomhed?

Forslag til beslutning

At hovedbestyrelsen drøfter og beslutter hvorvidt Administrationen i samarbejde med afdelingsbestyrelsen skal arbejde videre med forslaget om ansættelse af en social vicevært i Nøjsomhed (afd. 105).

Sagsfremstilling

På baggrund af en drøftelse i afdelingsbestyrelsen i Nøjsomhed, har HB medlem og mentor for afdelingen, Poul Erik Truelsen udarbejdet nedenstående sagsfremstilling.

Der har tidligere, med stor succes, været en social vicevært i afdeling 105 Nøjsomhed, som var med til at skabe trygheds foranstaltninger for afdelingens beboere. Denne type viceværter mangler man nu, for at genskabe de tidligere forhold.

Helsingørs Boligsociale Helhedsplan i Fælleshuset, arbejder i Nøjsomhed, men det er på et andet plan, hvor den sociale vicevært vil møde beboerne dagligt og direkte i bebyggelsen.

Det har til tider været utrygt at færdes i kældrene, herunder vaskekældre, stryge- og tørrerum. Her var runder med til at skabe bedre forhold i området bl.a. med kontakt til driften om manglende oprydning, udskiftning af lyskilder, ulovligt ophold, dårlige døre og lign.

Vi forventer at oprettelsen af en social vicevært bliver en guide for beboerne ifm. sortering af affald, som er et stort økonomisk problem i afdelingen. Desuden at den daglige kontakt mellem beboere og driften vil beskytte området mod hærværk, som også er en betydelig post på PPV'en.

Vi forestiller os, at den sociale vicevært medvirker til at orientere om de aktuelle tiltag der er for beboerne, og virker som det daglige bindeled mellem Helsingørs Boligsociale Helhedsplan, driften og afdelingsbestyrelsen. Desuden er kontakten til børn og unge af stor social vigtighed.

I forbindelser med mine møder i BL, har det vist sig at der er stor gavn af sociale viceværter, både de boligselskaber med Sociale Helhedsplaner og dem uden.

Med baggrund i ovenstående et par indspark fra administrationen til drøftelsen.

Som udgangspunkt er administrationen positive overfor forslaget, men der er en risiko for at det bare bliver mere af det samme, altså det vi allerede gør i dag.

Den boligsociale helhedsplan har i dag det vi kalder hverdagsrådgivningen, hvor de er i kontakt med og hjælper rigtig mange beboere fra Nøjsomhed. Den opgave vil fortsat blive varetaget herfra. Tilsvarende er der netop ansat en medarbejder til økonomisk rådgivning. Den opgave vil fortsat blive varetaget fra den boligsociale helhedsplan.

Den boligsociale helhedsplan deltager i dag i afdelingsbestyrelsesmøderne i Nøjsomhed. Tidligere deltog en medarbejder herfra og nærmest drev afdelingsbestyrelsesarbejdet. Formålet med deltagelsen er netop at koordinere det boligsociale arbejde mellem driften, afdelingsbestyrelsen og det boligsociale arbejde. Hvad er det der mangler?

Den boligsociale helhedsplan arbejder i dag med børn og unge i området, er der noget der mangler bør det jo tages op på møderne. Tilsvarende arbejder projektet Sammen om hinanden med den samme målgruppe.

Skal der ansættes yderligere en social vicevært stiller det spørgsmålet om hvem den pågældende skal referere til. Umiddelbart bør det være til driftslederen i drift 4, da det langt henad vejen er ejendomsfunktionærarbejde med fokus på beboeradfærd, herunder affaldssorteringen, klimaløsninger og hævværk.

Det forudsættes, at udgiften afholdes af afdeling Nøjsomhed, da indsatsen er målrettet dette boligområde.

Strategi 2027 for Boliggården

Håndteringen af sagen fremmer Boliggårdens 2 værdier:

- Vores boligområder skal være forskellige – og miljømæssigt, socialt og økonomisk bæredygtige,
- Vi skal være et aktiv i kommunen og bidrage til udvikling af blandede byområder.

Referat

Medlem af hovedbestyrelsen og mentor for Nøjsomhed (afd. 105) Poul Erik Truelsen redegjorde for sagen.

Nøjsomhed (afd. 105) er en stor afdeling med mange lejemål. Flytningen af driftskontoret fra Nøjsomhed til Uffesvej betyder, at flere beboere føler en manglende kontakt til Driften. Afdelingen overvejer derfor i stedet at ansætte deres egen sociale vicevært. Formålet med denne ansættelse er at sikre:

- At husordenen overholdes, herunder regler omkring renholdelse og affald
- At trygheden fastholdes
- At hjælpe socialt udsatte beboere
- At nye beboere nemmere kan introduceres til afdelingen
- At sikre forebyggelse mere generelt

Direktør Bent Frederiksen og udlejningschef Heidi Marie Levin Sørensen mente at ovennævnte opgaver skal løses indenfor den eksisterende struktur.

Medlem af hovedbestyrelsen Thomas Elkrog spurgte ind til økonomien. Medlem af hovedbestyrelsen og mentor for afdelingen Poul Erik Truelsen svarede, at dette er afhængigt af arbejdsfordelingen mellem den sociale vicevært og den øvrige Drift.

Næstformand Bo Langhoff var umiddelbart positiv overfor en styrket indsats i Nøjsomhed (afd. 105). Det er vigtigt at fastholde afdelingens positive udvikling. Han udtrykte dog bekymring over arbejdsdelingen med den eksisterende boligsociale helhedsplan.

Medlem af hovedbestyrelsen Vinnie Refstrup understregede Helsingør Kommunes ansvar overfor udsatte borgere. Udlejningschef Heidi Marie Levin Sørensen svarede at Boliggården og Helsingør Kommune samarbejder herom. Formand Anje Holmstad ønsker artikel i Tagryggen omkring naboers håndtering af en psykisk syg beboer.

Medlem af hovedbestyrelsen Denice Jensen efterspurgte liste på boligafdelingernes info tavler med telefonnumre til akut kontakt til ud kørende psykiatri, SSP, Politi mm.

På forslag fra formanden Anje Holmstad besluttede Hovedbestyrelsen at lade Administrationen indkalde relevante aktører til et møde om håndtering af opgaverne. Løsningsforslag vil efterfølgende blive drøftet i hovedbestyrelsen.

13.Rapport til brug for styringsdialog med Helsingør Kommune

Forslag til beslutning

Det indstilles at Hovedbestyrelsen drøfter og tager rapporten til brug for styringsdialogmødet 2023 til efterretning.

Sagsfremstilling

Jf. driftsbekendtgørelsen for almene boliger, skal der årligt afholdes et styringsdialogmøde mellem boligorganisationen (BO) og kommunen. Till brug herfor udarbejdes en styringsdialograpport. Rapporten er baseret dels på en række regnskabsdata, dels interne forhold vedr. BO hvor det er subjektive skøn der gør sig gældende.

Indberetningen skal være afsluttet inden udgangen af 1. halvår, således at styringsdialogmødet kan gennemføres i 2. halvår med udgangspunkt i seneste års regnskabsdata.

Rapporten er opbygget i to afsnit. Afsnit 1 vedrører BO mens afsnit to vedr. de enkelte boligafdelinger. .

Afsnittet vedr. BO har specielt fokus på problemområder, som BO ønsker at drøfte med kommunen samt en række facts vedr. BO, herunder effektivitetstal og udlejningsforhold.

Afsnittet vedr. boligafdelingerne har mere karakter af et oplysningsskema for den enkelte afdeling suppleret med subjektive vurderinger af beboerdemokratiet og bygningerne.

På hovedbestyrelsesmødet ønskes specielt en drøftelse af afsnit 1.

Strategi 2027 for Boliggården

Håndteringen af sagen fremmer Boliggårdens 3 værdier:

- Vi arbejder sammen om at drive gode og sunde boliger,
- Vores boligområder skal være forskellige – og miljømæssigt, socialt og økonomisk bæredygtige,
- Vi skal være et aktiv i kommunen og bidrage til udvikling af blandede byområder.

Referat

Direktør Bent Frederiksen redegjorde for sagen.

Hovedbestyrelsen drøftede rapporten til brug for styringsdialog med Helsingør Kommune. Rapportens tal er fra 2022.

Formand for hovedbestyrelsen Anje Holmstad spurgte indtil afdelingernes effektivitet samt tabte sager i Beboerklagenævnet. Direktør Bent Frederiksen orienterede omkring effektivitets beregninger og svarede at sidstnævnte typisk skyldtes manglende dokumentation.

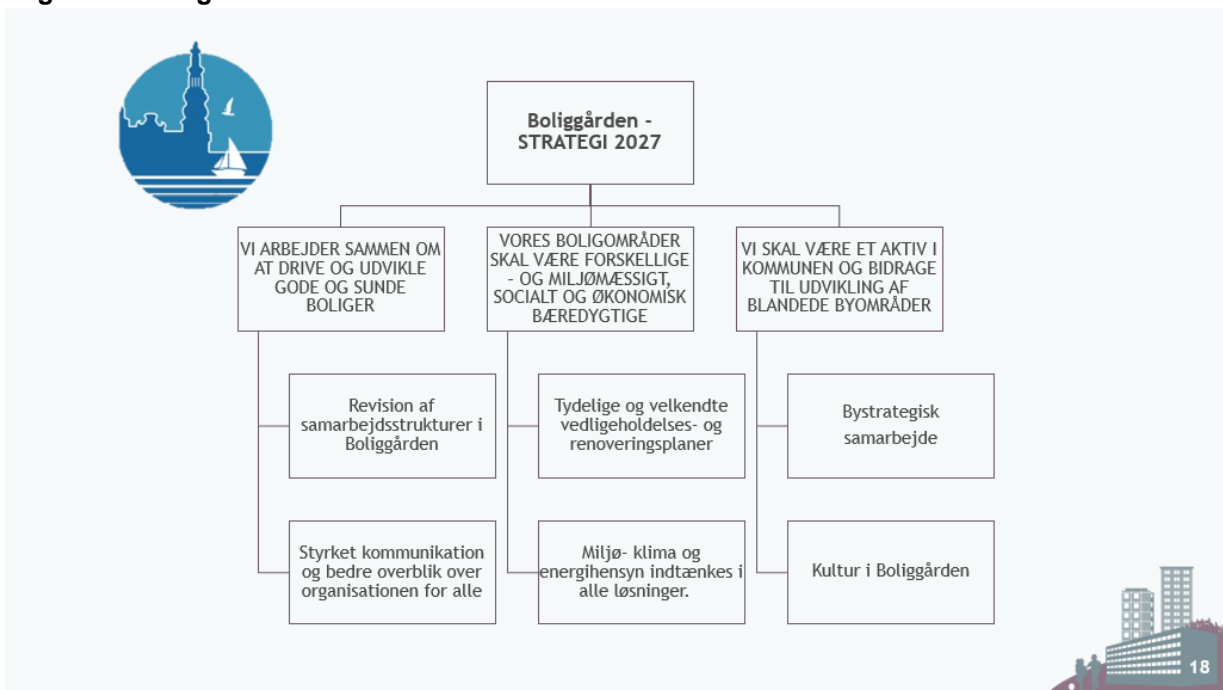
Hovedbestyrelsen besluttede at tage rapporten til efterretning.

14. Status og drøftelse af arbejdet omkring strategi 2027 for Boliggården

Forslag til beslutning

At hovedbestyrelsen drøfter implementeringen af strategi 2027 for Boliggården samt beslutter hvorvidt strategien og/ eller prioriteringen/ indholdet af handlinger skal justeres.

Sagsfremstilling



Strategi 2027 for Boliggården blev udarbejdet i tæt samarbejde med medarbejdere, beboerdemokrater og andre relevante aktører. Den 01-02-2023 godkendte hovedbestyrelsen strategien samt forslag til implementering. Fremadrettet vil hovedbestyrelsen 2 gange årligt (marts og august) drøfte implementeringen samt beslutte hvorvidt strategien og/ eller prioriteringen/ indholdet af handlinger skal justeres.

Under hver af de **6 indsatsområder** (se ovenfor) er der identificeret og prioriteret handlinger. Administrationen har siden godkendelsen af strategien, haft fokus på udførelse og implementering af disse. Nogle handlinger er forholdsvis hurtige at udføre og implementere, mens andre er større og skal ses i en større sammenhæng. Endeligt er nogle handlinger **løbende fokuspunkter**, dvs. handlinger som gentages årligt eller hvor fokus skal opretholdes indtil 2027. Eksempler på handlinger som gentages årligt, er medarbejderdag og beboerdemokratisk arrangement. Årets medarbejderdag blev afholdt den 21-06-2023 mens beboerdemokratisk arrangement planlægges afholdt 11-11-2023.

Følgende prioriterede handlinger er fuldført, godkendt og implementeret:

Handling	Ansvarlig	Hvornår	Start	Slut	Godkendt
Evaluering af den nuværende mentorordning.	Direktion	Marts 2023 – Marts 2025	4. kvartal 2022	2. kvartal 2023	✓
Evaluering og revidering af introduktion af nye medarbejdere. <ul style="list-style-type: none"> - Buddy-ordning for ny-ansatte på alle niveauer, så man introduceres til organisationen og lærer kulturen at kende gennem en kollega. - Introduktion til medarbejderportalen. 	Økonomi og HR chef	Marts 2023 – Marts 2025	2. kvartal 2023	2. kvartal 2023	✓
Der skal udvikles kursus for afdelingsbestyrelsesmedlemmer om budget og PPV.	Driftschef	Marts 2023 – Marts 2025	1.kvartal 2023	2.kvartal 2023	✓

Alle tidsfrister er overholdt. Arbejdet med flere af de øvrige handlinger er allerede igangsat.

Strategi 2027 for Boliggården anvendes også som et prioriteringsværktøj i det daglige arbejde. Det er vigtigt at medarbejderne oplever at deres arbejde er afspejlet i strategien.

Læs mere herom: <https://boliggaarden.dk/om-os/nyheder/nyheder/strategi-2027-er-netop-vedtaget/>

Strategi 2027 for Boliggården

Håndteringen af sagen fremmer Boliggårdens 3 værdier:

- Vi arbejder sammen om at drive gode og sunde boliger,
- Vores boligområder skal være forskellige – og miljømæssigt, socialt og økonomisk bæredygtige,
- Vi skal være et aktiv i kommunen og bidrage til udvikling af blandede byområder.

Referat

Direktør Bent Frederiksen redegjorde for sagen, herunder strategiens udførte og kommende handlinger.

Hovedbestyrelsen drøftede implementeringen af strategi 2027, herunder indhold og prioritering.

Der overvejes igangsætning af ny handling vedrørende det gode samarbejde med afdelingsbestyrelser mm.

Hovedbestyrelsen orienteres løbende og minimum 2 gange årligt om arbejdet med strategi 2027.

Hovedbestyrelsen drøftede strategien og tog orienteringen til efterretning.

15. Budget 2024, Sct. Olai (afd. 35)

Forslag til beslutning

Det indstilles, at hovedbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender at hovedbestyrelsen bevilger afdelingen et tilskud på kr. 50.000 fra selskabets dispositionsfond. Tilskuddet fortsætter de næste ti år dog således at tilskuddet aftrappes med kr. 5.000 årligt. Tilskuddet ophører senest med udgangen af 2033.

Sagsfremstilling

Hovedbestyrelsen besluttede i forbindelse med budget 2023 for afdelingen at yde afdelingen et tilskud på kr. 50.000. Det betød at afdelingen kunne "nøjes" med en lejestigning på lige under 10 pct. Problemet er det samme i år og de kommende år, hvor det er nødvendigt at hæve henlæggelserne til PPV med kr. 50.000 årligt frem til 2028 (inkl.). Det betyder at de årlige henlæggelser stiger fra det nuværende niveau (2023) kr. 200.000 til kr. 450.000.

Afdelingen med de kun 5 lejemål er påvirket af at det er en gammel ejendom i det centrale Helsingør, og som har et meget stort vedligeholdelseefterslæb. Afdelingen er også karakteriseret ved at den er meget dyr i drift og vedligeholdelse.

Huslejen vil, hvis hovedbestyrelsen godkender indstillingen, skulle hæves med 9,83 pct, således at den gennemsnitlige årlige leje pr. 1. januar 2024 udgør kr. pr. m² 1.621,45. Det er vurderingen, at boligerne fortsat er attraktive og kan udlejes til denne pris, men når lejen skal stige tilsvarende de kommende år frem mod 2028, vil det være nødvendigt med hjælpen fra Boliggården.

Bestyrelsen bør de kommende år have en tilsvarende bevågenhed på afdelingen i forhold til om lejestigningerne vil give udlejningsvanskeligheder med deraf følgende lejetab.

Set over perioden 2023 til 2033 vil afdelingen ved en godkendelse i alt modtage kr. 325.000 i støtte fra Boliggården.

Strategi 2027 for Boliggården

Håndteringen af sagen fremmer Boliggårdens 3 værdier:

- Vi arbejder sammen om at drive gode og sunde boliger,
- Vores boligområder skal være forskellige – og miljømæssigt, socialt og økonomisk bæredygtige,
- Vi skal være et aktiv i kommunen og bidrage til udvikling af blandede byområder.

Referat

Direktør Bent Frederiksen redegjorde for sagen.

Budgettet har endnu ikke været behandlet i afdelingen. Bygningen er ikke fredet men bevaringsværdig.

Hovedbestyrelsen besluttede at tage orienteringen til efterretning og godkendte at bevilge afdelingen et tilskud på kr. 50.000 fra selskabets dispositionsfond. Tilskuddet fortsætter de næste ti år dog således at tilskuddet aftrappes med kr. 5.000 årligt. Tilskuddet ophører senest med udgangen af 2033.

16. Budget 2024, Bjergegade (afd. 36)

Forslag til beslutning

Det indstilles til hovedbestyrelsen at drøfte økonomien i afd. 36, herunder se på mulige løsninger i form af at yde afdelingen et lån (rente og afdragsfrit) eller yde afdelingen huslejestøtte (driftsstøtte)

Sagsfremstilling

Afdeling 35, Bjergegade er en ældre fredet ejendom bestående af 8 lejemål, beliggende i det centrale Helsingør. På grund af afdelingens størrelse og fredningen er det en afdeling der er dyr i drift og vedligeholdelse. Huslejen udgør i 2023 1.222 kr. pr. m². Det foreløbige udkast til budget kræver en lejestigning på 10 pct, hvilket betyder at lejen stiger til 1.344 kr. pr. m². Stigningen skyldes, at henlæggelserne forøges med 50 t.kr. og at afviklingen af underskudsaldoen stiger med 16 t.kr. - ca ¼ af stigningen skyldes sigende henlæggelser. I de næste mange år er det forudsat, at henlæggelserne stiger med 50 t.kr., hvilket betyder en årlig stigning på ca. 7,5 pct. alene som følge af stigende henlæggelser.

Budgettet forudsætter imidlertid, at der er tilstrækkelige henlæggelser (konto 401).

Ultimo 2022 udgjorde saldoen på konto 401 937 t.kr. Det forventes at der i 2023 skal bruges ca. 400 t.kr. I 2023 henlægges der 200 t.kr. Samlet betyder det en forventes henlæggessaldo på ca. 737 t.kr. ultimo 2023.

Der er i afdelingen gennemført en tilstandsvurdering af ekstern rådgiver. Samtidig er denne indarbejdet i den 30-årige langtidspan. Det betyder at der i 2024 skal ske en renovering af vinduer (0,9 mio.kr.) samt at der i 2024 – 2029 skal ske en renovering af facaderne (bindingsværk) (i alt 3,6 mio. kr.). I 2034 forventes tag, tagrender og nedløb udskiftet (2,55 mio. kr.). Med udgangspunkt i det udarbejdede budget vil der i 2024 alene mangle ca. 938 t.kr. i henlæggelser.

Set over perioden frem til 2029 vil tallet vokse, hvorefter det i en periode frem mod 2034 vil falde.

1.000 kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Primo saldo konto 120	737	-688	-1.188	-1.617	-2.010	-2.384	-2.675	-2.544
Forbrug, kto 116	1.675	800	779	793	824	791	419	186
	-938	-1.488	-1.967	-2.410	-2.834	-3.175	-3.094	-2.730
Henlæggelse kto 120	250	300	350	400	450	500	550	600
Ultimo saldo kto 120	-688	-1.188	-1.617	-2.010	-2.384	-2.675	-2.544	-2.130

Da afdelingen er en fredet ejendom, er der mulighed for at søge støtte gennem Slots- og Kulturstyrelsen. Dette er pt. ikke sket, men vil blive gjort i takt med at aktiviteterne konkretiseres.

Evt. tilskud vil blive modregnet i budgettallene i langtidsplanen. Det forventes dog ikke, at der kan opnås støtte der løser alle afdelingens økonomiske problemer.

Det er vurderingen, at det nuværende huslejeniveau inkl. stigningerne de næste år ikke vil give udlejningsproblemer, men omvendt begynder vi at nå et niveau, hvor forventningerne til det lejede i forhold til prisen begynder at blive et problem. Derfor kan vi ikke lade huslejen stige mere end det skitserede.

Derfor bliver det nødvendigt med en form for tilskud / hjælp fra Boliggården til at løse problemerne i langtidsplanen. Det kan være i form af et tilskud til bestemte aktiviteter, en form for driftsstøtte / ydelsestilskud til betaling af eksternt lån eller et rente- og afdragsfrit lån fra dispositionen.

Ser vi på langtidsplanen er der tre aktiviteter der belaster afdelingen

1. renovering af vinduer i 2024, ca. 0,9 mio. kr.
2. renovering af facader / bindingsværk, i perioden 2024 – 2029, i alt 3,6 mio. kr.
3. udskiftning af tag, tagrender og nedløb i 2034, i alt 2,25 mio. kr.

Afdelingen vil ikke kunne håndtere finansieringen af disse sager. Derfor kunne en model være, at

1. afdelingen optager et samlet lån på ca. 4,5 mio. kr. til finansiering af de to første arbejder. Ydelsen på et sådan lån vil udgøre ca. kr. 306.000 årligt. Det indstilles i så fald at Boliggården via dispositionen skal yde den nødvendige driftsstøtte.
2. Alternativt til denne løsning kunne være, at Boliggården yder et kontanttilskud til disse to sager, svarende til ca. 4,5 mio. kr. Ulempen ved denne model er, at Boliggården skal tage 4,5 mio. kr. ud af dispositionsfonden som i forvejen er presset som følge af de mange helhedsplaner.

Strategi 2027 for Boliggården

Håndteringen af sagen fremmer Boliggårdens 3 værdier:

- Vi arbejder sammen om at drive gode og sunde boliger,
- Vores boligområder skal være forskellige – og miljømæssigt, socialt og økonomisk bæredygtige,
- Vi skal være et aktiv i kommunen og bidrage til udvikling af blandede byområder.

Referat

Direktør Bent Frederiksen redegjorde for sagen.

Budgettet har endnu ikke været behandlet i afdelingen. Bygningen er fredet.

Hovedbestyrelsen drøftede økonomien og besluttede at afdelingen optager et samlet lån på op til ca. 4,5 mio. kr. til finansiering af de to første arbejder. Ydelsen på et sådan lån vil udgøre ca. kr. 306.000 årligt. Boliggården vil via dispositionen yde den nødvendige driftsstøtte. Administrationen vil vende tilbage med en endelig plan for renoveringen af afdelingen.

Præsentation af afdelinger:

17.Præsentation af Driften

Forslag til beslutning

At Hovedbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Præsentation af driften

- Driftsledelsen er for første gang i mange år fuldtallig og der arbejdes med at udnytte alles kompetencer på de rigtige måder, samt at videns dele så alle arbejder efter samme principper.
- Granskning, Ppv planer, er vi på plads?
- Budgetter, efterslæb og inflation
- Livet efter udbudsrunder
- Arbejdsmiljø, hvordan henvender vi os til hinanden og i hvilket sprog
- Bemanding, ny plan for bemanding effektueres fra 2025 de første skridt tages i 2024
- Strategi 2027, hvor langt og hvad skal der til.

Strategi 2027 for Boliggården

Håndteringen af sagen fremmer Boliggårdens 2 værdier:

- Vi arbejder sammen om at drive gode og sunde boliger,
- Vores boligområder skal være forskellige – og miljømæssigt, socialt og økonomisk bæredygtige.

Referat

Driftschef Thomas Fredskov gav en status for Driftens sammensætning og virke, herunder

- Udbud af håndværkerydelser
- Samarbejde og kommunikation med afdelingsbestyrelser
- Markvandring
- Strategi 2027

Medlem af hovedbestyrelsen Thomas Elkrog spurgte ind til hvordan det sikres at medarbejdernes kompetencer bruges målrettet. Driftschef Thomas Fredskov bekræftede vigtigheden omkring at skelne til medarbejdernes forskellige kompetencer. Desuden vil fokus være på at styrke det tværgående samarbejde.

Formand Anje Holmstad ønskede generelt mere dialog omkring de grønne områder.

Medlem af hovedbestyrelsen Poul Erik Truelsen spurgte til håndværkernes prisniveau. Driftschef Thomas Fredskov svarede at prisniveauet er uændret. Medlem af hovedbestyrelsen Poul Erik Truelsen efterspurgte mere information omkring prisniveauet på Driftens ydelser. Direktør Bent Frederiksen og driftschef Thomas Fredskov bekræftede arbejdet med et kommende priskatalog. Desuden har hovedbestyrelsen nedsat en arbejdsgruppe vedrørende fordelingsnøgler.

Næstformand Bo Langhoff, medlem af hovedbestyrelsen Vinnie Refstrup samt medlem af hovedbestyrelsen Thomas Elkrog spurgte ind til håndværkernes priser og udgiftsniveau. Driftschef Thomas Fredskov svarede at man netop er i gang med at gennemgå disse og at der er reguleringer/ kreditnotaer på vej fra håndværkerne. Slutteligt lovede driftschef Thomas Fredskov at denne gennemgang vil være færdig indenfor nuværende regnskabsår.

Medlem af hovedbestyrelsen Peter Kirkeby ønsker at hovedbestyrelsen fortsat bidrager til den gode stemning og understregede vigtigheden i den gode kommunikation.

Hovedbestyrelsen besluttede at tage orienteringen til efterretning.

Orienteringssager:

18.Beboermøder 2023

Forslag til beslutning

Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

De ordinære beboermøder afholdes som vanligt fra medio august til medio september. Udover de vanlige ting som afdelingsbestyrelsens beretning, valg til bestyrelsen og forslag indeholder dagsordenen budgettet for det kommende år.

Da det forventes, at der vil være spørgsmål til el ladestandere har administrationen udarbejdet vedhæftede notat, som hovedbestyrelsen kan benytte, hvis der er spørgsmål til emnet.

Der vil på HB mødet blive givet en helt aktuel status på de igangværende beboermøder, herunder afdelingsbudgetterne for det kommende år.

Strategi 2027 for Boliggården

Håndteringen af sagen fremmer Boliggårdens 3 værdier:

- Vi arbejder sammen om at drive gode og sunde boliger,
- Vores boligområder skal være forskellige – og miljømæssigt, socialt og økonomisk bæredygtige,
- Vi skal være et aktiv i kommunen og bidrage til udvikling af blandede byområder.

Referat

Direktør Bent Frederiksen redegjorde for sagen.

12 beboermøder er allerede afholdt. 11 afdelinger har foreløbigt godkendt budget.

Hovedbestyrelsen drøftede forhold omkring etablering af el ladestandere til el biler. Boliggårdens afdelinger er meget forskellige, hvorfor et fælles oplæg der dækker alle afdelinger ikke er muligt.

Næstformand Bo Langhoff gjorde Administrationen opmærksom på at der for Boliggårdens afdelinger i Hornbæk og Ålsgårde er langt til el ladestandere, hvorfor disse afdelinger eventuelt burde prioriteres.

Hovedbestyrelsen besluttede:

At tage orienteringen til efterretning.

Administrationen vil til et kommende møde i 2023 komme med oplæg til et pilotprojekt som kan tages i anvendelse i flere mulige afdelinger.

19.Nye regler for kapitalforvaltning i almene boligorganisationer

Forslag til beslutning

Det indstilles, at hovedbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Jf. driftsbekendtgørelsen skal en boligorganisation forvalte egne og afdelingernes midler bedst muligt under hensyntagen til størst mulig sikkerhed og bedst mulig forrentning. Tidligere er dette i bekendtgørelsen fortolket således, at der alene måtte investeres i stats- og / eller realkreditobligationer udstedt i danske kroner. Desuden måtte midler placeres i pengeinstitutter dels som et alm. indlån dels som aftaleindlån.

Det har tidligere været op til den enkelte boligorganisation, om der blev udarbejdet en investeringsstrategi herunder scenarier / prognoser for hvor de opsparede midler skulle anvendes.

Gennem mange år har der fra den almene sektors side været et ønske om, at der blev åbnet lidt op for at der kunne anvendes andre investeringsmuligheder. Den mulighed er nu kommet med ændring af driftsbekendtgørelsen pr. 1. april 2023, jf. bilag 1. Baggrunden for ønsket har været, at set over tid er der et større afkast på investering i aktier

Ofte er de almene boligorganisationer blevet sammenlignet med kommunerne, hvor der var de samme krav til investeringstyper og horisonter. For kommunerne blev der for år tilbage åbnet op for at de også kunne benytte andre instrumenter, herunder investere i aktier.

Med ændringen vil boligorganisationer fremover kunne investere op til 30 pct. af deres investeringer i aktier. Forudsætningen for at det kan ske, er at der bliver lavet en investeringsstrategi, som bl.a. forholder sig til prognoser for hvornår midlerne skal bruges. Denne investeringsstrategi skal som det pt. ser ud forbi Landsbyggefonden til godkendelse.

Hvordan de nye regler skal udmøntes er endnu ikke endeligt fastlagt. Vi forventer at det vil ske i løbet af de kommende måneder. Administrationen vil når disse regler er på plads vende tilbage med en indstilling om investeringsstrategi.

Strategi 2027 for Boliggården

Håndteringen af sagen fremmer Boliggårdens 3 værdier:

- Vi arbejder sammen om at drive gode og sunde boliger,
- Vores boligområder skal være forskellige – og miljømæssigt, socialt og økonomisk bæredygtige,
- Vi skal være et aktiv i kommunen og bidrage til udvikling af blandede byområder.

Referat

Direktør Bent Frederiksen redegjorde for sagen.

Hovedbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20.Gennemgang af større renoverings- og byggesager med økonomisk risici

Forslag til beslutning

Det indstilles, at hovedbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Det er aftalt, at hovedbestyrelsen hvert halve år får forelagt en afrapportering af alle større renoverings- og byggesager med økonomiske risici. Der er vedlagt to dokumenter der giver et overblik over væsentlige sager.

Det ene bilag beskriver de gamle sager, hvor der har været tvister med entreprenører. Som det fremgår heraf er flere sager blevet lukket – Digterparken og Stævnen. Sagen i Hamlets Vænge forventes afgjort ved Voldgiftsnævnet ultimo 2023. Sagen i Ellekildehave forventer vi afsluttet inden årets udgang i en form for forlig.

Det andet bilag giver en status på igangværende og aktuelle sager. Her vil administrationen på HB mødet have fokus på tre sager, nemlig Nøjsomhed (tårne), Gefionsparken (udbuds proces) samt Stævnen (statistiske udfordringer).

Strategi 2027 for Boliggården

Håndteringen af sagen fremmer Boliggårdens 3 værdier:

- Vi arbejder sammen om at drive gode og sunde boliger,
- Vores boligområder skal være forskellige – og miljømæssigt, socialt og økonomisk bæredygtige,
- Vi skal være et aktiv i kommunen og bidrage til udvikling af blandede byområder.

Referat

Bygge- og Projektudviklingschef Trine C. Majgaard Houd gav en status for større renoverings- og byggesager med økonomisk risiko, herunder:

Nøjsomhed (afd. 105):

Udfordringer med trappetårne, herunder kondensdannelse. Beboerne holdes løbende orienteret.

Gefionsparken (afd. 11):

Byggesagen er sendt i udbud. Der er afholdt informationsmøde for de bydende. Sagen håndteres som et integreret byggeri. Tilbudsfasen kører indtil den 4. december 2023. Medio december forventes kontrakt underskrevet.

Medlem af hovedbestyrelsen og mentor for afdelingen Thomas Elkrog roste byggeudvalgets informationsmateriale til beboerne.

Stævnen (afd. 32):

Arbejdet omkring fjernelse af skimmel er godt i gang. Gasbeton dæk er identificeret. Denne konstruktion er sårbar. Betondæk på 1. sal vurderes ikke særlig langtidsholdbar. Uvildig undersøgelse foretages.

Der vil snarest blive afholdt møde med Byggeskadefonden.

Næstformand for hovedbestyrelsen og mentor for afdelingen Bo Langhoff roste åbenheden i byggeprocessen. Omfangsdræn skal formentlig også udbedres. Økonomien vurderes at blive dyrere end forventet.

Medlem af hovedbestyrelsen Christian Jetzen undrede sig over datidens manglende løbende tilsyn i bygge og renoveringsprocesserne. Medlem af hovedbestyrelsen Denice Jensen udtrykte ønske om mere opfølgning i forhold til entreprenører. Medlem af hovedbestyrelsen Thomas Elkrog udtrykte ønske om mere fokus på kvalitetssikring og dokumenthåndtering generelt.

Slutteligt gennemgik direktør Bent Frederiksen oversigt over gamle byggesager med større økonomiske risici: Hamlets Vænge (afd. 10), Ellekildehave (afd. 31), Stævnen (afd. 32), Digterparken (afd. 118), Vapnagård (afd. 24).

Hovedbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Nyt fra BL´s 2. kreds

Forslag til beslutning

Det indstilles at Hovedbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Boliggårdens fire kredsrepræsentanter har deltaget aktivt i de afholdt møder indenfor BL (Boligselskabernes Landsforening) – med få undtagelser.

Der er bl.a. oprettet arbejdsgrupper, hvor Christian deltager med emnet Almene boliger.

Derudover arbejdes der med følgende emner:

- Der er stor fokus på sociale viceværter, som har og er en stor succes for både de almene og private boligselskaber - med eller uden sociale helhedsplaner.
- Der arbejdes med løsninger på vilkår for opsætning af EL-ladestandere i de almene boligselskaber.
- Der søges politiske løsninger for samme vilkår for både private og almene boligselskaber for opsætning af solceller.
- Blandede byer i balance.
- BL søger at begrænse den politiske indflydelse på de opsparede midler i Lands Bygge Fonden.

Målsætningerne i det kommende år for kreds 2:

- 1) At arbejde med et af de to Almene mål for BL: Byer i balance
- 2) Vi arbejder for at fremme vilkår for alle almene boliger
- 3) At få alle 17 kommuner i kredsen repræsenteret

Strategi 2027 for Boliggården

Håndteringen af sagen fremmer Boliggårdens 3 værdier:

- Vi arbejder sammen om at drive gode og sunde boliger,
- Vores boligområder skal være forskellige – og miljømæssigt, socialt og økonomisk bæredygtige,
- Vi skal være et aktiv i kommunen og bidrage til udvikling af blandede byområder.

Referat

4 medlemmer i hovedbestyrelsen deltager aktivt i BL 2. kreds: Peter Kirkeby, Poul Erik Truelsen, Christian Jetzen og Vinnie Refstrup.

Medlemmerne redegjorde for sagen og gav en status omkring resultater og mål for BL arbejde.

Formand for hovedbestyrelsen takkede for godt materiale.

Medlem af hovedbestyrelsen og BL´s 2. kreds Peter Kirkeby, Vinnie Refstrup og Poul Erik Truelsen orienterede vedrørende BL´s arbejde omkring:

- Ændring af kredsstrukturen, således at disse følger regionerne. Beslutning omkring dette forventes truffet omkring maj 2024.
- BL's formål og fremtidige fokus
- Sociale viceværter

Direktør Bent Frederiksen orienterede fra sin deltagelse i Topledertræf 2023 hvor hovedtemaet var hvordan vi i BL kan spille ind i forhold til løsningen af det pressede sundhedsvæsen. Det bliver et hovedtema de kommende år.

Medlem af hovedbestyrelsen Denice Jensen ønsker foredrag som kan hjælpe beboere med at navigere i sundhedssystemet.

Hovedbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Mundtlig orientering fra byggeudvalg med helhedsplaner samt nybyggeri

Forslag til beslutning

Det indstilles at Hovedbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Med udgangspunkt i vedlagte oversigt over verserende og kommende byggeudvalg, giver Hovedbestyrelsens medlemmer en kort orientering om status for arbejdet med disse og eventuelt øvrige.

Strategi 2027 for Boliggården

Arbejdet i byggeudvalg fremmer Boliggårdens 2 værdier:

- Vi arbejder sammen om at drive gode og sunde boliger,
- Vores boligområder skal være forskellige – og miljømæssigt, socialt og økonomisk bæredygtige,

Referat

Hovedbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Sager til kommende møder i Hovedbestyrelsen

Forslag til beslutning

Det indstilles at Hovedbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Vedlagt opdateret oversigt "sager til kommende møder i HB".

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

Strategi 2027 for Boliggården

Arbejdet omkring planlægning af kommende sager til møder i hovedbestyrelsen fremmer mindst ét af Boliggårdens 3 værdier:

- Vi arbejder sammen om at drive gode og sunde boliger,

- Vores boligområder skal være forskellige – og miljømæssigt, socialt og økonomisk bæredygtige,
- Vi skal være et aktiv i kommunen og bidrage til udvikling af blandede byområder.

Referat

Hovedbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24.Orientering fra

- **Formanden**
- **Direktøren**
- **Andre**

Referat

Formanden:

- Formanden redegjorde for ansættelsesprocessen af ny direktør

Direktøren:

- Arbejdsgruppe om fordelingsnøgler igangsættes medio september 2023
- Sag i Ligebehandlingsnævnet vedr. handicappede og anvisningsaftalen
- Lørdag den 11-11-2023 afholdes beboerdemokratisk arrangement
- Topledertræf 2023
- APV undersøgelse i efteråret 2023 i Boliggården
- Politik omkring hjemmearbejde genbesøges

Hovedbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25.Hvad skal kommunikeres fra mødet

Referat

- Samarbejde med F C Helsingør vedrørende sponsorat
- Godkendelse af finansiering af byggesager
- Kurser for beboerdemokrater 2024
- Kommunikation
- Fælleshuset Hamlets Vænge (afd. 10)
- Status byggesagerne: Nøjsomhed (afd. 105): Gefionsparken (afd. 11), Stævnen (afd. 32)

26.Eventuelt

Referat

Der var ingen drøftelser under dette punkt.