

Referat fra Hovedbestyrelsens møde

Afholdes: 13-12-2023 kl. 15.00 + julefrokost, Højstrupgård, Ejler Jensens Vej 1, 3000 Helsingør

Deltagere

Anje Holmstad, formand
Bo Langhoff, næstformand
Christian Jetzen
Denice Jensen (5-16)
Peter Kirkeby
Poul Erik Truelsen
Solgerd Jørgensen
Stig Preben Hansen, medarbejdervalgt
Thomas Elkrog
Vinnie Refstrup
Bent Frederiksen, direktør
Heidi Marie Levin Sørensen, udlejningschef
Trine C. Majgaard Houd, bygge- og udviklingschef
Dorte Christensen, kommunikationskonsulent
Anders Stange Jensen, organisationskonsulent

Afbud

Melita Cimirotic, medarbejdervalgt

Referent

Maj Børner, direktionssekretær

Dagsorden

Beslutningssager:

1. Godkendelse af referat fra mødet den 15. november 2023
2. Protokollering af beslutninger / orienteringer
3. Drøftelse af granskningsrapporter fra LBF og indberetning til LBF
4. Sammen om hinanden – orientering fra projektet
5. Status på byggesag i Hamlets Vænge og Ellekildehave
6. Mentorordningen
7. Godkendelse af Råderetskatalog afd. 32
- 7a. Lukket punkt

Orienteringssager:

8. Status for igangværende sager, herunder energitilsyn, brandtilsyn og driftsområdemøder 2024

9. Udsættelser/ restancer
10. Nyhedsbreve fra Driften
11. Orientering om ny liste over udsatte boligområder
12. Mundtlig orientering fra byggeudvalg
13. Sager til kommende møder i Hovedbestyrelsen
14. Orientering fra
 - Formanden
 - Direktøren
 - Andre
15. Hvad skal kommunikeres fra mødet
16. Eventuelt

Velkommen til direktør Bent Frederiksens sidste møde.

Beslutningsager:

1. Godkendelse af referat fra mødet den 15. november 2023

Forslag til beslutning

Det indstilles at hovedbestyrelsen godkender referat fra mødet den 15. november 2023.

Sagsfremstilling

For at kunne publicere det ordinære referat hurtigst muligt, blev dette sendt til godkendelse via mail med frist 24. november 2023. Referatet blev godkendt og er efterfølgende publiceret på Boliggårdens hjemmeside: <https://boliggaarden.dk/om-os/organisation/hovedbestyrelsen/>.

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

Hovedbestyrelsen godkendte referat fra mødet den 15. november 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. Drøftelse af granskningsrapporter fra LBF og indberetning til LBF

Forslag til beslutning

Det indstilles at hovedbestyrelsen tager orienteringen til efterretning. Samtidig indstilles, at hovedbestyrelsen fastholder de nuværende principper for udarbejdelse af PPV planer.

Sagsfremstilling

Vi har samlet alle tal fra de indkomne granskningsrapporter fra landsbygefonden i et ark så vi derigennem får et bedre overblik af henlæggelsesniveauet i afdelingerne.

Der er vedhæftet 2 ark til denne sagsfremstilling. Den første som der står 2022 på er lavet efter det som Landsbygefonden har taget udgangspunkt i, som var PPV planerne før vi lavede dem alle om.

Resultatet på denne baggrund er nedslående og viser i stort set alle afdelinger at der ikke er henlagt nok.

Det andet ark – 2023 - viser hvordan det ser ud efter vi lavede alle PPV planer om.

Her er resultatet ret fint og der er kun få afdelinger der stadig er i minus på den lange bane.

De gule er afdelinger hvor der stadig ikke er et resultat, eller hvor der ikke laves granskninger grundet helhedsplaner.

Når vi kikker ned i tallene i rapporterne, så passer udgifterne desværre ikke rigtig med de faktiske udgifter, som der kommer på de forskellige aktiviteter i PPV planerne.

Med dette sagt så tror vi i driften på, at vi er på rette spor og at, vi trods stigninger i henlæggelserne de kommende år, ligger på et fornuftigt niveau, og at vi kommer til at se at vores afdelinger kan bære de udgifter der kommer til vedligeholdelse fremadrettet.

Driften indstiller derfor, at vi fastholder de nuværende principper for udarbejdelse af PPV planer de kommende fem år, indtil næste runde granskning. Til den tid vil boligselskabet som helhed se endnu bedre ud end det er tilfældet nu.

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.

Landsbyggefonden har gennemgået de fleste af Boliggårdens afdelinger. Konklusionen er at Boliggårdens niveau for henlæggelser er nødvendigt, og stemmer godt overens, med det vurderede fremtidige renoveringsbehov.

Hovedbestyrelsen overvejer udarbejdelse af en politik for henlæggelser. Udgangspunktet er at vedligeholdelsesarbejder skal finansieres af henlæggelser, forbedringer vil skulle finansieres via lånoptagelse.

Næstformand Bo Langhoff og medlem af hovedbestyrelsen Thomas Elkrog stillede spørgsmål til de konkrete tal. Direktør Bent Frederiksen glædede sig over at Landsbyggefonden og Boliggårdens estimater stemmer overens og foreslog, at hovedbestyrelsen med udgangspunkt i to konkrete afdelinger sammen gennemgår tallene.

Medlem af hovedbestyrelsen Thomas Elkrog henledte opmærksomheden på at bestemmelser i råderetskataloget, kan have indflydelse på det fremtidige udgiftsniveau. Formand Anje Holmstad opfordrede formændene til at have fokus på dette i deres årlige beretninger.

Slutteligt nævnte direktør Bent Frederiksen, at Administrationen er opmærksom på huslejeniveauet. Pt. opleves begyndende udfordringer omkring udlejning af nogle af de største boliger.

Hovedbestyrelsen besluttede:

At tage orienteringen til efterretning.

At hovedbestyrelsen fastholder de nuværende principper for udarbejdelse af PPV planer.

At Administrationen i 2024 udtager nogle afdelinger hvis tal gennemgås på et kommende Hovedbestyrelsesmøde i 1. halvår 2024.

4.Sammen om Hinanden – orientering fra projektet

Forslag til beslutning

Det indstilles, at hovedbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt drøfter forankringen af projektet

Sagsfremstilling

Sammen om Hinanden (herefter (SoH) udspringer af et ønske fra ,Østifternes bestyrelse om at skabe en indsats, hvor børn og unge opnår værktøjer til at træffe sunde valg i livet.

Grundtanken i SoH er, at inddragelse og medbestemmelse kan bruges proaktivt og ind i et forebyggelsesperspektiv. Antagelsen er, at børn og unge, der fra en tidlig alder lærer sig selv at kende, føler sig set, hørt og gives indflydelse på deres eget liv har lettere ved at træffe sunde valg.

Omdrejningspunktet for indsatsen har dels været etablering af ungeråd som er supporteret af SSP og et børnedemokrati, supporteret af Konradi – livet mellem husene. Børnedemokratiet bygger på et meget tæt samarbejde med driften og det lokale beboerdemokrati (afdelingsbestyrelserne). Projektet er startet op i 2020 og løber til medio 2025. Projektet blev ramt af opstartsproblemer i form af Corona perioden og at driftssystemet var presset af mange nye omlægninger. Det betyder at der har været for lidt opmærksomhed på forankringen. Det skal der derfor rådes bod på i den sidste del af projektet, således at projektet kan leve videre når de "professionelle" træder ud.

På HB mødet ønskes en drøftelse af hvordan vi kan få SoH til at leve i afdelingsbestyrelserne og hvordan vi i hele organisationen understøtter tankegangen i projektet.

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.

Ny børnelov betyder at børn og unge fremadrettet skal høres og have mere indflydelse. Formålet med projektet ”sammen om hinanden”, er at involvere børn og unge i boligområdernes udvikling. Det er dog en forudsætning at afdelingsbestyrelser og andre giver dem plads.

Strukturen omkring klubberne og SSP medvirker til at Ungerådene fungerer tilfredsstillende. For at børnedemokratiet skal fungere, nu og i fremtiden, ønskes mere forankring både i afdelingsbestyrelser og i driftssystemet. Der er gode eksempler hvor børn har fået gennemført beslutninger omkring etablering af bord/ bænkesæt samt svævebane.

Medlem af hovedbestyrelsen Thomas Elkrog understregede vigtigheden i, at det ikke kun er formænd som aktiveres, men hele afdelingsbestyrelser. Medlem af hovedbestyrelsen Christian Jetzen foreslog dette som et tema i forbindelse med et kommende beboerdemokratisk fora. Medlem af hovedbestyrelsen Poul Erik Truelssen gentog ønsket omkring ansættelse af sociale viceværter. Formand Anje Holmstad berettede om eksempler på andre boligselskaber, hvor børnedemokratiet blomstrer. Medarbejdervalgt medlem af hovedbestyrelsen Stig Preben Hansen foreslog jævnligt foretræde for børnene til afdelingsbestyrelsernes møde.

Slutteligt opfordrede formand Anje Holmstad hele hovedbestyrelsen til at sprede budskabet omkring sammen om hinanden og børnedemokrati.

Hovedbestyrelsen besluttede:

At tage orienteringen til efterretning

At hovedbestyrelsen i forbindelse med deres møde den 13. marts 2024 drøfter mulige indsatser i forhold til at det bliver sat på dagsordenen i afdelingsbestyrelserne, herunder f.eks. via en forretningsorden for afdelingsbestyrelser, hvor børnedemokrati er indeholdt og eventuelt ved et kommende formandsmøde i foråret.

5.Status på byggesag i Hamlets Vænge og Ellekildehave

Forslag til beslutning

Det indstilles, at hovedbestyrelsen drøfter statusnotatet fra Molt Wengel, herunder den videre proces i sagerne.

Sagsfremstilling

Boliggården har haft en række tvister med flere entreprenører. Det drejer sig om

- Digterparken og Gråkjær
- Stævnen og SSG samt to mindre sager mod henholdsvis nedrivningsfirmaet og Rådgiver
- Ellekildehave og Ole Jepsen
- Hamlets Vænge og Ole Jepsen

De to førte sager i henholdsvis Digterparken og Stævnen er blevet lukket gennem forlig, hvilket hovedbestyrelsen tidligere er blevet orienteret om.

De to sidste sager er beskrevet i statusnotat fra Molt Wengel. Notatet vil blive gennemgået på HB mødet og på baggrund heraf bedes hovedbestyrelsen træffe beslutning om den videre proces.

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.

Administrationen har forsøgt at få afklaret tvisterne. Sagen omkring Hamlets Vænge (afd. 10) forventes først afsluttet i november 2024.

Medlem af hovedbestyrelsen Thomas Elkrog ønsker fortsat mere fokus på hvordan Boliggården fremadrettet undgår at ende i lignende tvister. Næstformand Bo Langhoff understregede vigtigheden i, at afdelingerne løbende holdes orienteret. Medlem af hovedbestyrelsen Poul Erik Truelsen ønskede større fokus omkring tilsynet. Bygge- og udviklingschef Trine Majgaard Houd forklarede, at tilsynet oftest tilkøbes udefra. Herudover blev det understreget, at de kontrakter som indgås, altid er udarbejdet efter bistand fra advokater. Medarbejdervalgt medlem af hovedbestyrelsen Stig Preben Hansen understregede, at tvister bedst undgås ved grundigt forarbejde.

Bygge og udviklingschef Trine Majgaard Houd orienterede hovedbestyrelsen omkring udfordringer med trappeårne i Nøjsomhed (afd. 105).

Slutteligt takkede direktør Bent Frederiksen for en god drøftelse samt for hovedbestyrelsens forståelse for byggesagers kompleksitet.

Hovedbestyrelsen besluttede:

At tage orienteringen til efterretning.

At lade direktør Bent Frederiksen afklare hvem som færdiggør disse sager.

6. Mentorordningen

Forslag til beslutning

Administrationen indstiller at Hovedbestyrelsen drøfter mentorordningen, særligt med fokus på følgende temaer:

- Mentorfordeling
 - Skal mentorerne udpeges for kortere periode – mhp. rotation?
 - Skal der udpeges en gruppe af mentorer til hver afdeling, eller etableres et beredskab i mentorordningen, således at en mentor/afdelingsbestyrelse kan inddrage en ekstra mentor i konkrete sager der kræver specifikke kompetencer?
- Håndtering af samarbejdsvanskeligheder
 - Hvordan sikres det at samarbejdsvanskeligheder håndteres bedst muligt?
 - Er der behov for at tænke i nye strukturer for samarbejdet?
 - Kan MUS-konceptet tænkes ind i beboerdemokratiet og forebygge og løse konflikter?

Sagsfremstilling

På seneste møde i Hovedbestyrelsen (12. okt. 2023) blev mentorordningen kort drøftet. HB besluttede at tage mentorordningen op på november-mødet for en præcisering af ordningen.

Mentorordningen blev senest revideret på HB-mødet i juni 2023, her blev Hovedbestyrelsens Mentorordning vedtaget.

Det er administrationens vurdering, at den nuværende mentorordning overordnet set beskriver formålet og retningen for mentorordningen fint. Hovedbestyrelsen bør dog overveje og drøfte, hvorvidt der er behov for præcisering af følgende temaer:

- Mentorfordeling
- Håndtering af samarbejdsvanskeligheder

Mentorfordeling

I dag sker mentorfordelingen ved, at mentorer og afdelinger matches i forbindelse med HB's konstituerende møde – ofte genudpeges mentorer til de samme afdelinger. Der flyttes således sjældent rundt på pladserne. Derudover udpeges der i hovedreglen én mentor til hver afdeling. Den nuværende model har både fordele og ulemper.

En primær fordel ved den nuværende model er, at den er med til at skabe kontinuitet og kendskab i samarbejdet mellem mentor og afdeling. Dog indebærer den også en risiko for, at mentor og afdelingsbestyrelse kan smelte sammen og rollerne bliver mudret og svære at skille ad.

En udpeget mentor per afdelinger gør ordningen overskuelig for afdelingsbestyrelserne, og sikrer samtidig at alle ved, hvem der har mentorrollen. Med én mentor per afdeling er der dog en risiko for, at der ikke altid er overensstemmelse mellem mentorernes kompetencer og de behov afdelingen har for støtte. En løsning på denne udfordring kan være, at HB løbende har drøftelser om de kompetencer der efterspørges, og hvordan mentorordningen bedst kan dække denne efterspørgsel.

Administrationen anbefaler derfor, at HB overvejer følgende:

- Skal mentorerne udpeges for kortere periode – mhp. rotation.
- Skal der eksempelvis udpeges en gruppe af mentorer til hver afdeling, eller etableres et beredskab i mentorordningen, således at en mentor/afdelingsbestyrelse kan inddrage en ekstra mentor i konkrete sager der kræver specifikke kompetencer.

Håndtering af samarbejdsvanskeligheder

Der vil løbende opstå samarbejdsvanskeligheder – enten mellem mentor og afdelingsbestyrelse, eller mellem afdelingsbestyrelse og administrationen/driften. I begge tilfælde spiller mentorordningen en rolle.

Fra såvel mentorerne som fra enkelte afdelingsbestyrelser kommer det løbende frem, at der opstår samarbejdsvanskeligheder.

Administrationen anbefaler derfor, at HB drøfter følgende:

- Hvordan sikres det at samarbejdsvanskeligheder håndteres bedst muligt?
- Er der behov for at tænke i nye strukturer for samarbejdet?

- Kan MUS-konceptet tænkes ind i beboerdemokratiet og forebygge og løse konflikter?

Strategi 2027 for Boliggården

Håndteringen af sagen fremmer Boliggårdens værdier:

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

Referat

Organisationskonsulent Anders Stange Jensen redegjorde for sagen.

I forbindelse med hovedbestyrelsens møde i juni 2023 blev mentorordningen evalueret. Hovedbestyrelsen har efterfølgende ønsket en præcisering af ordningen.

Hovedbestyrelsens medlemmer har forskellige kompetencer. Medlem af hovedbestyrelsen Thomas Elkrog ønsker mere fokus på hvordan nye medlemmer af hovedbestyrelsen kvalificeres til mentorrollen. Medlem af hovedbestyrelsen Vinnie Refstrup og medlem af hovedbestyrelsen Christian Jetzen, ønsker at samarbejdet fortsætter, de steder hvor det fungerer godt. Dog med den tilføjelse, at man kan indhente bistand hos øvrige mentorer, såfremt behovet opstår. Det kan f.eks. være omkring komplicerede økonomiske spørgsmål. Medlem af hovedbestyrelsen Denice Jensen ønsker mere overblik over hvem, som har hvilke kompetencer. Medlem af hovedbestyrelsen Peter Kirkeby har erfaring med at et godt samarbejde også kan opstå over tid og understregede at mentorrollen er et frivilligt tilbud til afdelingsbestyrelser.

Slutteligt konkluderede direktør Bent Frederiksen en mentors rolle: En mentor skal være understøttende og vejledende. En mentor skal ikke agere som et medlem af afdelingsbestyrelsen og ej heller fungere som sagsbehandler.

Hovedbestyrelsen besluttede:

At alle står til rådighed såfremt en anden mentor har brug for hjælp

At alle afdelinger/ mentorer kan udskiftes såfremt én af parterne ønsker det.

At hovedbestyrelsen 2 gange årligt evaluerer mentorfunktionen.

7. Godkendelse af råderetskatalog, afd. 32 Stævnen

Forslag til beslutning

Administrationen indstiller, at Hovedbestyrelsen godkender nyt råderetskatalog for afdeling 32 Stævnen. Kataloget er godkendt på ekstraordinært beboermøde i afdelingen den 21. november 2023.

Sagsfremstilling

I forbindelse med implementeringen af nye råderetskataloger i alle Boliggårdens afdelinger, skal hovedbestyrelsen løbende godkende de råderetskataloger der indeholder råderetsarbejder i den del af det lejede, som ligger udenfor boligen, jf. Driftbekendtgørelsens § 84.

Der blev afholdt ekstraordinært beboermøde i afd. 32 Stævnen tirsdag den 21. november. På mødet blev afdelingens nye reglementer behandlet (råderet, orden og vedligehold). Det fremlagte råderetskatalog for afd. 32 indeholder råderet i den del af det lejede, som ligger udenfor selve boligen. Derfor skal afdelingens råderetskatalog godkendes af både beboermødet og hovedbestyrelsen.

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.

Hovedbestyrelsen drøftede råderetskatalogets indhold. Administrationen understregede vigtigheden i at bevare samme standardtekst i alle råderetskataloger.

Hovedbestyrelsen besluttede (med mindre redaktionelle justeringer omkring forsikring og belægning):

At godkende råderetskatalog for Stævnen (afd. 32)

At status på procesplan for udrulning af husordener, vedligeholdelsesreglementer og råderetskataloger forelægges hovedbestyrelsen i forbindelse med næste møde den 1. februar 2024

7a. Lukket punkt

Referat

Referater fra lukket punkt vil ikke blive offentliggjort.

Orienteringssager:

8. Status for igangværende sager, herunder energitilsyn, brandtilsyn og driftsområdemøder 2024

Forslag til beslutning

Det indstilles, at hovedbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

/Sagsfremstilling

Energitilsyn:

Arbejdet bliver en handling i strategi 2027 – 4.2 Mindre energiforbrug – udvikling af incitamentstryktur / de gode vaner. Afdelingerne skal først kortlægges, derefter skal der ses på finansieringsmodel, således at energibesparelsen bruges til afviklingen af finansieringen. Jf. strategihandleplanen er denne aktivitet sat til at skulle ske i 2025-2026.

Brandtilsyn:

Der er lavet en prøveafdeling (afd 21) for at fastsætte hvilken løsning der kan og skal bruges i hele Boliggården.

På baggrund af dette er der pt. Igangsat arbejde med at udforme udbudsmateriale af vores rådgiver, herefter vil arbejdet blive udbudssat

Driftsområdemøder 2024

Møder er planlagt til at blive holdt i starten af det nye år, datoer er ikke meldt ud endnu, men kommer inden jul.

Møderne kommer til at indeholde orientering om fordelingsnøgler, og skal åbne øjnene op for den mulighed en bestyrelse og beboerne har på at påvirke udtrykket i afdelingen, samt forståelsen af hvad vi som selskab kan udrette sammen.

Ydermere vil der på møderne blive drøftet hvordan vi får et fælles sprog som kan skabe sammenhold og nedbryde dem og os kulturen.

Social vicevært

Der arbejdes på at få et møde med afdelingsbestyrelsen i kalenderen inden jul til afholdelse i januar måned. Hovedbestyrelsen vil blive orienteret når mødet har været afholdt.

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.

Medlem af hovedbestyrelsen Thomas Elkrog kvitterede for at have deltaget som forsøgsafdeling med brandeftersyn. Afdelingen blev godkendt. Direktør Bent Frederiksen fortalte at brandeftersyn, grundet Boliggårdens størrelse, skal i udbud. Det arbejdes der pt. med.

Hovedbestyrelsen besluttede:

At tage orienteringen til efterretning.

9.Udsættelser/ restancer

Forslag til beslutning

Det indstilles, at hovedbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Denne sagsfremstilling er udarbejdet for at give bestyrelsen en indsigt i udviklingen af antallet af udsættelser og restancer i Boliggården. Sidste gang statistikken blev forelagt bestyrelsen var den 12. oktober 2023.

Påkrav/rykkere:

Antallet af vores lejere, som vi sender påkravsskrivelse til, er stigende i forhold til antallet fra sidste år, men varierer fra måned til måned i 2023.

Boliggården havde i 2022 i gennemsnittet sendt påkravsskrivelser til 83 lejere for huslejerestance i periode januar – november. Gennemsnittet af påkravsskrivelser sendt i perioden januar – november 2023 udgør 101 breve.

En mere brugbar sammenligning vil kunne ses først fra 2024, hvor sammentællingen af påkravsskrivelser til plejehjemmets beboere ville fremgå fra 2023 og frem. Stigningen af antallet påkravsskrivelser mellem år 2022 og 2023 skyldes delvis huslejerestancer der er blandt plejehjemmets beboere, eftersom afdelingerne Grønnehave og Falkenberg er blevet inkluderet med i restance flowet siden februar 2023.

Ophævelser/inkasso:

I gennemsnittet har vi sendt 23 ophævelsesskrivelser om måned i perioden januar – november 2023, hvilket er uændret i forhold til de data, der var oplyst på HB-møde i oktober d.å. Gennemsnittet for samme periode sidste år udgjorde 18 ophævelsesskrivelser om måneden.

Antallet af inkassosager er faldende i forhold til samme periode for 2022. Vi har i perioden januar - november 2023 i gennemsnittet overgivet 12 sager til inkasso (Advodan), mens antallet for samme periode i 2022 udgjorde 18 sager i alt.

Der kan stadig konkluderes, at der er tale om en forøgelse af antallet af fremsendte rykkere, mens antallet for lejere vi overgiver til inkasso, er faldende i forhold til samme periode for sidste år.

Udsættelser med foged:

Fra januar 2023 og frem til d.d. har vi haft i alt 18 udsættelser ved hjælp af foged.

Sammenlignet med antallet for samme periode sidste år, har vi haft en stigning på 5 udsættelser.

Stigningen af udsættelser skyldes delvis sager der var i forbindelse med misligholdelse af lejemål – i alt 3 sager af denne karakterer, mens 2 udsættelser skete på grund af misligholdelse af kontraktmæssige forhold, hvor ene af dem skyldes tømt og forladt lejemål uden afleveret opsigelse eller nøgler, mens den anden skete på grund af ulovlig fremleje.

Boliggården var nødt til at gennemføre udsættelser angående de to sidstnævnte sager ved hjælp af foged for at komme i besiddelse af de lejemål.

Administration holder øje med udviklingen ved at foretage registreringer efter hver rykkerkørsel.

Strategi 2027 for Boliggården

Arbejdet omkring overblik over udsættelser/ restancer fremmer Boliggårdens 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.

Den boligsociale helhedsplan henviser økonomisk trængte beboere til økonomisk rådgivning i blandt andet frivillighedscentret.

Hovedbestyrelsen noterede sig at Boliggården fortsat heldigvis ikke oplever en stor stigning i antallet af udsættelser.

Næstformand Bo Langhoff og medlem af hovedbestyrelsen Peter Kirkeby henledte opmærksomheden på at de nye ejendomsvurderinger og efterregulering af overførselsindkomster kan påvirke beboernes fremtidige betalingsevne.

Hovedbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10.Nyhedsbreve fra Driften

Forslag til beslutning

Det indstilles, at hovedbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Efter møde mellem bestyrelsesmedlemmer der dækker alle driftsområder, samt møde med driftsledelsen er det blevet besluttet at nyhedsbreve fra Driften fremadrettet skal indeholde følgende.

- Kort indledning
- Afdelingsnyt – opdelt pr. afdeling, herunder:
 - Hvilke opgaver/arbejder har vi udført inkl. konklusioner
 - Hvilke arbejder udføres i den nærmeste fremtid / hvad planlægger vi at lave
 - Tidsfrister - Hvornår forventes opgaven færdig
 - Hvad mangler at blive lavet – og årsag
- Personalenytt - (nytiltrådte/fratrådte medarbejdere o.l.) i bunden
- Nyhedsbrevets sidste punkt indeholder fælles info til alle afdelinger i området (kan f.eks. være en generel ændring for hele driftsområdet, brugbare links o.l.)

Hvad angår frekvens fastsatte strategigruppen, at nyhedsbrevene fremover skal udsendes 1 x hvert kvartal hhv. i *marts, juni, september og december*, så nyhedsværdien bevares. Nyhedsbrevet skal udsendes i slutningen af måneden for alle 4 områder (december-brevet dog før juleferien).

Strategigruppen var desuden enige om, at nyhedsbreve sendes til hele afdelingsbestyrelsen og uploades på hjemmesiden, samt at alle nyhedsbreve skal være tilgængelige for afdelingernes mentor.

Det blev vedtaget, at nyhedsbrevet fremadrettet skal sendes elektronisk til beboerne, når teknikken er på plads – og der skal naturligvis være mulighed for framelding, hvis man ikke ønsker at modtage nyhedsbrevet.

Det er aftalt, at Driften udsender næste nyhedsbrev i december 2023.

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.

Som en handling under strategi 2027, er det besluttet at udarbejde én skabelon til nyhedsbreve fra Driften. Arbejdet er nu færdiggjort og nyhedsbreve udsendes.

Hovedbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede:

At Administrationen fremadrettet også sender disse nyhedsbreve til hele hovedbestyrelsen.

11.Orientering om nye lister over udsatte boligområder

Forslag til beslutning

Administrationen foreslår:

- at Hovedbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Den 1. december udgav Social-, Bolig- og Ældreministeriet årets lister over udsatte boligområder. Der opereres ligesom sidste år med fire lister: Listen over omdannelsesområder (tidl. Hårde ghettoer), parallelsamfund (tidl. Ghettoer), udsatte boligområder og forebyggelsesområder (indført i 2021). For Boliggården er det særligt relevant at holde øje med Nøjsomhed og Vapnagaard, samt listerne over parallelsamfund og forebyggelsesområder.

Definition af parallelsamfund:

Ved et parallelsamfund forstås et alment boligområde med mindst 1.000 beboere, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct., og hvor mindst to af følgende fire kriterier er opfyldt:

- 1. Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.*
- 2. Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 3 gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år.*
- 3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct.*
- 4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen*

Definition af forebyggelsesområde:

Listen over forebyggelsesområder omfatter almene boligområder med mindst 1.000 beboere, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 30 pct., og hvor mindst to af følgende fire kriterier er opfyldt:

- 1. Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 30 pct. (toårigt gennemsnit).*
- 2. Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 2 gange landsgennemsnittet (toårigt gennemsnit).*
- 3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse, overstiger 60 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe.*
- 4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) er mindre end 65 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.*

Vapnagaard

Vapnagaard figurerer ligesom sidste år på listen over **forebyggelsesområder**. Der er for nuværende ikke tilknyttet nogle særligt skrappe konsekvenser ved at være på listen. Dog rammes boligområder på listerne af et vist stigma, samt et krav om fleksibel udlejning i området.

I bilag 2 er der opstillet grafer over den historiske udvikling i Vapnagaard ang. ministeriets kriterier for udsatte boligområder. Administrationen har nedenstående supplerende bemærkninger til tallene og udviklingen:

Antal beboere:

Tallet ligger stabilt på cirka 3.700 beboere – intet yderligere at bemærke.

Udenfor arbejdsmarkedet:

Andelen af beboere udenfor arbejdsmarkedet i Vapnagaard er faldet siden sidste år. Der er sket et fald fra 31,2 % til 28,6 %. Det skal her særligt bemærkes at faldet betyder at Vapnagaard ikke længere opfylder kriteriets arbejdsmarkedskriteriet for at være på forebyggelseslisten.

Indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande:

Andelen af beboere med ikke-vestlig baggrund har siden 2021 ligget stabilt på ca. 37 %. Det ligger over grænseværdien for forebyggelsesområder, men under grænsen for udsatte boligområder – intet yderligere at bemærke.

Dømte:

Andelen af dømte beboere i Vapnagaard er steget en lille smule siden sidste år. Generelt ser det ud til, at andelen af dømte i Vapnagaard har fulgt grænseværdien for udsatte boligområder siden 2017. Tallene for dømte er baseret på forholdsvis små tal (mindre end 3% af beboerne i Vapnagaard) – det betyder også at enkeltpersoner fylder meget i statistikken udsving. Derudover skal det bemærkes, at tallet på årets liste er baseret på gamle forbrydelser. Der er en ret stor forsinkelse fra en lovovertrædelse begås, til en person sigtes og senere dømmes. Derefter indgår tallet som gennemsnit i to år, før det rammer listen.

Kun grundskole:

Andelen af beboere med blot grundskole som højeste fuldførte uddannelse er igen faldet i Vapnagaard. Den 1. jan. 2023 havde 53,7 % af beboerne grundskole som højeste uddannelse. Grænseværdien for både forebyggelseslisten og udsatte boligområdeliste er på 60 %. Der er således efterhånden en fin afstand til grænseværdien.

Gennemsnitsindkomst:

Gennemsnitsindkomsten er steget pænt i Vapnagaard siden sidste år. Det skal dog bemærkes, at stigningen er sket i 2022. I 2023 har der generelt været en pæn indkomststigning i samfundet på bagkant af inflationen – der er en betydelig risiko for, at denne generelle lønstigning i 2023 i samfundet har været større end indkomststigningerne i Vapnagaard i 2023, da overførselsindkomster og pensioner justeres med forsinkelse.

Konklusion:

Det er administrationens vurdering, at fremgangen i indkomst, beskæftigelse og uddannelse afspejler udlejningsaftalens fokus på beskæftigelse. Det anbefales derfor, at der fremad fortsat er stort fokus på at sikre en udlejningsaftale, der kan understøtte den positive udvikling i området.

Nøjsomhed

Nøjsomhed har for tiden mindre end 1.000 beboere, hvilket betyder at området ikke er på nogle af ministeriets fire lister over udsatte boligområder.

Der er ved udarbejdelsen af denne sagsfremstilling derfor ikke offentliggjort nye tal for Nøjsomhed. Hvis der når at komme nye tal for Nøjsomhed inden hovedbestyrelsens møde, vil HB få præsenteret tallene på mødet.

Referat

Organisationskonsulent Anders Stange Jensen redegjorde for sagen.

Hovedbestyrelsen kvitterede for den positive udvikling for så vidt angår Nøjsomhed (105) og Vapnagård (24). Begge boligområder oplever positive tendenser i forhold til arbejdsmarkedstilknnytning, uddannelsesniveaue samt husstandsindkomst.

Det er fortsat for tidligt at måle den fulde effekt af udlejnings- og anvisningsaftale mellem Helsingør Kommune og boligselskaber i Helsingør Kommune. Boliggårdens mål er at ingen boligafdelinger skal være at finde på nogle af disse lister.

Undersøgelser viser at mange af dem som har dårligst sundhed, bor alment. Formand Anje Holmstad nævnte derfor at BL som noget nyt vil arbejde med sundhedspejlemærker.

Medlem af hovedbestyrelsen Denice Jensen spurgte indtil beboersammensætning på Sigurd Schytz Kollegiet (afd. 122). Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse. Medlem af hovedbestyrelsen og mentor for afdelingen Peter Kirkeby mener vi skal finde en anden måde at engagere de unge mennesker på.

Hovedbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede:

At drøfte beboersammensætningen på Sigurd Schytz Kollegiet (afd. 122) på et nyt møde i 2024, 1. halvår.

12.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

Næstformand Bo Langhoff:

Stævnen (afd. 32):

- Ulovlige installationer i 20 lejemål. Vigtigt at gøre beboerne opmærksom på at selvom en installation er godkendt, skal Driften godkende monteringen.
- Restlevetid på etagedæk i 2 plansboliger er 0 år.
- Godt med åbenhed i byggeprocessen.

Rønnebærhaven (afd. 28)

- Arbejdet er forsinket
- Ønske om flere parkeringspladser, gerne mere hjælp fra Driften

Medlem af hovedbestyrelsen Thomas Elkrog:

Gefionsparken (afd. 11):

- Rådgiverkontrakt vil snarest blive underskrevet.
- Efterår 2024 igangsættes helhedsplan.

Medlem af hovedbestyrelsen Poul Erik Truelsen:

Sthensvej (afd. 102)

- Manglende bidrag fra Landsbyggefonden, betyder reduceret vedligeholdelse og renovering.

Formand Anje Holmstad:

Kingosvej (afd. 101)

- Helhedsplan skal igangsættes. Holde god kontakt til afdelingen.

Hovedbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

13.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.

14.Orientering fra

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

Referat

Formand:

- 06-12-2023: Møde i Dialogforum
- 14-12-2023: Møde i Bystrategisk Partnerskab.

Direktør:

- Retssag i Højesteret - Nøjsomhed (afd. 105).
- Dialog med Helsingør Kommune omkring opførelsen af nye seniorboliger.

15.Hvad skal kommunikeres fra mødet

Referat

- Granskningsrapporter fra Landsbyggefonden
- Østifternes projekt "Sammen om hinanden"
- Præcisering af mentorordningen
- På trods af huslejestigninger, ingen større stigning i antallet af udsættelser
- Status for beboersammensætningen i Vapnagård (afd. 24) og Nøjsomhed (afd. 105)

16.Eventuelt

Referat

Ingen drøftelser under punktet eventuelt.