

Boligselskabet Trollebo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 22. juni 2010 kl. 16.00 i Rønnebækshaves fælleshus

Dagsorden:

1. Bestyrelseshonorar
2. Forvaltningsrevision
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2009 og budget for 2011
4. Orientering om driftsforhold.
5. Figenparkens 25 års jubilæum i juni 2010
6. Ny lovgivning - udlejningsregler
 - 6.a. Fortrinsretten for familier med børn til boliger med 3 eller flere rum bortfalder. Skal den fastholdes?
 - 6.b. Boligorganisationen skal beslutte, om personer, der indgår en lejeaftale fortsat kan stå på den almindelige (eksterne) venteliste og bevare ancienniteten.
 - 6.c. Boligorganisationen kan beslutte, at lejere, der står på den eksterne venteliste, kan få anciennitet på den interne venteliste fra det tidspunkt, hvor de er opnoteret på den eksterne venteliste.
 - 6.d. Boligorganisationen skal beslutte, om fortrinsretten i forbindelse med brudt parforhold/skilsmiss skal være gældende.
 6. e. Boligorganisationen skal beslutte, om der fortsat skal være karenstid på fortrinsretten til en anden bolig i boligorganisationen.
 6. f. Boligorganisationen kan for nye lejere forhøje beboerindskuddet uden kommunalbestyrelsens godkendelse, hvis forhøjelsen ikke overstiger 204,- kr. m².
7. Vedtægtsændringer i forhold til den nye Styringsreform.
8. Udpegelse af 1 repræsentant til deltagelse i Domeas ordinære repræsentantskabsmøde til 2011.
9. Eventuelt

Deltagere fra organisationsbestyrelsen:

Anne Grethe Dalsgaard
Bent Hansen
Lars Henriksen
Ole Hatting
Palle Theilmann
Gitte Carlsberg
Maigen Camille Møller

Afbud: Suppleant Susanne Lotze

Øvrige deltagere:

Jesper Heien – Referent.

Boligselskabet Trollebo

Dorte Jørgensen
Jørn Ravn

Der blev ved mødets start gjort opmærksom på, at punkt 7 vedtægtsændringer udgik.

Pkt. 1: Bestyrelseshonorar

Det har tidligere været besluttet at honoraret indekseres og udbetales med 2 portioner til formanden, 1 ½ portion til næstformanden og 1 portion til de øvrige medlemmer.

Der skal tages stilling til om denne fordeling skal fortsætte?

Beslutning:

Det blev vedtaget, at fastholde denne fordeling.

Pkt. 2: Forvaltningsrevision

På møde den 16. december 2010 blev det besluttet, at følge Domeas standardkoncept.

Der skal tages stilling til om der skal ske ændringer i de forskellige målsætninger?

Beslutning:

Det blev besluttet, at fortsætte med standardkonceptet.

Pkt. 3: Forelæggelse og godkendelse af årsregnskaber for 2009 og budgetter for 2011.

Nøddehegnet – 3401

Regnskabet for Nøddehegnet udviser et overskud på kr. 258.359,- som er anvendt til dækning af ikke finansierede forbedringsarbejder.

Overskuddet fremkommer hovedsageligt grundet mindre udgifter til ejendomsskat, renovation, målerpasning samt diverse udgifter og ydelser på forbedringsarbejder. Derudover har der været en ekstraordinær indtægt vedrørende refusion af ejendomsskat fra tidligere år.

Budgettet for 2011 viser, at det er nødvendigt med en merindtægt på kr. 142.000,- svarende til en nødvendig huslejestigning på 1,3 %. Forhøjelsen skyldes stigninger på de ordinære, offentlige og andre faste udgifter og variable udgifter.

Kalbyrisparken - 3405

Regnskaber for Kalbyrisparken udviser et underskrud på kr. 131.363,- som er overført til underskudskontoen der herefter udgør kr. 216.381 som budgetteres afviklet over 8 år.

Boligselskabet Trollebo

Underskuddet fremkommer grundet større udgifter til almindelige vedligeholdelse og renholdelse end budgetteret samt tab på fraflytninger, hvor henlæggelserne ikke har været store nok til at dække hele årets tab.

Budgettet for 2011 viser, at det er nødvendigt med en merindtægt på kr. 120.000,- svarende til en nødvendig huslejestigning på 4,14 %. Forhøjelsen skyldes stigninger på de ordinære, offentlige og andre faste udgifter og variable udgifter.

Rønnebækhave – 3406

Regnskabet udviser et underskud på kr. 46.002,- som er overført til underskudskontoen der herefter udgør kr. 490.987,- der budgetteres afviklet over 10 år.

Underskuddet skyldes primært større udgifter til almindelig vedligeholdelse end budgetteret. Dette modsvares delvis af mindre udgifter til ejendomsskat, renovation og renholdelse samt refusion af for meget opkrævet ejendomsskat.

Budgettet for 2011 viser, at det er nødvendigt med en merindtægt på kr. 133.000,- svarende til en nødvendig huslejestigning på 2,96 %. Forhøjelsen skyldes stigninger på de ordinære, offentlige og andre faste udgifter og variable udgifter.

Skovburren – 3407

Regnskabet udviser et underskud på kr. 35.528,- som er overført til underskudskontoen som herefter udgør kr. 131.497,- og er budgetteret afviklet over 5 år.

Underskuddet skyldes primært større udgifter til nettokapitaludgifter, renholdelse og almindelig vedligeholdelse end budgetteret samt udgifter til istandsættelse ved fraflytninger og tab på fraflytter, hvor henlæggelserne ikke har været store nok til at dække tabet.

Der har modsvarende været mindre udgift til ejendomsskat og ekstraordinær indtægt af refusion af ejendomsskat for tidligere år.

Budgettet for 2011 viser, at det er nødvendigt med en merindtægt på kr. 84.000,- svarende til en nødvendig huslejestigning på 2,89 %. Forhøjelsen skyldes stigninger på de ordinære, offentlige og andre faste udgifter og variable udgifter.

Rønnebækhave II – 3408:

Regnskabet udviser et overskud på kr. 45.335,- som er overført til underskudskontoen som herefter udgør kr. 295.901,- og er budgetteret til afvikling over 10 år.

Underskuddet skyldes primært manglende lejeindtægter vedrørende garager samt tilskud fra dispositionsfonden, grundet afdelingens økonomiske situation. Dette modsvares delvist af større udgifter til især almindelige vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytninger og ydelser til forbedringsarbejder end budgetteret.

Budgettet for 2011 viser, at det er nødvendigt med en merindtægt på kr. 100.000,- svarende til en nødvendig huslejestigning på 6,16 %.

Boligselskabet Trollebo

Forhøjelsen skyldes stigninger på de ordinære, offentlige og andre faste udgifter og variable udgifter.

Figenparken – 3425:

Regnskabet udviser et overskud på kr. 198.148,-, som er anvendt til dækning af underskud fra tidligere år.

Overskuddet skyldes primært refusion af ejendomsskatter for tidligere år og mindre udgifter til ejendomsskat end budgetteret i dette regnskabs år. Dette modsvares delvist af større udgifter til almindelig vedligeholdelse end budgetteret.

Budgettet for 2011 viser, at det er nødvendigt med en merindtægt på kr. 269.000,- svarende til en nødvendig huslejestigning på 2,60 %. Forhøjelsen skyldes stigninger på de ordinære, offentlige og andre faste udgifter og variable udgifter.

Hovedselskabet – 3400:

Regnskabet udviser et overskud på kr. 316.819,- som er henlagt på arbejdskapitalen som herefter udgør kr. 695.837,-
Overskuddet skyldes hovedsagligt flere renteindtægter end budgetteret.

Budgettet for 2011 er udarbejdet med en balance på kr. 5.667.000,-

Beslutning:

Alle regnskaber og budgetter blev forelagt bestyrelsen og godkendt.

Pkt. 4: Orientering om driftsforhold.

3401 - Nøddehegnet:

Der er kommet tilsagn fra LBF, om et større renoveringsbeløb på ca. 100 millioner. Vi vil få svar senere i 2010 omkring beløb og omfang. Projektet forventes at blive klargjort i 2011 og forventes opstartet i 2012. Renoveringsperioden vil være ca. 1 ½ år, med forventet afslutning i 2014.

3405 og 3407 Kalbyrisparken og Skovburren:

På grund af arbejdstilsynets screening af alle arbejdspladser i Danmark, vil der i denne afdeling være en risiko for et direkte påbud omkring velfærds foranstaltninger, i dette tilfælde manglende toilet faciliteter.

Budget for denne omkostning vil blive fremsendt til begge afdelinger hurtigst muligt til gennemgang.

Plantegninger over en lille tilbygning med toilet faciliteter vil blive fremsendt hurtigst muligt til kommunen til godkendelse.

3406 og 3408 Rønnebækshave I og II:

I 3408 forberedes til en 5-årsgennemgangs aflevering, rapport følger.

3425 Figenparken:

Boligselskabet Trollebo

Ingen større aktiviteter pt.

Referat:

Alle driftsforhold blev fremlagt og bestyrelsen havde ingen bemærkninger hertil.

Pkt. 5: Figenparkens 25 års jubilæum i juni 2010.

Der har været afholdt møde med jubilæumsudvalget i Figenparken omkring 25 års jubilæum. Der er lavet et foreløbigt budget på ca. kr. 25.000,- til 3 forskellige arrangementer. Reception, beboerfest og børnearrangement.

Beslutning:

Det blev besluttet, at yde tilskud fra selskabets arbejdskapital på kr. 25.000,- til Figenparkens 25 års jubilæum.

Pkt. 6: Ny lovgivning – udlejningsregler.

- 6.a. Fortrinsretten for familier med børn til boliger med 3 eller flere rum bortfalder. Skal den fastholdes?

Fortrinsretten for familier med børn til boliger med 3 eller flere rum bortfalder

Fortrinsretten for familier med børn til boliger med 3 eller flere rum bortfalder med virkning fra den 1. juni 2010. Det kræver en aftale mellem kommunen og den enkelte boligorganisation, hvis fortrinsretten også skal gælde efter denne dato jf. bekendtgørelsens § 4.

Reglen gælder således kun indtil 1. juni 2010 - med mindre andet aftales forinden jf. bekendtgørelsens § 40, stk. 3.

Det er et politisk ønske at gøre det nemt for alle grupper af boligsøgende – også husstande uden børn - at efterspørge også de større almene boliger. I en række områder af Danmark er der ikke mangel på boliger til børnefamilier, og i nogle tilfælde står gode og rummelige boliger faktisk tomme i en periode. For at øge boligorganisationernes konkurrenceevne, kan det være en god idé at åbne alle selskabets boliger for alle typer af husstande, som har lyst og råd til at betale for de større boliger. Mange steder er dette allerede ændret i forbindelse med de fleksible udlejningsregler.

Indstilling

Det indstilles til bestyrelsen at tage de nye regler til efterretning.

Beslutning:

Indstillingen taget til efterretning.

- 6.b. Boligorganisationen skal beslutte, om personer, der indgår en lejeaftale fortsat kan stå på den almindelige (eksterne) venteliste og bevare ancienniteten.

Boligselskabet Trollebo

“Grundreglen” om anciennitet og udlejning jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 5 lyder således:

Når en boligsøgende indgår aftale om leje af en bolig, slettes den pågældende på ventelisten og den oparbejdede anciennitet bortfalder.

Med de nye regler åbnes der nu mulighed for, at boligorganisationen kan træffe beslutning om anciennitet for lejere, der står opnoteret på den almindelige (eksterne) venteliste:

Boligorganisationen kan beslutte, at personer, der indgår en lejeaftale, fortsat kan stå på den almindelige (eksterne) venteliste og bevare ancienniteten herpå.

Bekendtgørelsens § 3, stk. 6.

Bestemmelsen giver mulighed for, at en lejer, der evt. senere fraflytter selskabet, kan bevare sin anciennitet til en senere ansøgning om ny bolig i selskabet. I modsætning til opnoteringer på oprykingslisten (den interne venteliste), hvor opnoteringen slettes/bortfalder hvis man fraflytter selskabet.

Bestemmelsen gælder allerede, men træder først i kraft for nye lejeaftalers indgåelse, når boligorganisationen har truffet beslutning om dette.

Hvis/når en sådan beslutning træffes gælder nedenstående:

- Boligorganisationen skal informere lejer skriftligt (i praksis vil lejer få tilsendt et spørgeskema herom sammen med den nye lejekontrakt fra administrationen)
- Betingelser:
 - Lejeren skal meddele ønske om at blive på ventelisten senest 8 dage efter lejeaftalens indgåelse (i praksis returnere spørgeskema til administrationen indenfor tidsfristen med positiv tilkendegivelse af ønsket om fortsat at stå på ventelisten)
 - Lejeren skal betale et årligt ajourføringsgebyr

En beslutning gælder første gang i 5 år og derefter i 10 år. Bekendtgørelsens § 3, stk. 8.

Indstilling

Det indstilles til bestyrelsen at træffe beslutning om, at lejere fortsat kan stå på den almindelige (eksterne) venteliste og bevare ancienniteten herpå.

Beslutning:

Det blev besluttet, at lejere fortsat kan stå på den almindelige(eksterne) venteliste og bevare ancienniteten.

6. c. Boligorganisationen kan beslutte, at lejere, der står på den eksterne venteliste, kan få anciennitet på den interne venteliste fra det tidspunkt, hvor de er opnoteret på den eksterne venteliste.

Boligselskabet Trollebo

Boligorganisationen kan beslutte, at lejere, der står på den almindelige (eksterne) venteliste, kan få anciennitet på oprykningsslisten (den interne venteliste) fra det tidspunkt, hvor de er opnoteret på den almindelige (eksterne) venteliste.

Bekendtgørelsens § 9, stk. 3-6.

Boligorganisationen kan således beslutte, at lejere, der står på den almindelige (eksterne) vente-liste - hvis de ønsker at blive opnoteret på oprykningsslisten (den interne venteliste) – kan få anciennitet fra det tidspunkt, hvor de blev opnoteret på den almindelige (eksterne) venteliste.

Reglen gælder for lejere, der står på den almindelige venteliste på beslutningstidspunktet og herefter. Bekendtgørelsens § 9, stk. 3.

Lejere, der allerede ved beslutningens ikrafttræden står på oprykningsslisten (den interne venteliste) har dog stadig fortrinsret. Bekendtgørelsens § 9, stk. 4.

Denne beslutning kan betyde væsentlige ændringer af den hidtidige oprykningssorden, og boligorganisationen skal derfor senest 4 uger efter beslutningen orientere lejerne herom samt om deres rettigheder.

En beslutning gælder første gang i 5 år og derefter i 10 år. Bekendtgørelsens § 3, stk. 8.

Indstilling

Der skal betales opnoterings- og ajourføringsgebyr for at stå på begge ventelister, og lejere - der fremover måske i længere tid har betalt for at stå på oprykningsslisten (den interne venteliste) - kan måske komme til at føle sig snydt, hvis deres anciennitet til en "intern" bolig kan ændres drastisk, når en lejer fra den almindelige venteliste "pludselig" også er i betragtning – måske endda foran.

Det indstilles derfor til bestyrelsen at denne mulighed *ikke* tages i betragtning.

Beslutning:

Det blev besluttet, at denne mulighed **IKKE** tages i betragtning.

Som nævnt ovenfor skal der fra den 1. januar 2010 betales såvel opnoterings- som ajourførings- gebyr for at stå på både den almindelige (eksterne) venteliste og oprykningsslisten (den interne venteliste). Ved manglende betaling af ajourføringsgebyr inden 6 uger fra forfald slettes opnoteringen og ancienniteten bortfalder. Bekendtgørelsens § 3, stk. 3.

Der kan med den boligsøgende aftales et flerårigt ajourføringsgebyr for at stå på ventelisterne – dog højst 5 års forudbetaling.

Bekendtgørelsens § 3, stk. 3 og 9.

Løbende hver måned fremsender administrationen opkrævninger vedrørende opnoteringsgebyrer i god tid til de boligsøgende, der nærmer sig udløbet af den "betalte" opnoteringsperiode. Der fremsendes enten indbetalingskort eller PBS-opkrævning.

Senest 2 uger før udløbet af 6 ugers fristen fra forfaldsdato, fremsendes reminder om betaling til de boligsøgende, der endnu ikke har betalt - således at eventuelle forglemmelser ikke uden videre medfører sletning på ventelisterne.

Boligselskabet Trollebo

Indstilling

Det indstilles til bestyrelsen at beslutte muligheden for, at administrationen kan aftale op til 5 års forudbetaling med de boligsøgende. Som nævnt ovenfor skal der fra den 1. januar 2010 betales såvel opnoterings- som ajourførings- gebyr for at stå på både den almindelige (eksterne) venteliste og oprykningsslisten (den interne venteliste). Ved manglende betaling af ajourføringsgebyr inden 6 uger fra forfald slettes opnoteringen og ancienniteten bortfalder. Bekendtgørelsens § 3, stk. 3.

Beslutning:

Det blev besluttet, at administrator kan aftale op til 5 års forudbetaling til boligsøgende.

6. d. Boligorganisationen skal beslutte, om fortrinsretten i forbindelse med brudt parforhold/skilsmisse skal være gældende.

Boligorganisationen beslutter fortsat selv, om fortrinsretten i forbindelse med brudt parforhold skal være gældende.

Reglen om fortrinsret i forbindelse med separation, skilsmisse eller brudt parforhold indebærer fortrinsret til ledige boliger i boligorganisationens afdelinger i den pågældende kommune i op til 1 år, under iagttagelse af en evt. aftale jf. kap. 4. Fortrinsretten forudsætter, at ansøgerens barn/børn under 18 år fortsat bor hos den anden af forældrene i en af boligorganisationens afdelinger i kommunen.

Indstilling

Det indstilles til bestyrelsen at træffe beslutning om, at fortrinsretten i forbindelse med brudt parforhold skal være gældende.

Beslutning:

Det blev besluttet, at fortrinsretten er gældende.

6. e. Boligorganisationen skal beslutte, om der fortsat skal være karenstid på fortrinsretten til en anden bolig i boligorganisationen.

Boligorganisationen beslutter fortsat selv, om der skal være karenstid på fortrinsretten på oprykningsslisten (den interne venteliste).

Boligorganisationen kan beslutte, at der skal være op til 2 års karenstid – at man har boet i sin bolig i op til 2 år – før man kan få fortrinsret til en anden bolig i boligorganisationen.

Indstilling

Det indstilles til bestyrelsen at træffe beslutning om en karenstid på op til 2 år på fortrinsretten på oprykningsslisten (den interne venteliste).

Beslutning:

Det blev besluttet, at karenstiden er **1 år** på fortrinsretten på oprykningsslisten

Boligselskabet Trollebo

(den interne venteliste).

6. f. Boligorganisationen kan for nye lejere forhøje beboerindskuddet uden kommunalbestyrelsens godkendelse, hvis forhøjelsen ikke overstiger 204,- kr. m2.

Mange fraflytter deres lejemål med en gæld til boligafdelingen, og for at imødegå dette kan det være en god ide at forhøje beboerindskuddet.

Indstilling

Det indstilles til bestyrelsen at træffe beslutning om, at forhøje beboerindskuddet for nye lejere til det fastsatte maksimumsbeløb kr. 204,00 pr. m2 (2009 niveau).

Beslutning:

Det blev besluttet, at forhøje indskuddet til kr. **204,-pr. m2.** i de afdelinger, der ligger under dette niveau.

Pkt. 7: Vedtægtsændringer i forhold til den nye Styringsreform.

Punktet udgik.

Pkt. 8: Udpegelse af 1 repræsentant til deltagelse i Domeas ordinære repræsentantskabsmøde i 2011.

Trollebo kan udpege 3 medlemmer til deltagelse i Domeas repræsentantskabsmøde i 2011.

Beslutning:

Maigen Camille Marie Møller, Skovburren blev valgt.
Derudover er Anne Grethe Dalsgaard og Bent Hansen tidligere valgt.

Pkt. 9: Eventuelt

Ole Hatting spurgte til pendler aftalen, om den stadigvæk var eksisterende. Det har tidligere været sådan, at erhvervsaktive tilflyttere, med job i kommunen og bopæl udenfor, via en fleksibel udlejningsaftale kunne tildeles lejligheder. Sådanne aftaler løber i perioder af max 4 år og der er ingen eksisterende aftaler med Næstved Kommune.

Mødet blev hævet kl. 17.30.