

Boligselskabet Trollebo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Onsdag den 13. juni 2018 kl. 15.30

i Figenparkens fælleshus beliggende Figenvej 18, Næstved

Dagsorden:

1	Godkendelse af dagsorden	3
2	Godkendelse af referat	3
3	Boligorganisationen	3
3.1	Orientering fra formanden.....	3
3.2	Orientering fra Domea.dks bestyrelse	3
3.3	Bestyrelsesforhold	4
3.4	Kommunalt udpegede bestyrelsesmedlemmer.....	4
3.5	Bestyrelseshonorar	4
3.6	Boligorganisationens årsregnskab	5
3.7	Revisionsprotokol.....	5
3.8	Bestyrelsens årsberetning	6
3.9	Godkendelse af styringsrapport.....	6
3.10	Boligorganisationens budget	6
3.11	Valg af medlemmer til Domea.dks repræsentantskab	7
3.12	Valg af kredsdelegerede til BL.....	7
3.13	Udlejningsforhold.....	7
3.14	Personaleforhold – Generel orientering.....	9
4	Nybyggeri og renovering	9
4.1	Status på renoveringssag i 3401 Nøddehegnet.....	9
4.2	Status på Lupinhaven	9
4.3	Status på Nygårdsvej billig boliger	9
4.4	Status på funktionærfaciliteter Nygårdsvej.....	10
4.5	Lukket punkt	10
4.6	Status på helhedsplan i 3425 Figenparken.	10
5	Boligorganisationens afdelinger	10
5.1	Årsregnskaber	10
5.2	Driftsbudgetter	11
5.3	Orientering om driftsforhold.....	12
5.4	Husdyrtilladelse ved indflytning i 3409 Lupinhaven.....	12
5.5	Tilskud til stamvej i Figenparken fra Trollebos dispositionsfond.....	12
5.6	Betaling for deltagelse i Domea.dks Landskonference.....	13
5.7	Kalbyrisparken og Rønnebækhave 1 – Kollektiv råderet.....	13
6	Mødeplanlægning	13
7	Eventuelt.....	14



Deltagere fra bestyrelsen:

Lene Hansen, formand
Pia Øberg, næstformand
Dorthe Nielsen
Tommy Lindegaard
Lars Westermann

Poul Rasmussen
Kaj Verner Rasmussen
Tea Antonsen
Kazimier Mechula

1. suppleant Frank Clausen
 2. suppleant Jane Nordby
-

Øvrige deltagere:

Dorte Jørgensen, Servicecenter Vordingborg

Udsendt den 26. juni 2018

1 Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægspunkter.

Lise-Lotte Hattesen fra Nøddehegnet var gæst på organisationsbestyrelsesmødet og den øvrige bestyrelse accepterede Lise-Lottes tilstedeværelse.

Det blev oplyst, at der er tavshedspligt i forbindelse med bestyrelsesmøder.

Bestyrelsen ønskede følgende punkter tilføjet:

- 1) Domea.dks repræsentation i Trollebos bestyrelse.
- 2) Drøftelse af ressourcetræk hos medarbejderne, da der pt. ikke er en afdelingsbestyrelse i Nøddehegnet.

Herefter blev dagsordenen godkendt.

2 Godkendelse af referat

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 12. april 2018.

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives.

Referatet blev godkendt og underskrevet.

3 Boligorganisationen

3.1 Orientering fra formanden

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Nuværende formand Lene Hansen berettede kort, at hun blev valgt d. 23. oktober 2017 og ikke vil tage ansvar for den turbulens den tidligere formand havde afstedkommet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2 Orientering fra Domea.dks bestyrelse

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Der blev kort orienteret om, behovet for investeringer i digitalisering i Domea.dk, samt en omlægning af fondene. Ændringen blev godkendt på Domea.dks repræsentantskabsmøde i 2018.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3 Bestyrelsesforhold

Bestyrelsen har følgende sammensætning:

Navn	Post	Valgt af	Afgangsår
Lene Hansen	Formand	Repræsentantskabet	2019
Pia Øberg	Næstformand	Repræsentantskabet	2018
Dorthe Nielsen	Medlem	Repræsentantskabet	2019
Kaj Verner Rasmussen	Medlem	Repræsentantskabet	2019
Tea Antonsen	Medlem	Repræsentantskabet	2018
Kazimier Mechula	Medlem	Repræsentantskabet	2018
Tommy Lindegaard	Medlem	Næstved Kommune	2021
Poul Rasmussen	Medlem	Domea.dk	2018
Lars Westermann	Videnperson	Organisationsbestyrelsen	2020

Med Domea.dk som forretningsfører.

Afgangsorden indebærer, at Pia Øberg, Tea Antonsen og Kazimier Mechula er på valg på næste ordinære repræsentantskabsmøde.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.4 Kommunalt udpegede bestyrelsesmedlemmer

I forlængelse af kommunalvalget i 2017 har kommunen besluttet at udpege

- Tommy Lindegaard som medlem af bestyrelsen
- Evals Gruevski som suppleant til bestyrelse

Begge er udpeget for perioden indtil 31. december 2021.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.5 Bestyrelseshonorar

For regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2017 udgør det årlige maksimale vederlag til bestyrelsen kr. 79,62 pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og kr. 47,76 pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder. De angivne satser indeksreguleres én gang årligt.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at honoraret fordeles med 2 portioner til formanden, 1½ portion til næstformanden og 1 portion til de øvrige medlemmer.

Det bemærkes for god ordens skyld, at udbetaling af bestyrelseshonorar – herunder eventuelt byggesagshonorar – kan påvirke den enkeltes ydelser fra det offentlige, herunder:

- Kontanthjælp
- Sygedagpenge, som man modtager, når man er uarbejdsdygtig på grund af egen sygdom
- Arbejdsløshedsdagpenge, hvor der gælder en rådighedsbetingelse.

Andre ydelser kan også påvirkes af honorarer. Det er derfor altid en god idé på forhånd at rådføre sig med kommune/sagsbehandler.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende, at honoraret fastsættes til det lovlige maksimumniveau, og at princippet for den interne fordeling af honoraret i bestyrelsen fortsætter uændret i kommende regnskabsår.

Bestyrelsen godkendte honoraret samt uændret fordeling.

3.6 Boligorganisationens årsregnskab

Årsregnskabet skal godkendes af repræsentantskabet efter godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Årsregnskab for senest afsluttede regnskabsår vedlægges som bilag.

Regnskabet udviser et overskud på kr. 142.517.

Bemærkninger til årets resultat samt til boligorganisationens generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen på regnskabets side 10 til 11.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender årsregnskabet, som herefter forelægges repræsentantskabet til endelig godkendelse.

Bestyrelsen godkendt årsregnskabet.

3.7 Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen skal godkendes af repræsentantskabet efter godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Revisionsprotokol til årsregnskab for senest afsluttede regnskabsår vedlægges som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender revisionsprotokollen, som herefter forelægges repræsentantskabet til endelig godkendelse.

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollen.

3.8 Bestyrelsens årsberetning

Bestyrelsens beretning er optrykt i boligorganisationens årsregnskab og suppleres eventuelt med andre skriftlige materialer eller en mundtlig beretning på repræsentantskabsmødet. I beretningen indgår blandt andet den årlige opfølgning på den vedtagne forvaltningsrevision.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender årsberetningen til forelæggelse for repræsentantskabet.

Bestyrelsen godkendte årsberetningen.

3.9 Godkendelse af styringsrapport

Til brug for styringsdialogen med kommunen skal bestyrelsen udarbejde og indsende en årlig rapport til kommunen. Styringsrapporter for boligorganisationen og afdelingerne er vedlagt.

Administrationen har opdateret de økonomiske og statistiske oplysninger, men der er behov for, at bestyrelsen gennemgår og tilpasser de mere bløde og politisk betonedede oplysninger.

Det indstilles, at bestyrelsen gennemgår, tilpasser og godkender styringsrapporterne.

Bestyrelsen gennemgik, tilpassede og godkendte styringsrapporterne.

3.10 Boligorganisationens budget

Boligorganisationens budget godkendes endeligt af organisationsbestyrelsen og forelægges repræsentantskabet til orientering.

Forslag til budget for førstkommande regnskabsår vedlægges som bilag og indeholder – udover selve budgettet - en oversigt over den forventede udvikling i boligorganisationens dispositionsfond, arbejdskapital og egen trækingsret.

Administrationen har følgende kommentarer til budgetforslaget:

Der er afsat kr. 1.4 mio til grundkøb til funktionærfaciliteter. Derudover vil der være behov for et tilskud fra dispositionsfonden, men omfanget afklares, når grundkøbet er realiseret.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet, som herefter forelægges førstkomende ordinære repræsentantskabsmøde til orientering.

Bestyrelsen godkendte budgettet.

3.11 Valg af medlemmer til Domea.dks repræsentantskab

Til Domea.dks repræsentantskab kan boligorganisationerne vælge én repræsentant for hver påbegyndt 200 lejemålsenheder i drift – dog højst 7 repræsentanter. Der vælges blandt bestyrelsens medlemmer og mindst én repræsentant skal være beboervalgt.

Den eller de fremmødte repræsentanter fra boligorganisationen er tilsammen berettigede til at afgive alle boligorganisationens stemmer på Domea.dks repræsentantskabsmøde. Der kan ikke stemme iht. fuldmagt.

Jeres boligorganisation kan vælge op til 3 repræsentanter.

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger op til 3 repræsentanter af sin midte for 1 år.

Bestyrelsen udpegede Lene Hansen, Pia Øberg og Kaj Verner Rasmussen.

3.12 Valg af kredsdelegerede til BL

BL's kredsarbejde er som udgangspunkt åbent for alle valgte og ansatte, men det er kun de delegerede, der er opstillings- og stemmeberettigede på BL's kredsvalgmoder, som afholdes i marts/april i lige år. Der afholdes mindst ét kredsmoder hvert år inklusive kredsvalgmodet.

Ifølge BL's vedtægter kan boligorganisationen vælge/udpege 2 kredsdelegerede pr. påbegyndt antal af 500 boliger i kredsen.

Jeres boligorganisation kan vælge op til 2 delegerede.

Repræsentantskabet har besluttet at overlade til organisationsbestyrelsen at vælge delegerede.

Det indstilles, at bestyrelsen vælger op til 2 kredsdelegerede for 1 år.

Bestyrelsen valgte Lene Hansen og Pia Øberg.

3.13 Udlejningsforhold

Til selskabets familieboliger er for tiden opnoteret 2436 personer. Heraf har 1049 personer for tiden valgt at stå i bero og modtager således ikke tilbud om ledige boliger.

Til selskabets ungdomsboliger er for tiden opnoteret 882 personer. Heraf har 716 personer for tiden valgt at stå i bero.

For de enkelte lejemålstyper i afdelingerne kan ventelisten opgøres som nedenfor. Det bemærkes, at samme ansøger kan tælle med på flere boligtyper og i flere afdelinger.

afdeling	Rum	Antal boliger	Aktive på listen	I bero på listen	I alt på listen	Aktive pr. bolig
34-1	2	60	108	61	169	1,8
	3	66	132	77	209	2,0
	4	56	87	61	148	1,6
	6	21	15	29	44	0,7
34-5	2	22	82	53	135	3,7
	3	19	80	61	141	4,2
	4	8	42	44	86	5,3
34-6	2	30	58	47	105	1,9
	3	44	77	68	145	1,75
	4	2	48	44	102	24
34-7	2	5	87	51	138	17,4
	3	26	85	64	149	3,3
	4	9	43	48	101	4,8
34-8	2	10	51	31	82	5,1
	3	10	53	42	85	5,3
	4	3	24	32	56	8,0
34-25	2	81	118	70	188	1,5
	3	77	99	84	183	1,3
	4	10	60	52	112	6,0
	5	5	28	30	58	5,6
34-25 ungdom.	1	12	100	375	475	8,3
	2	7	68	341	407	9,7

Nul personer på venteliste indikerer, at der enten er tale om 100 % kommunal anvisning eller anden særlig anvisning.

Ventelisten er forøget i forhold til 2017 fra 2100 personer til nu 2436 personer, hvilket er en stigning på 16%.

Fraflytningsstatistik for perioden 01.01.2017 til 31.12.2017 for samtlige afdelinger vedlægges til orientering. Det fremgår af materialet, at antallet af fraflytninger i perioden er faldet fra 90 stk. i 2016 til 82 stk. i 2017.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.14 Personaleforhold – Generel orientering

Der er ingen ændringer i forhold til personalet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Generelt går det planmæssigt. Der blev lagt op til en senere drøftelse af en resourceoptimering, hvor det grønne team kunne ansættes i alle boligorganisationer under Servicecenter Vordingborg.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4 Nybyggeri og renovering

4.1 Status på renoveringssag i 3401 Nøddehegnet

Orientering omkring byggeskadefondens rapport gives på mødet.

Bestyrelsen bedes tage orientering til efterretning.

Afdelingsmødet i 3401 Nøddehegnet har bedt om tilbud på en uvildig gennemgang efter renoveringssagen er afsluttet. Der fremhæves særligt kulde og trækgener efter facaderenovering samt konstant ventilation.

Projektleder fra Domea.dk byg samt rådgiver deltager på bestyrelsesmøde i august, for en nærmere afklaring.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

4.2 Status på Lupinhaven

Orientering gives på mødet. Byggeriet følger tidsplanen.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Projektet forløber planmæssigt og bestyrelse tog orienteringen til efterretning.

4.3 Status på Nygårdsvej billig boliger

Næstved kommune har fået ny jurist på området for grundkøb og det har tilsyneladende forsinket processen. Vi afventer fortsat en positiv tilbagemelding omkring grundkøb, formentlig først efter sommerferien.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.4 Status på funktionærfaciliteter Nygårdsvej

Næstved kommune har fået ny jurist på området for grundkøb og det har tilsyneladende forsinket processen. Vi afventer fortsat en positiv tilbagemelding omkring grundkøb, formentlig først efter sommerferien.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.5 Lukket punkt

4.6 Status på helhedsplan i 3425 Figenparken.

Det indledende arbejde omkring ansøgning til helhedsplan pågår i Figenparken i samarbejde med rådgiver og afdelingsbestyrelsen.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5 Boligorganisationens afdelinger

5.1 Årsregnskaber

Boligafdelingernes årsregnskaber godkendes endeligt af organisationsbestyrelsen efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet.

Afdelingernes årsregnskaber for senest afsluttede regnskabsår vedlægges som bilag.

Afdelingernes regnskaber udviser følgende resultater:

Afdeling 3401 Nøddehegnet:	underskud på kr.	1.283.680
Afdeling 3405 Kalbyrisparken:	overskud på kr.	135.530
Afdeling 3406 Rønnebækhavn I:	overskud på kr.	451.554
Afdeling 3407 Skovburren:	overskud på kr.	133.910
Afdeling 3408 Rønnebækhavn II:	overskud på kr.	126.811
Afdeling 3425 Figenparken:	overskud på kr.	89.504

Bemærkninger til årets resultat samt til afdelingernes generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen på regnskabets side 12.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes årsregnskaber.

Bestyrelsen godkendte afdelingernes årsregnskaber.

5.2 Driftsbudgetter

Boligafdelingernes driftsbudgetter godkendes endelig af organisationsbestyrelsen efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder.

Afdelingernes driftsbudgetter for førstkommande regnskabsår vedlægges som bilag.

Afdeling 3401:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 17.478.000 og indebærer en lejeregulering på 1,00 % pr. 1. januar 2019. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 29. maj 2018.

Afdeling 3405:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 3.492.000 og indebærer en lejeregulering på 0,91 % pr. 1. januar 2019. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 23. maj 2018.

Afdeling 3406:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 5.523.000 og indebærer en lejeregulering på 0,00 % pr. 1. januar 2019. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 17. maj 2018.

Afdeling 3407:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 3.582.000 og indebærer en lejeregulering på 0,85 % pr. 1. januar 2019. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 31. maj 2018.

Afdeling 3408:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 2.087.000 og indebærer en lejeregulering på 0,92 % pr. 1. januar 2019. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 17. maj 2018.

Afdeling 3425:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 13.182.000 og indebærer en lejeregulering på 0,00 % pr. 1. januar 2019. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 24. maj 2018.

Afd. nr.	Afdeling	Lejeregulering i %	Ny leje pr. m ² /år
3401	Nøddehegnet	1,00	903,02
3405	Kalbyrisparken	0,91	904,85
3406	Rønnebækhave I	0,00	915,59
3407	Skovburren	0,85	1.040,97
3408	Rønnebækhave II	0,92	1.117,16
3425	Figenparken	0,00	880,96

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes driftsbudgetter for kommende regnskabsår.

Bestyrelsen godkendte afdelingernes driftsbudgetter. Dog ønskes der en udspecificering af konto 119.

5.3 Orientering om driftsforhold

Driften kører planmæssigt og optimeres løbende.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

5.4 Husdyrtilladelse ved indflytning i 3409 Lupinhaven

I forbindelse med forberedende møder forud for udlejning af Lupinhaven, har det været drøftet hvor vidt, det skal være tilladt at have husdyr i den nye afdeling Lupinhaven.

Traditionelt får nye indflyttere lov til at have deres nulevende hund eller kat med ved indflytning, men må ikke anskaffe sig et nyt.

Der er tale om punkthuse/etagebyggeri, hvor det kan diskuteres om det er hensigtsmæssigt at tillade husdyr. Det vil naturligvis kunne tages op til afstemning på et efterfølgende afdelingsmøde om der ønskes husdyr eller ej.

Det indstilles til bestyrelsen at træffe beslutning om, hvorvidt det skal tillades at have husdyr i afdelingen ved indflytning eller ej.

Bestyrelsen drøftede sagen og besluttede, at der ikke må medtages nulevende husdyr ved indflytning i afdelingen, når den går i drift.

Grundet at tiden var fremskreden, blev det besluttet at udskyde de resterende punkter til førstkommende møde i august.

5.5 Tilskud til stamvej i Figenparken fra Trollebos dispositionsfond

Bestyrelsen har tidligere besluttet at yde tilskud fra dispositionsfonden til asfaltering af stamvej i 3425 Figenparken, da det blå team af medarbejdere pt. holder til i det gamle ejendomskontor.

Der blev på mødet i juni 2017 fastsat en max. ramme på op til kr. 100.000,- i tilskud og efterfølgende blev det besluttet, at der skulle laves et kvalificeret oplæg for at fastsætte tilskuddets størrelse.

Vedlagt Bilag

Bestyrelsen bedes besluttet, hvilken fordeling/model de finder rimelig i forhold til tilskuddet fra dispositionsfonden.

5.6 Betaling for deltagelse i Domea.dks Landskonference

Der er behov for en drøftelse af, om boligselskabets deltagere på landskonferencen skal betales via boligselskabets arbejdskapital eller via den respektive afdeling.

Det indstilles til bestyrelsen at træffe beslutning om betaling af udgift til Domea.dks landskonference skal ske via selskabets arbejdskapital eller via den enkelte afdeling.

5.7 Kalbyrisparken og Rønnebækhavn 1 – Kollektiv råderet

Der har været behandlet kollektiv råderet i både 3405 Kalbyrisparken og 3406 Rønnebækhavn I.

I 3406 Rønnebækhavn I blev forslaget nedstemt og der tilbydes således ikke nye køkkener på kollektiv råderet.

I 3405 Kalbyrisparken har den nuværende kollektive råderet en løbetid på 20 år og det blev forsøgt ændret til 10 år, da erfaringerne viser, at en afdragsperiode på 20 år kan give udfordringer i forhold til køkkenernes levetid. Derudover bliver den samlede udgift til køkkenet væsentligt dyrere, ved en afdragsperiode på 20 år fremfor en afdragsperiode på 10 år.

Afdelingsmødet ønskede ikke at ændre løbetiden fra 20 til 10 år, hvorfor de kører videre på den oprindelige afdragsperiode på 20 år.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

6 Mødeplanlægning

Bestyrelsen og repræsentantskabet skal godkende årsregnskabet senest 6 måneder efter regnskabsafslutning. Herudover skal bestyrelsen godkende budgetter for boligorganisation og -afdelinger senest 3 måneder inden regnskabsskæring.

Bestyrelsen har mulighed for at planlægge møder for det kommende år.

Det indstilles, at bestyrelsen fastlægger møder for perioden til og med næste ordinære repræsentantskabsmøde.

7 Eventuelt