Boligselskabet Trollebo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde
Onsdag den 1. december 2021 kl. 19.00
i Figenparkens fælleshus beliggende Figenvej 18 – 4700 Næstved

Dagsorden:

1 Godkendelse af dagsorden 2
2 Godkendelse af referat 2
3 Boligorganisationen 2
3.1 Hjælp til huslejen 2
3.2 Revisionsprotokol 4
3.3 Generel drøftelse af sammenlægning af afdelinger 4
3.4 Logo'er på skriftligt materiale fra Boligselskabet Trollebo. 4
3.5 Genhusningsforespørgsel fra Boligselskabet Vendersbo i Nykøbing Falster. 4
3.6 Fast administrativ ressource i Nøddehegnet. 5
3.7 El-ladestandere til almene boligafdelinger 5
4 Lukket punkt 5
4.1 LUKKET PUNKT. 5
4.2 LUKKET PUNKT 5
4.3 Suppleanters deltagelse på bestyrelsesmøde 6
5 Eventuelt 6

Deltagere fra bestyrelsen:

Lene Hansen, formand
Tea Antonsen, næstformand - afbud
Kaj Verner Rasmussen
Karsten Jepsen
Marianne Petersen - afbud
Dorthe Nielsen
Tommy Lindegaard
Poul Rasmussen
Lars Westermann

1. suppleant Arne Juel - afbud
2. suppleant vakant

Øvrige deltagere:

Jesper Øager Jensen, Friis-Andersen Arkitekter
Erik Jensen, Domea.dk
Sara Ishøj Langkjær, Domea.dk
Dorte Jørgensen, Servicecenter Vordingborg

Udsendt den 6. december 2021

1 Godkendelse af dagsorden

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

Bestyrelsen ønskede tilføjet et punkt 4.3 med drøftelse af suppleanters deltagelse på bestyrelsesmøderne. Bestyrelsen godkendte herefter dagsordenen.

2 Godkendelse af referat

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 24. juni 2021.

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives.

Referatet blev godkendt og underskrevet.

3 Boligorganisationen

3.1 Hjælp til huslejen

Hver måned kommer en række beboere bagud med huslejen og flere af dem sendes til advokat med henblik på at de enten betaler deres gæld eller sættes ud. Det er for beboeren, boligafdelingen og selskabet en ret dyr løsning og for de, der sættes ud, har det store sociale omkostninger.

Domea.dk kan af tallene for rykkere, ophævelser og udsættelser se, at der er et stort socialt og økonomisk potentiale ved at arbejde mere systematisk med at forhindre udsættelser. Derfor tilbyder Domea.dk nu alle boligorganisationer at gøre corona rådgivningen permanent og udvide ordningen, så vi forebygger udsættelser generelt. Tiltaget, som styrker båden den økonomiske og sociale bæredygtighed i boligselskaberne kalder vi Beboerrådgivning.

Beboerrådgivning
Hjælp til huslejen er en central rådgivningsfunktion, der har til formål at forhindre og minimere udsættelser pga. restance ved at yde social og økonomisk rådgivning til de beboere, som kommer bagud med huslejen.

Den økonomiske rådgivning varetages af socialfaglige medarbejdere i Landscentret og det primære arbejde i funktionen er:

- Opsøgende arbejde til alle beboere med ophævelse
- Økonomisk rådgivning til beboere, der er bagud med huslejen og forebyggende
- Bindeled til kommunale forvaltninger og dialog med kommunale medarbejdere om konkrete sager
- Dialog med kundeservice, inkasso, advokater omkring restancesager i boligorganisationen

Vi tilbyder beboerne afdragsordninger i boligselskabet. Afdragsordninger laves for at minimere det tab boligorganisationen ellers vil få, hvis sagen sendes direkte til advokat. Afdragsordninger laves også for at hjælpe beboeren af med sin gæld og beholde sin bolig.

Bekymret for en beboer

Beboerrådgivning vil udover den økonomiske rådgivning også være boligorganisationens og afdelingernes sociale hotline.
Bekymringsrådgivningen er en støttefunktion for naboer, bestyrelser, kollegaer og driftspersonale, som har til formål at øge handleberedskabet i sager, hvor udsatte beboere skaber bekymring eller problemer i afdelingerne. Det kan være situationer hvor;

- der er tydelige tegn på at en beboer eller familie mistrives
- der er en beboer, der udviser en adfærd, som kan skabe utryghed og mistrivsel i boligområdet
- der gentagne gange er klager over samme beboer/familie
- der er bekymring for misligholdte boliger
- husordensager, som kan betegnes som bekymringssager

Sagerne håndteres som udgangspunkt i et samarbejde mellem bestyrelser, servicecentret, drift og kommunen. Beboerrådgivningen i Domea.dk yder faglig sparring og kan overtage sagen, hvis der lokalt er behov for dette.

Forventet pris og besparelsespotentiale
En udsættelse koster 50.000 kr. i gennemsnit. Det dækker både beboerens restance, gebyrer, advokatudgifter og muligt tab for boligorganisationen og afdelingen, timer i driften mm.

Hvis udsættelserne i højere grad end i dag forhindres, vil boligorganisationen og afdelingerne både spare penge på tab ved fraflytning (gæld fra beboere, som ikke kan betale restancen), men også minimere de følgeomkostninger som udsættelser har:

- Mindre brug af mandetimer til syn, istandsættelse, genudlejning mv.
- Mindre tab på istandsættelse ved fraflytning
- Mindre tab på mislighold

Tiltaget igangsættes 1. januar 2022. Prisen for forretningsførerkunder er fastlagt til i alt 150 kr. pr. lejemål inkl. moms pr. år.

Antallet af sager, besparelsespotentiale og pris er vedlagt i bilag 1.

Afrapportering
Administrationen vil løbende registrere alle sager og årligt udarbejde relevant statistik til boligorganisationen eks. antal sager, reduktion i udsættelser, sagstyper og gæld/besparelse. Materialet vil også kunne bruges på styringsdialogmøder med kommunen. Sagerne vil være omfattet af GDPR, da der er tale om fortrolige samtaler og rådgivning til beboerne.

Bilag

Bilag 1: Økonomiberegning for Huslejen/Bekymret for en beboer
Bilag 2: Tillæg til kontrakt om Beboerrådgivning

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at Organisationsbestyrelsen drøfter tiltaget og tager stilling til, om boligorganisationen ønsker at deltage i ordningen, herunder finansieringen af ordningen.
- At ordningen finansieres af dispositionsfonden

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at deltage i ordningen samt finansiere denne via dispositionsfonden.

3.2 Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen skal forelægges bestyrelsen, og enhver protokoltilførsel skal underskrives af bestyrelsen.
Siden sidste møde har der ikke været tilførsler til protokollen

Det indstilles, at protokollen tages til efterretning, og at eventuelle tilførsler til protokollen underskrives af bestyrelsen.

Bestyrelsen tog protokollen til efterretning.

3.3 Generel drøftelse af sammenlægning af afdelinger

På afdelingsmøderne i august og september 2021 i afdelingerne 3405 Kalbyrisparken, 3407 Skovburren og 3409 Lupinhaven blev sammenlægning af afdelinger behandlet.

Afdelingsmøderne ønskede ikke at godkende sammenlægningen og rejste kritik af materialet. En af de tungtvejende årsager er huslejeharmoniseringen, der for nogle giver huslejestigninger.

Organisationsbestyrelsen bliver præsenteret for materialet og vi tager efterfølgende en generel drøftelse.

Det indstilles til bestyrelsen at tage præsentationen og orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog præsentationen og orienteringen til efterretning. Bestyrelsen besluttede at sætte punktet på førstkommende dagsorden og tage en fornyet drøftelse.

3.4 Logo'er på skriftligt materiale fra Boligselskabet Trollebo.

Yderligere information gives på mødet.

Referat fra afdeling 3401 Nøddehegnet vedlægges som eksempel.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte ønsker og behov for logo.

Bestyrelsen blev oplyst om prisen på et engangsbeløb på kr. 5.000,- samt kr. 833,33 pr. måned fremadrettet.

Bestyrelsen besluttede, at der fremadrettet skal både Trollebo-logo og Domea.dk logo på breve fra administrationsselskabet.

3.5 Genhusningsforespørgsel fra Boligselskabet Vendersbo i Nykøbing Falster.

Boligselskabet Vendersbo har tidligere haft en afdeling på ghetto-listen og er derfor underlagt regeringens krav om delvis tilpasning af boligmassen. Det har medført, at en del beboere skal genhuses permanent.

I den forbindelse har Boligselskabet Trollebo modtaget en forespørgsel fra en enkelt beboer, der har ønske om, at blive permanent genhuset på Lupinvej i Næstved.

I sådanne tilfælde kan organisationsbestyrelsen i det adspurgte selskab (læs:Trollebo) suspendere ventelisten og tildele førstkommende ledige lejlighed til ansøger.

Det indstilles til bestyrelsen at beslutte om man ønsker at hjælpe med permanent genhusning i dette ene tilfælde.

Bestyrelsen besluttede at suspendere ventelisten og tilbyde næste ledige bolig til ansøger fra Boligselskabet Vendersbo.

3.6 Fast administrativ ressource i Nøddehegnet.

Der foreligger en forespørgsel fra seneste afdelingsmøde i 3401 Nøddehegnet på en fast administrativ ressource 2 x 2 timer ugentligt med fast base i Nøddehegnet 14.

Det indstilles at bestyrelsen drøfter forespørgslen og tager stilling til det videre forløb.

Bestyrelsen drøftede forespørgslen og efterlyser en konkretisering af hvilke opgaver og behov afdelingen ser løst ved den fremlagte model. Bestyrelsen er af den opfattelse, at beboerhenvendelser håndteres udmærket via Servicecenter Vordingborg og er således ikke positivt indstillet overfor forslaget.

3.7 El-ladestandere til almene boligafdelinger

Der er stigende efterspørgsel på el-ladestandere til de almene boligafdelinger.

Der er udarbejdet en generel vejledning i forhold til nogle af de overvejelser man bør have i forbindelse med etablering af el-ladestandere.

Yderligere information gives på mødet.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen drøftede de forholdsvis store etableringsomkostninger der er ved at etablere el-lade standere og er lidt tilbageholdne, idet man forventer en meget hurtig udvikling på området de kommende år.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4 Lukket punkt

4.1 LUKKET PUNKT.

4.2 LUKKET PUNKT

4.3 Suppleanters deltagelse på bestyrelsesmøde

Bestyrelsen ønskede en drøftelse af, om suppleanter skal deltage på bestyrelsesmøderne eller ej. Suppleanter kan deltage i møderne, men har ikke stemmeret og suppleanterne indtræder i bestyrelsen, når et medlem har varigt forfald.

Det indstilles til bestyrelsen at beslutte om suppleanterne skal deltage på møderne eller ej.

Bestyrelsen besluttede, at suppleanterne fremadrettet ikke skal deltage på møderne.

5 Eventuelt

Der forelå intet til drøftelse under eventuelt og formanden takkende for et godt møde.

_____ _____

Dato: **Formand: Lene Hansen**

_____

Dirigent: Dorte Jørgensen