

## **Referat af Organisationsbestyrelsesmøde nr. 101.**

**Mødedato: Onsdag den 25. oktober 2017**

**Mødet starter kl. 16.00**

**Sted : Kvarterhuset**

### **Deltagere:**

Formand	Ebbe Jens Ahlgren
Næstformand	Hans Larsen
Bestyrelsesmedlem	Henrik Wettendorff
Bestyrelsesmedlem	Carsten Poulsen
Bestyrelsesmedlem	Lotte Falsing
Bestyrelsesmedlem	Erna Jensen
Bestyrelsesmedlem	Anders Nielsen
Bestyrelsesmedlem	Peter Hjorth Nielsen
Bestyrelsesmedlem	Mike Axdal
Direktør	Uffe Kjær
Økonomi- & udlejningschef	Morten Nielsen
Referent	Hanne Grønhøj - AFBUD
Konsulent	Torben Christensen, CARVE (pkt. 11) – deltog ikke
Konsulent	Hans Lange, CARVE (pkt. 11) – deltog ikke

## ***Indholdsfortegnelse til dagsorden Organisationsbestyrelsesmøde nr. 101***

<b><u>Pkt.</u></b>	<b><u>Emne</u></b>	<b><u>Side</u></b>
1.	Godkendelse af dagsorden	3
2.	Formanden orienterer	3
3.	Indkomne revisionsprotokoller	3
4.	Regnskab og økonomi	4
5.	Henvendelse om regulering af indskud	5
6.	Forslag om fremrykning af opstart af facebookside	6
7.	Evalueringsamtynke ift. fremsendelse af digital post	6
8.	Orientering om status på Beboerdemokratiudvalgets tiltag	7
9.	Styringsdialog med Slagelse Kommune	7
10.	Tilsagn fra Landsbyggefonden ang. den Bolig-sociale Helhedsplan	8
11.	Information fra kredsrepræsentanter, kreds 11	8
12.	Evaluering af seminar i Odense – LUKKET PKT.	8
13.	Eventuelt	9
	<b>Fremvisning af ny hjemmeside og facebookside</b>	<b>9</b>

## **1. Godkendelse af dagsorden.**

### **Fremstilling:**

Der tages stilling til dagsorden nr. 101.

### **Bilag:**

### **Indstilling:**

Dagsorden godkendes.

### **Beslutning:**

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen.

## **2. Formanden orienterer.**

### **Fremstilling :**

Under dette punkt informerer formand Ebbe Jens Ahlgren.

- Proces for bestyrelsessamtaler
- Handicap p-plads ved afdeling 7 – Fjordvænget
- LUKKET ORIENTERING

### **Bilag:**

**BILAG 2A – Mail om proces for BUS samtaler**

### **Indstilling:**

Orienteringen fra formanden tages til efterretning.

### **Beslutning:**

Ebbe Jens Ahlgren orienterede om de aftalte bestyrelsessamtaler, hvor han vil tage udgangspunkt i bestyrelsens samarbejde.

Formanden konstaterede, at henvendelsen fra afdelingsbestyrelsen, om handicap-parkeringsplads, henvises til videre behandling hos inspektøren, da det ikke er en sag for Organisationsbestyrelsen.

### 3. Indkomne revisionsprotokoller.

**Fremstilling:**

Der er ikke indkommet revisionsprotokoller siden sidste møde i Organisationsbestyrelsen.

**Bilag:**

**Indstilling:**

Orientering tages til efterretning.

**Beslutning:**

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

### 4. Regnskab og økonomi.

**Fremstilling:**

Statistik over lejeledighed og lejetab gennemgås.

Der orienteres om behandling af budget 2018 for afdeling 4 – Remisevej og afdeling 11 – Lærkevej.

Orientering om dialog med Landsbyggefonden, angående reguleringskonti i afdeling 15, afdeling 21 og afdeling 35.

Orientering om Økonomiudvalgets behandling d. 23. oktober 2017 af sag vedr. forbedringsarbejder og etablering af beboerhus i afdeling 22 – Kjærvej/Skovåsen.

**Bilag:**

**BILAG 4A:** Ledige boliger

**BILAG 4B:** Opgørelse over lejetab

**Indstilling:**

Det indstilles, at den afgivne orientering vedrørende lejetab og lejeledighed tages til efterretning.

Det indstilles at den afgivne orientering vedrørende afdelingsbudgetter, reguleringskonti og kommunens behandling af sagen vedr. forbedringsarbejder/etablering af beboerhus, tages til efterretning.

**Beslutning:**

Organisationsbestyrelsen tog den afgivne orientering til efterretning.

## 5. Henvendelse angående forhøjelse af indskud

### **Fremstilling:**

Afdelingsbestyrelsen i Afdeling 15 – Fasanstien har anmodet om, at Organisationsbestyrelsen beslutter en forhøjelse af indskuddet i afdelingens lejemål. Afdelingsbestyrelsen ser gerne en stigning med kr. 1.500, gældende for alle boliglejemål, ved indgåelse af nye lejeforhold.

Afdelingsbestyrelsen begrundet ansøgningen med at udgifterne til normalistandsættelse overstiger de nuværende niveauer for indskud.

### **Hjemmel til at forhøje indskud**

Af lov om leje af almene boliger § 48 fremgår, at såfremt beboerindskuddet må antages ikke at kunne dække rimelige udgifter ved det lejedes kontraktmæssige istandsættelse ved fraflytning, kan udlejer forhøje beløbet.

Det er ikke afdelingen der har beslutningskompetencen og de skal ikke som sådan høres. Beslutningskompetencen er tillagt kommunalbestyrelsen, i tilfælde af mindre reguleringer er kompetencen dog tillagt Organisationsbestyrelsen. Indskuddet skal vurderes for hver afdeling for sig. Fører vurderingen til, at man må påregne at det indskud der pt. opkræves ikke vil kunne dække i fremtiden, er der basis for en forhøjelse.

### **Vurdering af forholdet mellem istandsættelsesudgifter og det nuværende indskudsniveau**

Indskud i afdeling 15 – Fasanstiens lejemål er fastsat til kr. 5.000 for 1 – værelses lejemål og til kr. 9.000 for 3-4 værelses lejemål.

Normalistandsættelsen ved fraflytning vurderes af inspektøren at udgøre ca. kr. 12-13.000 ved fraflytning, fra en 3-værelses lejlighed.

Ud fra en økonomisk betragtning ses der således at være belæg for en forhøjelse af indskudsniveauet i afdelingen.

### **Udlejningssituationen**

Der er ikke udfordringer ift. at leje afdelingens lejemål ud. På ventelisten til 3-4 værelses lejemål er der pt. 56 skrevet op, og for 1. værelses lejemål er der 14 på ventelisten.

### **Indstilling**

Det indstilles til Organisationsbestyrelsen, at der træffes beslutning om forhøjelse af indskuddet i Afdeling 15 – Fasanstien, med det formål at mindske risikoen for tab ved fraflytninger. Forhøjelse kan passende fastsættes til det af afdelingsbestyrelsen foreslåede beløb på kr. 1.500 pr. lejemål.

**Bilag :**

**BILAG 5A : Henvendelse om regulering af indskud**

**Beslutning:**

Organisationsbestyrelsen besluttede at godkende forhøjelse af indskuddet, som indstillet.

## **6. Forslag om fremrykning af opstart af facebookside**

**Fremstilling :**

Beboerdemokratiudvalget ønsker en fremrykning af opstart af BoligKorsørs facebookside, som ifølge tidligere beslutning var sat til iværksættelse i 2018. Nu ses der perspektiv i at opstarte løsningen ifm. lancering af ny hjemmeside.

**Bilag :**

**BILAG 6A – Plan for det videre arbejde**

**Indstilling :**

Det indstilles at Organisationsbestyrelsen tager stilling til forslaget fra Beboerdemokratiudvalget, om at fremrykke iværksættelse af facebookside.

**Beslutning :**

Organisationsbestyrelsen besluttede at fremrykke iværksættelse af facebookside, så der er tidsmæssig sammenhæng til opstart af ny hjemmeside.

## **7. Erklæringssamtykke ift. fremsendelse af digital post**

**Fremstilling :**

BL har d. 26. september 2017 orienteret de almene boligorganisationer om, at de skal afgive erklæringssamtykke, såfremt der ønskes mulighed for at fremstå som offentlige afsendere, ift. at afsende digital post i en kommende digital postløsning. Erklæringssamtykket sikrer at boligorganisationen bliver indskrevet i en bekendtgørelse, og derved kan anvende den kommende Digital Post-løsning.

Frist for afgivelse af erklæringssamtykket var sat til 2. oktober 2017, indenfor hvilken frist BoligKorsør har afgivet erklæringssamtykket.

**Indstilling :**

Det indstilles at Organisationsbestyrelsen tager til efterretning, at BoligKorsør har afgivet erklærings samtykke ift. den kommende Digital Post-løsning.

**Beslutning :**

Organisationsbestyrelsen tog til efterretning at der er afgivet erklærings samtykke vedr. Digital Post-løsning.

## **8. Orientering om status på Beboerdemokratiudvalgets tiltag**

**Fremstilling :**

Beboerdemokratiudvalgets koordinator orienterer om status på de iværksatte tiltag vedrørende :

- Digitalt beboermøde
- Information via SMS
- Informationsmøde for beboere
- Talentprogram for fremtidens beboerdemokrater
- Aktivitetsudvalg på tværs af afdelingerne i BoligKorsør

**Bilag :**

**BILAG 6A – Plan for det videre arbejde**

**BILAG 8A – Brev til afdelingsbestyrelser**

**Indstilling :**

Det indstilles at den afgivne orientering tages til efterretning.

**Beslutning :**

Anders Nielsen orienterede om status på de beboerdemokratiske tiltag, hvilket blev taget til efterretning.

## **9. Styringsdialog med Slagelse Kommune**

**Fremstilling :**

Der orienteres om den årlige styringsdialog med Slagelse Kommune, som fandt sted d. 9. oktober 2017.



**Indstilling :**

Det indstilles at den afgivne orientering tages til efterretning.

**Beslutning :**

Ebbe Jens Ahlgren orienterede om de emner der blev drøftet på mødet. Det omhandler :

- Udlejningssituationen
- Fremtidssikring af bygningsmassen
- Status på renoveringssager
- Etablering af driftsfællesskaber
- Beboerdemokrati

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

## 10. Tilsagn fra Landsbyggefonden ang. Boligsocial Helhedsplan

### **Fremstilling :**

Landsbyggefonden har fremsendt endeligt tilsagn vedrørende den fælles boligsociale helhedsplan for 4 boligorganisationer i Slagelse Kommune.

Organisationsbestyrelsen orienteres om det endelige tilsagn.

### **Bilag :**

**BILAG 10A – Tilsagn fra LBF ang. Boligsocial Helhedsplan**

### **Indstilling :**

Det indstilles at Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Beslutning :**

Organisationsbestyrelsen tog til efterretning, at det endelige tilsagn er modtaget fra Landsbyggefonden.

## 11. Information fra kredsrepræsentanter, kreds 11

### **Fremstilling:**

Mundtlig orientering fra formandskabet omkring kredsarbejdet i kreds 11.

### **Bilag:**

### **Indstilling:**

Formandskabet indstiller, at Organisationsbestyrelsen godkender den afgivne information samt eventuelle fremlagte bilag.

### **Beslutning:**

Der er ingen informationer fra Kredsen.

## 12. Evaluering af 12/12 – møde i Odense – LUKKET PUNKT

### **Fremstilling :**

Det afviklede seminar for Organisationsbestyrelsen evalueres.

**Indstilling :**

Det indstilles at Organisationsbestyrelsen evaluerer seminaret.

**Bilag : BILAG 12A – Referat af seminar d. 6.-7./10-2017**

**Beslutning :**

Organisationsbestyrelsen evaluerede seminaret.

**13. Eventuelt.**

- Intet at bemærke.

**Fremvisning af ny hjemmeside og facebookside**

**Fremstilling :**

Udvikling af ny hjemmeside har pågået siden forsommeren 2017. Hjemmesiden vil blive lanceret for beboere og boligsøgende mandag d. 30. Oktober 2017. Konsulenter fra CARVE kommer forbi og præsenterer hjemmeside løsningen for Organisationsbestyrelsen. Herudover præsenteres oplæg til facebookside.

Punktet blev udsat, da hjemmesiden ikke var klar til præsentation.

**Næste møde:**

Onsdag, den 29. november 2017 kl. 16.00.