



02-11-2016 Sag: **Fællesorganisationens Boligforening, Slagelse**

Vedr.: Hovedbestyrelsesmøde onsdag den 26/10 2016 kl. 17.00 – 19.10

Sted: FOB's kontor, Slotsalleen 55, 4200 Slagelse

Deltagere: Axel Larsen, Anne Vagner, Kurt Rasmussen, Jens Hansen, John Olsen, Gitte Vendelborg, Karin Müller, Steen Buchart og Kaj Johansen

Fra administrationen deltog Flemming Stenhøj Andersen, Elsebeth Ditlevsen, Martin Olsen og Jette Jensen

Mødeleder: Axel Larsen

Referent: Jette Jensen

Referat fra HB-møde den 26. oktober 2016

1.0 Velkomst ved formanden

Axel bød velkommen til oktober måneds HB-møde.

2.0 Godkendelse af referat fra mødet den 28. september 2016

Referatet blev godkendt og underskrevet af HB-medlemmerne.

3.0 Sager til beslutning

3.1 Udarbejdelse tilstandsrapporter for alle afdelinger

FOB's bygningsmasse har i år været blandt de udpegede måltemaer. Målsætningen har været at få et overblik over bygningernes fysiske tilstand og behovet for planlagt vedligeholdelse de kommende mange år. Administrationen har forhandlet en aftale på plads med firmaet Eseebase. Udover en her og nu status for bygningerne indeholder pakken fra Eseebase en digital optegning af bygningsmassen, som vi kan vedligeholde med fremtidige reoveringer mv. Derved vil vi altid have en up-to-date optegning af bygningsmassen. Samtidig opgøres restlevetid for alle større bygningsdele samt prissætning af udskiftninger. De to oplysninger i kombination giver os mulighed for at lave realistiske langtidsbudgetter for alle afdelinger og dermed dokumentation for det nødvendige henlæggelsesniveau.

Som en sidegevinst udgør den digitale optegning en fantastisk basis for udbud af vedligeholdelsesarbejder, fordi vi umiddelbart kan dokumentere størrelse, kvalitet og mængder af bygningsdele. Kombineret med et overblik over vedligeholdelsesbehovet på tværs af afdelinger, forventes det at betyde væsentlige besparelse for afdelingerne.

Økonomien i aftalen med Eseebase er en basispakke, der skaber tilstandsrapporterne for alle afdelinger, digitale optegninger mv., til 2.240.000 kr. Dertil kommer udgifterne til en ansat projektmedarbejder i FOB, der skal bistå Eseebase med fremskaffelse af originale tegninger og informationer om afdelingerne i op til 18 måneder til en anslået værdi på 700.000 kr. Den samlede etableringsomkostning foreslås dækket af arbejdskapitalen.

I forlængelse af basispakken betales et årligt abonnement på 418,75 kr. pr. lejemål. Beløbet foreslås at indgå i afdelingernes budgetter. Det er forventningen, at afdelingerne i gennemsnit vil have større besparelser ved billigere og bedre udbud af vedligeholdelsesopgaver end størrelsen af det årlige abonnement.

FU indstiller, at HB beslutter

*at indgå aftale med Eseebase som beskrevet,
at arbejdskapitalen dækker omkostningerne til basispakke og ansættelse af
projektmedarbejder til en samlet omkostning på 2.940.000 kr.,
at omkostningerne til løbende abonnement indgår i afdelingernes budgetter*

HB drøftede punktet ud fra det udarbejdede oplæg fra administrationen.

På spørgsmål fra HB svarede administrationen,

- at afdelingernes årlige betaling af 418,75 kr. i abonnement forventes modsvaret af besparelser i mindst samme omfang i forbindelse med udbud af vedligeholdelsesopgaver og normalistsandsættelse ved fraflytning,
- at der skal ske en genforhandling af aftalen efter 3 år,
- at betaling af abonnement først starter efter etablering af basis, at der derfor er tidsmæssig sammenhæng mellem udgifter og besparelser, og at indførelse af systemet derfor ikke i sig selv udløser huslejestigninger,
- at nettoresultatet af forventede besparelser og udgifter indregnes i 2018-budgetterne for afdelingerne, og
- at HB har den fornødne kompetence til at indgå aftalen på vegne af hele FOB.

HB godkendte FU's indstilling om,

- at der indgås aftale med eseebase som beskrevet,
- at arbejdskapitalen dækker omkostningerne til basispakke og ansættelse af projektmedarbejder til en samlet omkostning på 2.940.000,- kr., og
- at omkostningerne til løbende abonnement indgår i afdelingernes budgetter.

Axel foreslog herefter, at pkt. 4.1 Kommunale garantier blev behandlet inden pkt. 3.2 Tilbagetrækning af ansøgning om råderet Alliancehaven. Ingen havde indvendinger mod dette.

4.1 Kommunale garantier

Når afdelinger skal optage realkreditlån til renoveringsarbejder eller råderetspuljer, skal långiver have sikkerhed i afdelingens friværddi. Har afdelingen som følge af tidligere lånoptagning ikke tilstrækkelig friværddi, har FOB hidtil kunnet søge om kommunal garanti af lånene.

I forbindelse med sagsbehandlingen af tre konkrete sager (2 fra FOB og 1 fra Slagelse Boligselskab) er Slagelse Kommune kommet frem til, at den hidtidige praksis ikke har været i overensstemmelse med lovgrundlaget. Dette fremgik indirekte af sagsfremstillingen af sagerne til september-mødet i kommunens økonomiudvalg.

FOB og SB i fællesskab bad om at få de tre sager udsat, så vi kunne nå at drøfte kommunens nye praksis på området, før den blev ført ud i livet. Mødet var prioriteret af kommunens ledelse. Vi er enige om lovgrundlaget – kommunal garanti efter lovens § 98 gælder ekstraordinære vedligeholdelsessager. Sager, der alene indeholder forbedringer, foreligger der ikke hjemmel til at yde kommunale garantier.

I mange sager indeholder sagen både elementer af vedligeholdelse og forbedring. Fx ved udskiftning af vinduer erstatter det nye vindue et gammelt (vedligeholdelse), men det nye vindue isolerer typisk meget bedre end det gamle (forbedring).

Det blev aftalt med kommunen, at vi i kommende sager tager en konkret drøftelse med den kommunale administration forud for politisk fremlæggelse af sagerne. På den måde er der lagt op til, at fordelingen af forbedring kontra vedligeholdelse bliver konkret vurderet. På sigt kan der evt. udarbejdes bredere retningslinjer.

Det kommunale kursskifte giver anledning til overvejelser om, hvordan vi orienterer afdelinger og afdelingsbestyrelser om de nye retningslinjer, ligesom det giver anledning til at overveje, hvordan vi fremadrettet skal bruge den kollektive råderet i FOB.

Det indstilles, at HB drøfter sagen og spørgsmålet om orientering af afdelinger og afdelingsbestyrelser.

Flemming redegjorde sagens forløb. Aftalen med kommunen er nu, at vi forud for den politiske behandling af fremtidige sager tager en indgående drøftelse med kommunens administration sag for sag. Således at vi forhåbentligvis kan finde en fælles forståelse af omfanget af vedligeholdelselement i de enkelte sager – og dermed også muligheden for kommunal lånegaranti.

Med hensyn til sagerne i afdeling 66 og 71 er det aftalt med kommunen, at vi drøfter med afdelingsbestyrelsen i afdeling 66, hvad de prioriterer højest, og at altaner i afdeling 71 forventes at blive trukket tilbage.

HB drøftede sagen.

Der var enighed om, at det er beklageligt, at vi indirekte har stillet i udsigt, at råderetssagen i afdeling 71 kunne forventes at opnå kommunal godkendelse og lånegaranti. Afdeling og afdelingsbestyrelse var dog bekendt med, at sagen skulle behandles politisk.

Administrationen drøfter med afdelingsbestyrelserne, hvordan den resterende del af beboerne skal informeres.

Der var også enighed om, at HB skal genoverveje FOB's godkendelsesprocedurer, før sager sendes til godkendelse i kommunen. HB tilsluttede sig, at administrationen på et kommende møde fremlægger et forslag til retningslinjer for, hvordan råderetssager og renoveringssager skal køre fremover.

Retningslinjerne skal godkendes af HB og formidles til afdelingsbestyrelserne, så alle er bekendt med forretningsgangen.

Herefter vendte man tilbage til den oprindelige dagsorden.

3.2 Tilbagetrækning af ansøgning om råderet Alliancehaven

Som beskrevet nedenfor under punkt 4.1 har FOB været i dialog med Slagelse Kommune om kommunale garantier af realkreditlån til råderetssager. Efter en gennemgang af den juridiske hjemmel til udstedelse af garantier er det nu fastslået, at kommunen ikke har hjemmel i lovgivningen om almene boliger til at udstede garantier i sager, der ikke indeholder et element af ekstraordinær vedligeholdelse.

FOB har på vegne af afdeling 71 Alliancehaven søgt om kommunal garanti til en kollektiv råderetssag om etablering af altaner. Etablering af altaner kan alene betegnes som en forbedring og indeholder altså ikke et element af vedligeholdelse. Der er altså ingen mulighed for, at Slagelse Kommune kan give en kommunal garanti af de optagne lån. På den baggrund er det administrationens opfattelse, at FOB bør trække ansøgningen til Slagelse Kommune tilbage.

Til orientering vil administrationen indgå i en dialog med afdeling 71's afdelingsbestyrelse, hvor vi vil redegøre for regelgrundlaget og vores dialog med kommunen. Desuden vil vi drøfte evt. alternative muligheder for etablering af altaner samt orientering af afdelingens beboere.

FU indstiller, at HB beslutter at trække ansøgning om kollektiv råderet og kommunale garantier til altaner i afdeling 71 tilbage.

HB besluttede at trække ansøgningen om kollektiv råderet og kommunale garantier til altaner i afdeling 71, Alliancehaven tilbage, da ansøgningen ikke kan siges at indeholde et element af vedligeholdelse.

4.0 Sager til drøftelse

4.2 Ejendomssag (lukket punkt)

4.3 Ideoplæg Ringparken

Administrationen giver en kort gennemgang af ideoplægget.

Det indstilles, at HB tager en indledende drøftelse af ideoplægget og fastlægger mødetidspunkt for et temamøde om ideoplægget.

Flemming gav en kort gennemgang af ideoplægget.

HB havde herefter en kort indledende drøftelse af oplægget.

Flemming oplyste, at der bliver udsendt trykt materiale af ideoplægget til HB, til gennemlæsning inden den grundigere gennemgang af projektet på temamødet.

5.0 Sager til orientering

5.1 Statusrapport reoveringsager

Rapporten vedlagt.

LAR og regnvandsprojekt samt kloakering i K-afdelingerne: Martin orienterede om, at ingeniørfirmaet Fjerring har oplyst, at LAR-løsningen i samarbejde med SK Forsyning er en anbefalelsesværdig løsning for FOB.

Nu vil FOB tage en drøftelse med Fjerring og derefter SK Forsyning om det videre forløb.

Kurt spurgte til status på Studiebolighuset. Flemming oplyste, at 115 lejligheder er udlejet og ca. 20 er ude i tilbud. Vi har ca. 100 på ventelisten til en ungdomsbolig.

Martin oplyste, at der blev afholdt en workshop for beboerne den 24/10 2016, hvor de kunne komme med input til inventar, husorden og vedligeholdelsesreglement.

En ny dato for rundvisning af Studiebolighuset for HB vil blive udmeldt. Efter rundvisningen afholdes temamødet om ideoplægget for Ringparken i Studiebolighusets auditorium.

5.2 Økonomirapport 3. kvartal/16

Økonomirapport for 3. kvartal vedlægges. Som det fremgår af rapporten, forventer administrationen at budgettet for 2016 overholdes.

Elsbeth gennemgik kort økonomirapporten for 3. kvartal 2016. Budgettet for 2016 forventes overholdt.

HB tog orienteringen til efterretning.

5.3 Prækvalifikation boligsocial indsats

Beskæftigelses- og integrationsudvalget i Slagelse Kommune har nu godkendt ansøgningen om prækvalifikation med en bemærkning om, at indsatsen også skal rumme sanktionsmuligheder. For så vidt

angår den kommunale kerneaktivitet, der forventes afviklet inden for den boligsociale indsats rammer, vil sanktioner være en del af redskabspakken, hvis dette almindeligvis indgår i den kommunale kerneaktivitet på området. Boligselskabernes indsats derimod indeholder ikke sanktionsmuligheder.

Sagen forventes nu at glide glat igennem Økonomiudvalget og byrådet.

Flemming oplyste, at ansøgningen er på vej gennem systemet, senest har den været behandlet på økonomiudvalgsmøde den 24/10 2016, hvor Liberal Alliance har fået tilføjet nogle bemærkninger. Vi håber, sagen også bliver godkendt i byrådet, så vi kan sende ansøgningen videre til Landsbyggefonden.

5.4 Afdelingsbestyrelsen i Havrebjerg

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 54 i Havrebjerg har indkaldt til afdelingsmøde den 20. oktober om kollektiv tilslutning til LLO. Afdelingsbestyrelsen har ikke orienteret FOB om mødet og ikke inviteret administrationen til at deltage til mødet. Dette er imod FOB's vedtægter.

Trods gentagne forsøg har det ikke været muligt at arrangere et møde med afdelingsbestyrelsen forud for afdelingsmødet. Administrationen og formanden vil hurtigst muligt arrangere et møde med afdelingsbestyrelsen.

Flemming redegjorde for sagen. Vi forsøger på ny at arrangere et møde, da vi har et ønske om at få afdelingsbestyrelsen på rette spor igen.

Axel oplyste, at afdelingen på det ordinære afdelingsmøde i år har fået ny afdelingsbestyrelsesformand og -medlemmer. Vi vil gerne informeres om, hvad der er sket på mødet den 20. oktober 2016.

Steen havde den opfattelse, at det vil være ærgerligt, hvis beboerne har tilsluttet sig LLO på et forkert grundlag og hvis de tror, indmeldelse i LLO kan påvirke deres husleje.

5.5 Statusopgørelse 2016 for de boligområder, der er omfattet af den boligsociale indsats

Sekstantens statusopgørelse 2016 vedlagt.

[Link](#) fra Sekstantens hjemmeside til Statusopgørelse 2016 var udsendt med dagsordenen.

Flemming omtalte nogle få af de mange data, rapporten indeholder.

HB tog Statusopgørelsen 2016 for de fire almene boligområder i Slagelse Kommune med boligsocial indsats til efterretning.

6.0 Eventuelt

6.1 Forespørgsel om tidsplan for igangsætning af arbejder i afdelingerne

Jens forespurgte, om en afdelingsbestyrelse, når den har besluttet et projekt eller lignende, først kan få det gennemført efter 2 år med henvisning til tidsrummet mellem konstateringen af et nødvendigt arbejde, den efterfølgende budgetlægning og opgaveløsning.

Administrationen oplyste, at tidshorizonten afhænger af arbejdets karakter. Når der er tale om et akut arbejde, er det nødt til at blive løst med det samme. Er arbejdet planlagt vedligeholdelse, skal det indgå i det budget, som afdelingsmødet har vedtaget.

Martin uddybede, at afdelingsbestyrelsen har de kompetencer, den får på afdelingsmødet. Den skal igangsætte og tilse de opgaver, som afdelingsmødet har godkendt og besluttet, skal udføres. Man skal

ikke vente i 2 år, men planlagte vedligeholdelsesarbejder kan ikke igangsættes umiddelbart efter markvandringen i foråret, da de jo finansieres af det kommende års budget.

Sammen med budgettet vedtager afdelingsmødet også årets planlagte vedligeholdelsesarbejder. Den skal vi finde en god måde at præsentere for afdelingsbestyrelse og beboere for derved at skabe forståelse for brugen af henlæggelserne. Hvis der fx henlægges til nye vinduer, kan der ikke bygges legeplads i stedet for. Administrationen skal i tættere dialog med afdelingsbestyrelserne om de ønskede arbejder, og hvad der skal henlægges af midler til udførelsen.

Flemming gav udtryk for, at vi med de nye tilstandsrapporter for afdelingerne bliver bedre til at dokumentere, hvad der er nødvendigt at udskifte i afdelingerne og hvornår. Der skal udarbejdes en langsigtet udskiftningsplan. Hvis et arbejde indgår i budget 2017, er der en forventning om, at det bliver udført i 2017, ellers skal der oplyses om det.

6.2 Materiale om Økonomirådgivningen

Kurt orienterede om, at han har været til bestyrelsesmøde i LO Midtjylland, hvor han fortalte om Økonomirådgivningen. De blev meget interesseret og ville gerne lægge noget materiale om rådgivningen på deres hjemmeside. Flemming oplyste, at han har sendt materialet til formand Per Flor.

6.3 Afsked med medarbejder

Martin orienterede om, at en medarbejder er opsagt pga. 120-dages reglen.

Mødet slut kl. 19:10.

Underskrifter:

/Jette Jensen
referent