

30-10-2021 Sag: **Fællesorganisationens Boligforening, Slagelse**

Vedr.: **HB-møde onsdag den 27/10 2021 kl. 17.00-19.05**

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

Deltagere: Axel Larsen, Kurt Rasmussen, Gitte Vendelborg, Kaj Johansen, Abdi Abdulkhadir Ali, Kim Vendelborg, Henrik Andersen, Vibe Bro og Benny Søholt

Fra administrationen deltog Flemming Stenhøj Andersen og Jette Jensen

Afbud: John Vind og Kenneth Pedersen

Mødeleder: Axel Larsen

Referent: Jette Jensen

## Referat fra HB-møde den 27. oktober 2021

### 1.0 Velkomst ved formanden

Formand Axel Larsen bød velkommen til oktober måneds HB-møde.

### 2.0 Godkendelse af referat fra mødet den 18. august 2021

Referatet blev godkendt og underskrevet af de tilstedeværende HB-medlemmer.

### 3.0 Sager til beslutning

#### 3.1 Fortsættelse af strategi-arbejde

*HB-underudvalget om strategi har gennemført fase 1, jf. kommissoriet, som det fremgår af vedhæftede bilag. Som det fremgår af kommissoriet, skal HB have anledning til at drøfte udvalgets arbejde og beslutte planen for det videre arbejde med fastlæggelsen af FOB's strategi de kommende år.*

*FU indstiller, at HB drøfter udvalgets afrapportering og godkender den videre proces for arbejdet med FOB's strategi.*

**HB fik en orientering om strategiudvalgets første etape af udvalgsarbejdet og processen omkring det.**

**HB drøftede udvalgets afrapportering, og det blev blandt andet tilkendegivet, det var positivt, at både nybyggeri og nybyggeri som fortætning af allerede eksisterende afdelinger samt vedligeholdelse af vores nuværende bygningsmasse blev tænkt ind, og tillige at det er en god ide at inddrage interessenter som fx kommunalbestyrelse/-direktør i processen, da de skal også være med til udviklingen.**

**Axel nævnte, det er regeringens politik, at der skal bygges flere almene boliger, og det behøver ikke kun være i København, men også ude omkring i de mindre byer, så det er vigtigt, vi får det sat på vores dagsorden og holder skarpt øje med udviklingen og de muligheder, der er/kommer.**

**Mht. køreplanen for proces/handling blev det foreslået, at seminar/fyraftensmøde for RP holdes i januar måned i stedet for december. Udvalget vil tage stilling til dette.**

**HB godkendte efter drøftelsen den videre proces for arbejdet med FOB's strategi.**

### **3.2 Godkendelse af afdelingsbudgetter for afdeling 14 og 57**

*På årets afdelingsmøder valgte flertallet af beboere i afdeling 14 og afdeling 57 at afvise de foreslåede afdelingsbudgetter for 2022. I afdeling 14 afviste beboerne afdelingsbudgettet med stemmetallene 35 mod 27 for. I afdeling 57 deltog kun 1 beboer, der stemte nej til afdelingsbudgettet.*

*I afdeling 14 er den foreslåede huslejestigning 7,64 procent. Hele stigningen skyldes en stigning i henlæggelserne til vedligeholdelse. Som det fremgår af rapporten om vedligeholdelsesstand, henlæggelser og husleje (pkt. 4.2), har afdelingens opsamlede henlæggelser karakteren 1- dårlig som følge af mange års nedprioritering af henlæggelser i afdelingen. Afdelingen står over for omfattende renoveringsarbejder i de kommende år, og administrationen skønner, at stigningen i henlæggelser i 2022-budgetudkastet er absolut nødvendigt. Den samlede huslejestigning de seneste fem år (til og med 2022-budgetudkastet) har været 9,4 procent, hvoraf altså de 7,64 procent falder i 2022.*

*I afdeling 57 er den foreslåede huslejestigning 5,33 procent, hvoraf de 3,5 procent kan henføres til stigende henlæggelser og den resterende del til stigende variable driftsudgifter. Også afdeling 57's opsamlede henlæggelser til vedligeholdelse får karakteren 1 – dårlig i årsrapporten. I modsætning til afdeling 14 har afdeling 57 en i forvejen relativ høj husleje. Afdelingen har i de seneste 5 år oplevet en huslejestigning på 11 procent. Afdelingen er blandt de mest pressede i FOB, og administrationen skønner, at huslejestigningen er absolut nødvendig.*

*FU indstiller, at HB godkender afdelingsbudgetterne og dermed huslejestigningerne i de to afdelinger. Endelig fastlæggelse af afdelingsbudgetterne vil ske i Slagelse Kommune.*

**Efter en kort drøftelse godkendte HB afdelingsbudgetterne og dermed huslejestigningerne i afdeling 14 og afdeling 57. Budgetforslagene videresendes til Slagelse Kommune med indstilling om godkendelse.**

### **3.3 Bevillinger dispositionsfonden**

*I planlægningsfasen for den store helhedsplan i afdelingerne 108, 109 og 114 indgik der på et tidligere tidspunkt planer om etablering af et nyt kombineret beboerhus/administrationshus samt etablering af et antal taglejligheder. Begge projekter er delvist projekteret af helhedsplanens tekniske rådgiver, Kullegaard, men efterfølgende annulleret som følge af besparelsesbehov/udsiget til fusion og manglende tilsagn til grundkapital fra Kalundborg Kommune.*

*For de to projekter er der betalt hhv. 68.834 kr. og 210.000 kr.*

*Udgifterne er initieret af organisationsbestyrelsen, men ved en fejl ikke dækket af dispositionsfonden i det tidligere FOB Kalundborg. Da dispositionsfonden i FOB Kalundborg ikke længere eksisterer (de to fusionerede organisationers dispositionsfonde er nu slået sammen), skal dækningen ske i den fælles dispositionsfond.*

*FU indstiller, at HB bevilger dækning af de to beløb i dispositionsfonden.*

**HB godkendte bevilling fra dispositionsfonden på hhv. 68.834 kr. og 210.000 kr. til de to projekter.**

### **3.4 Julelys i juletræ ved Nørre Allé, Kalundborg**

FOB Kalundborg har haft en tradition, hvor hovedforeningen har dækket de økonomiske omkostninger ved at opsætte julebelysning i et juletræ ud mod Nørre Allé i Kalundborg tæt på det tidligere administrationskontor. Omkostningen har været i størrelsesorden knap 50.000 kr.

FU indstiller, at HB drøfter og beslutter, om julebelysning i år og fremefter skal finansieres af hovedforeningen og/eller dispositionsfonden.

**HB drøftede punktet. Det blev besluttet, at der ikke skal være julebelysning i år pga. af det pågående renoveringsarbejde. Evt. fremtidig julebelysning og finansiering af dette kan tages op med afdelingerne for kommende år.**

**Der vil på et senere møde komme en samlet orientering til HB om den samlede renoveringssag.**

### **3.5 Bevilling fra FOB's miljøpulje**

FOB's afdelinger kan efter bevilling af HB låne penge i FOB's miljøpulje til at gennemføre energibesparende tiltag, hvor tilbagebetalingen svarer til de årlige energibesparelser. Afdeling 34, Sydbyen, skal gennemføre et større energieffektiviseringsprojekt med fokus på forbedret varmestyring. Projektet er estimeret til at give en samlet besparelse for afdelingen på 116.000 kr. om året primært i varmekonsum, men også i besparelser på fælles-el. Den samlede anlægssum er ca. 750.000 kr., hvoraf de 650.000 kr. er finansieret via afdelingens henlæggelser.

For at kunne etablere projektet med det samme anmoder administrationen om et lån fra miljøpuljen svarende til et års beregnede besparelser – altså 116.000 kr. – som kan tilbagebetales til puljen efter 1 år.

FU indstiller, at HB bevilger et lån fra miljøpuljen på 116.000 kr. til projektet i afdeling 34.

**HB bevilgede et lån fra miljøpuljen på 116.000 kr. til energieffektiviseringsprojektet med fokus på forbedret varmestyring i afdeling 34 og at lånet tilbagebetales til puljen efter 1 år.**

### **3.6 Godkendelse af takstblad for FOB**

Hovedparten af FOB's administrative opgaver betales af beboerne/afdelingerne via det fastlagte administrationsbidrag. Det er typisk tilbagevendende opgaver, der hovedsageligt løses for alle eller flere afdelinger.

Hvor administrationen løser andre typer af opgaver, har der historisk været opkrævet separat betaling fra den afdeling eller den beboer, der foranlediger ekstraordinære administrativ opgaveløsning. Det gør sig således gældende i bygge- og renoveringssager og ved udførelse af forbrugsregnskaber. Det gør sig også gældende for det administrative arbejde knyttet til administration af ventelisten. På alle områder er taksten fastlagt efter det tidsforbrug/den omkostning, der erfaringsvist bruges på den type opgaver. Så taksten med andre ord er omkostningsægte.

FOB's administration kontrollerer løbende, at der er god overensstemmelse mellem Tidsforbrug/udgift og de godkendte takster.

For overskuelighedens skyld ønsker administrationen, at alle takster samles, vurderes og godkendes samlet i et egentligt takstblad. Forslaget til takstblad pr. 1.11. 2021 vedhæftes. Takstbladet skal reguleres, når det skønnes nødvendigt og mindst hver andet år.

FU indstiller, at HB godkender FOB's takstblad pr. 1.11. 2021 og aftale om kommende reguleringer.

Flemming fremlagde punktet. Det bemærkedes, at antenneregnskaber er pr. år.

HB godkendte FOB's takstblad pr. 1.11.2021 og aftale om kommende reguleringer.

## 4.0 Sager til orientering

### 4.1 Boligsocial helhedsplan 2021-25

Slagelse kommune har på byrådsmødet den 13. september i år godkendt den boligsociale helhedsplan 2021-25. I forlængelse af denne godkendelse har Landsbyggefonden også sendt sin formelle godkendelse af deres bevilling.

Udover at godkende den boligsociale helhedsplan har byrådet også vedtaget en anbefaling af, at bestyrelsen for den boligsociale helhedsplan udvides med en repræsentant for hver af de tre boligområder dækket af den boligsociale helhedsplan. En eventuel udvidelse af bestyrelsen skal godkendes af både Landsbyggefonden og de tre boligorganisationer. I fald at denne godkendelse opnås, skal det også afklares, hvordan de tre repræsentanter vælges/udpeges. Der pågår derfor en proces i forhold til en nærmere uddybning af byrådets anbefaling i Slagelse Kommune. Når det praktiske og juridiske her er afklaret, vil den boligsociale helhedsplans bestyrelse søge at udforme et beslutningsforslag, der kan godkendes af Landsbyggefonden og de tre boligorganisationer.

FU indstiller, at HB tager orienteringen til efterretning.

**HB tog orienteringen til efterretning.**

### 4.2 Status bygningsmassen

Administrationen har udarbejdet Rapport vedr. vedligeholdelsestand, henlæggelser og huslejen i FOB 2021/2022. Det er den årlige rapport, hvor indholdet af afdelingernes 30-årige vedligeholdelsesplaner og tilhørende finansieringsplaner er kogt ned til en overskuelig rapport til HB's orientering. Årets rapport omhandler alene afdelingerne i det tidligere FOB Slagelse, da de 30-årige vedligeholdelsesplaner med tilhørende finansieringsplaner først vil foreligge for Kalundborg-afdelingerne omkring årsskiftet 2021/22.

Rapporten viser, at arbejdet med den langsigtede vedligeholdelse af FOB's bygningsmasse bevæger sig i den rigtige retning. Der er en mindre forbedring af den samlede score for afdelingerne, og finansieringsplanerne for en række afdelinger er kommet på plads siden sidste års afrapportering.

Administrationen indstiller, at HB tager orienteringen til efterretning.

**HB tog orienteringen til efterretning.**

### 4.3 Økonomirapport Q3/2021

Økonomirapport for 2. kvartal 2021 vedhæftes. Overordnet viser økonomirapporten, at budgettet for 2021 forventes overholdt.

Administrationen indstiller, at HB tager orienteringen til efterretning.

**HB tog orienteringen til efterretning.**

**NB** Der er efter mødet udsendt en opdateret udgave af økonomirapporten for Q3/2021, der indeholder en forventning om et underskud i administrationsregnskabet i størrelsesorden 750.000 kr. som følge af manglende indtægter i form af byggesagshonorarer i dette omfang.

#### **4.4 Afrapportering fra HB-underudvalg om beboerdemokrati**

*Udvalget om beboerdemokrati er nødt til at udsætte sin fremlægning af udvalgets arbejde til næste HB-møde. Som følge af to beboerklager om muligheden for at udøve beboerdemokrati i FOB har FU besluttet, at administrationen efter HB-mødet udsender et nyhedsbrev til afdelingsbestyrelserne om arbejdet med at styrke beboerdemokratiet i FOB.*

**Flemming oplyste, at der har været afholdt møde i beboerdemokratiudvalget i dag og at tilbagemelding /oplæg fra udvalget vil blive fremlagt på et kommende HB-møde.**

**I nyhedsbrevet til afdelingsbestyrelserne orienteres om, at vi arbejder med et beboerdemokratiudvalg og at der vil komme nogle initiativer derfra. Flemming skal til møde med Slagelse Kommune i morgen blandt andet om de to beboerklager.**

#### **5.0 Eventuelt**

- **Kim orienterede om, at afdeling 20 er uden afdelingsbestyrelse fra den 1.11.2021. Han vil tage det op i samarbejdsudvalget for K-afdelingerne for en mulig løsning at finde en ny afdelingsbestyrelse til dem.**

**Mødet slut kl. 19.05**

**Underskrifter:**

**Jette Jensen  
/referent**