


| | | | |
|--|--|---|--|
| <p style="text-align: center;">Referat fra ordinært bestyrelsesmøde torsdag den 14. september 2023 kl. 17.30 – 20.05</p> <p style="text-align: center;">Mødelokalet, Falunvej</p> | <p>Mødedeltagere:</p> <p>Steen Frederiksen Anette Toft Anja Drejer Jette Arvidsen Jytte Thaulow Lilli Jensen Poul A. Larsen</p> | <p>Initialer:</p> <p>SF AT AD JA JT LJ PAL</p> | <p>Deltager:</p> <p>✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓</p> |
| | <p>Tilforordnede:</p> <p>Jens Hartmann Mette H. Nielsen Michael Larsen</p> | <p>JH MN ML</p> | <p>✓ ✓ ✓</p> |

| Punkt | Emne | Side |
|-------|---|------|
| 1021 | Godkendelse af forhandlingsreferatet fra det ekstraordinære bestyrelsesmøde den 20. juni 2023 | 1309 |
| 1022 | Lukket punkt | 1310 |
| 1023 | Forvaltningsrevision – Politik for indkøb | 1311 |
| 1024 | Afd. 427, Rødegårdsvej, lån fra dispositionsfonden til nye køkkener | 1312 |
| 1025 | Afd. 504, Vesterbo 2, ændring af anvendelse af tilskud / bestyrelseshonorar | 1313 |
| 1026 | Orientering siden sidst | 1314 |
| 1027 | Indkomne forslag – Afd. 107, Nøddebo, tilskud til egenbetaling forsikringskade | 1315 |
| 1028 | Eventuelt | 1316 |
| 1029 | Kommende møder | 1317 |
| 1030 | Underskriftsblad | 1318 |

| | | |
|------------------|--|---|
| Side 1309 / 2023 | <i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i> |  |
| Punkt 1.021. | | |
| Bilag vedlagt ÷ | | Formandens Initialer |

Godkendelse af forhandlingsreferatet fra det ekstraordinære bestyrelsesmøde den 20. juni 2023

Det skal besluttes om referatet kan godkendes eller dette skal tilrettes.

Økonomi:


Der er ingen økonomiske konsekvenser som følge af nærværende punkt.

Bilag:

Ingen bilag Referat fra det ekstraordinære bestyrelsesmøde den 20. juni 2023 er tidligere fremsendt

Beslutning:

Der var enighed om at godkende forhandlingsreferatet fra det ekstraordinære bestyrelsesmøde den 20. juni 2023.

| | | |
|------------------|--|---|
| Side 1311 / 2023 | <i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i> |  Formandens Initialer |
| Punkt 1.023. | | |
| Bilag vedlagt ✓ | | |

Forvaltningsrevision – Politik for indkøb

Der er som bekendt meget stor fokus på effektiv drift i boligselskaber, og dette er noget der til stadighed skal være stor fokus på.

Under effektiv drift hører også indkøb af varer og tjenesteydelser, da der her kan ligge nogle store økonomiske besparelser.

Vi også fra vores revisor blevet opfordret til at have nogle retningslinjer for indkøb af varer og tjenesteydelser både i administrationen og i driften.

Der er derfor ud over vores nuværende prokura og underskriftsforhold, udarbejdet et udkast til politik/målsætning for indkøb og udbud af arbejder.

Det udarbejdede udkast til indkøbspolitik fastlægger nogle principper for Vordingborg Boligselskabs indkøb af varer, tjenesteydelser, og mindre vedligeholdelsessager.

Formålet er at skabe nogle rammer for effektiv og ansvarlig indkøb til bedst mulig pris, således at de løbende driftsomkostninger og huslejen kan holdes nede.

Det skal besluttes om det udarbejdede udkast til Målsætning for indkøb kan godkendes.

Økonomi:


Der er umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser ved godkendelse af udkastet til Politik/målsætning for indkøb og udbud af arbejder, men med effektiv og ansvarlige indkøb til bedst mulige pris, vil det påvirke både boligselskabet og dets afdelingers økonomi i en positiv retning.

Bilag:

Bilag 1.023/1 Målsætning for indkøb

Beslutning:

Efter en god debat var der enighed om at godkende Målsætning for indkøb. Der var samtidig enighed om, at vi konkurrenceudsætter de indkøb / arbejder, hvor det giver mening, også selvom den samlede udgift er under kr. 125.000,00 inkl. moms.

| | | |
|------------------|--|---|
| Side 1312 / 2023 | <i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i> |  |
| Punkt 1.024. | | |
| Bilag vedlagt ÷ | | Formandens initialer |

Sidst drøftet under punkt 803 den 2/9 2020

Afd. 427, Rødegårdsvej, lån fra dispositionsfonden til nye køkkener

I forbindelse med genudlejning af boligerne på Rødegårdsvej, Præstø, har det været nødvendigt at foretage køkkenudskiftninger. Afdelingen har 68 lejemaal og er opført i 1981.

Afdelingen har ikke mulighed for selv at egenfinansiere køkkenudskiftningerne. Afdelingen har tidligere fået lån i dispositionsfonden til udskiftning af køkkener, senest på organisations bestyrelsens møde den 2. september 2020, hvor der blev bevilget lån til 10 køkkener, disse 10 køkkener er nu skiftet.

Der er med udskiftning af disse 10 køkkener, udskiftet i alt 35 køkkener i afdelingens 68 lejemaal. Heraf er de 10 køkkener finansieret af et realkreditlån.

Afdelingens samlede lån i dispositionsfonden til udskiftning af køkkener, udgjorde pr. 30. juni 2023, kr. 786.235,00.

Afdelingen ansøger om lån i dispositionsfonden til yderligere 10 køkkener. Køkkener udskiftes når det ved fraflytning vurderes, at en udskiftning er tiltrængt eller ved ønske fra beboere, der vil anvende den kollektive råderet.

Det er aktuelt besluttet et max-beløb på udskiftning af køkkener på kr. 60.000,00. Ledelsen indstiller således, at der ydes et lån fra dispositionsfonden på max. kr. 600.000,00.

Det skal besluttes, om der skal ydes 10 årige lån fra dispositionsfonden med en rente på 1% over Nationalbankens diskonto, ved udskiftning af kommende 10 køkkener.

Økonomi:


Lån på max. kr. 600.000,00 fra dispositionsfonden, som forrentes med 1% over Nationalbankens diskonto og med en afviklingsperiode på 10 år.

Bilag:

Bilag Ingen bilag

Beslutning:

MN orienterede kort, hvorefter der var enighed om, at yde lån på max. kr. 600.000,00 fra dispositionsfonden til udskiftning af køkkener i.h.t. reglerne om kollektiv råderet. De enkelte lån ydes på max. kr. 60.000,00 med en løbetid på 10 år til en forrentning på 1% over Nationalbankens diskonto.

| | | |
|------------------|--|---|
| Side 1313 / 2023 | <i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i> |  Formandens initialer |
| Punkt 1.025. | | |
| Bilag vedlagt ✓ | | |

Sidst drøftet under punkt 938 den 31/5 2022

Afd. 504, Vesterbo 2, ændring af anvendelse af tilskud / bestyrelseshonorar

I forbindelse med udarbejdelse af byggeregnskabet for genopførelse af de 12 boliger, er Kuben Management blevet opmærksom på, at en del af deres honorar, kr. 365.000,00, der tidligere er bevilget som et tilskud fra boligselskabets dispositionsfond, medtages i byggeregnskabet.

I den forbindelse indstilles det, at de kr. 365.000,00 i stedet benyttes til at dække den del af overskridelsen af Skema B, for så vidt angår den ustøttede del.

I Skema B er der afsat kr. 53.625,00 i bestyrelseshonorar. Det skal besluttes, hvorledes dette skal fordeles. Det er SF og JT der har deltaget i byggeudvalgsmøderne.

Økonomi:

De økonomiske konsekvenser omkring nærværende punkt, er beskrevet i sagsfremstillingen ovenfor.

Bilag:


Bilag 1.025/1 Referat fra bygherremøde den 5. september 2023

Beslutning:

SF og JH orienterede, hvorefter der var enighed om, at det bevilgede tilskud på kr. 365.000,00 til byggesagen, anvendes til at dække en del af overskridelsen af Skema B, for så vidt angår den ustøttede del.

I forhold til bestyrelseshonoraret, var der en god debat om emnet, hvorefter der var enighed om at i denne sag fordeles honoraret med 4,5 % pr. medlem af organisationsbestyrelsen og det resterende imellem SF og JT med 50% til hver, da disse har involveret sig i byggeriet og har deltaget i byggeudvalgsmøderne.

Der var samtidig enighed om, at vi ved fremtidige byggerier / renoveringer der udløser et bestyrelseshonorar, ved godkendelse af Skema A skal tage stilling til, hvem der skal deltage i byggeudvalg og hvordan honoraret skal fordeles.

| | | |
|--------------------|--|---|
| Side 1314.1 / 2023 | <i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i> |  |
| Punkt 1.026. | | |
| Bilag vedlagt ✓ | | Formændens initialer |

Orientering siden sidst

Gensidig orientering om hvad der er sket i administrationen og i afdelingerne siden sidst.

- Orientering om mange ønsker om kaffemøder med formand og direktør
- Status for udskiftning af køkkener efter donation fra Borgerstiftelsen i Vordingborg
- **Lukket punkt**
- Afd. 003, Kalvehave, status for helhedsplanen for Hjortsøgårdvej
- Afd. 504, Vesterbo 2, status for mangelfhjælpning og henvendelse fra Byplanlægger / Arkitekt Signe Ulfeldt Nielsen, Vordingborg Kommune vedr. bygningsdetaljer og skorstene
- **Lukket punkt**

Den skriftlige orientering vil omfatte følgende:


- | | |
|-----|---|
| Fra | a) Formanden |
| - | b) Næstformanden |
| - | c) Kommunalt udpeget medlem |
| - | d) Øvrige organisationsbestyrelsesmedlemmer |
| - | e) Direktøren |
| - | f) Souschefen |
| Om | g) Udlejningssituationen |
| - | h) Restancer / udsættelsessager |
| - | i) I øvrigt |

Økonomi:

Det er ikke opgjort, om nogle af orienteringspunkterne får økonomiske konsekvenser. Det vil der eventuelt blive orienteret om ifm. det enkelte punkt.

Bilag:

- | | | |
|-------|-----------|---|
| Bilag | 1.026 e/1 | Ny Whistleblowerordninger i almene boligorganisationer |
| - | 1.026 e/2 | BL Online-kursus om God Almen Ledelse for organisationsbestyrelsesmedlemmer |
| - | 1.026 e/3 | Henvendelser fra og svar til Erik Møller, Møllebrøndstræde 3 D, Stege til og fra Vordingborg Kommune og Folketingets Ombudsmand |
| - | 1.026 e/4 | Afd. 508, Valdalsparken, referat fra ekstraordinært afdelingsmøde den 31. august 2023 |
| - | 1.026 e/5 | Referat fra Politisk Fællesmøde mellem de almene boligselskaber og Vordingborg Kommune tirsdag, den 23. maj 2023 |
| - | 1.026 f/2 | Capital, afkastrapport 1/8 2023 – 31/8 2023 |
| - | 1.026 f/2 | Møns Bank, afkastrapport 1/1 2023 – 31/8 2023 |
| - | 1.026 h/2 | Orientering om huslejerestancer |

| | | |
|--------------------|--|---|
| Side 1314.2 / 2023 | <i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i> |  Formandens initialer |
| Punkt 1.026. | | |
| Bilag vedlagt ✓ | | |

Orientering siden sidst (fortsat)

Beslutning:

Orientering om mange ønsker om kaffemøder med formand og direktør: Som et af de initiativer vi har igangsat i.f.m. vores drøftelser om generationsskifte, har SF og JH inviteret alle afdelingsbestyrelser til "kaffemøde". Formålet er at høre, hvad der rører sig ude i afdelingerne og hvad man har af ønsker / udfordringer. Samtidig vil SF og JH orientere lidt om de ting vi går og arbejder med, både i bestyrelsen og i ledelsen, herunder naturligvis generationsskifte.

Forventningen var, at 5 – 10 afdelingsbestyrelser ønskede et besøg, men 18 – 22 afdelingsbestyrelser har reageret på invitationen.

På baggrund af den store interesse for et besøg, vil SF og JH overveje, hvordan initiativet kan videreføres.

Status for udskiftning af køkkener efter donation fra Borgerstiftelsen i Vordingborg: JH orienterede om, at der den 11. september 2023 blev afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor beboerne i afd. 516, Søværnet, 520, Haminabo og 522, Nøddebo blev orienteret om donationen og tilbuddet om køkkenudskiftning.

Der var en positiv stemning på mødet, og der udsendes nu et spørgeskema til beboerne, for at høre, hvor mange der ønsker en køkkenudskiftning.

Lukket punkt

Afd. 003, Kalvehave, status for helhedsplanen for Hjortsøgårdvej: Der afventes stadig svar på finansieringsskitse fra LBF.


Afd. 504, Vesterbo 2, status for mangelfhjælpning og henvendelse fra Byplanlægger / Arkitekt Signe Ulfeldt Nielsen, Vordingborg Kommune vedr. bygningsdetaljer og skorstenene: Entreprenøren er godt i gang med mangelfhjælperingen.

Vi har fra planafdelingen i Vordingborg Kommune fået en henvendelse omkring nogle bygningsdetaljer omkring taget og skorstenene. Henvendelsen er blevet besvaret af Jim Høj, Dan-Project, og det er ikke vores forventning, at høre mere til dette.

Lukket punkt

Ny Whistleblowerordninger i almene boligorganisationer: Via Landsbyggefonden etableres der en fælles platform for en Whistleblowerordning for almene boligorganisationer. Ordningen finansieres af Landsbyggefonden og er således uden udgifter for boligorganisationerne. For boligorganisationer med mere end 50 ansatte, er ordningen obligatorisk, imens den for øvrige boligorganisationer er frivillig.

Efter en kort drøftelse, var der enighed om, at vi skal tilmelde os ordningen, og at det er SF og MN der

| | | |
|--------------------|--|---|
| Side 1314.3 / 2023 | <i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i> |  Formandens initialer |
| Punkt 1.026. | | |
| Bilag vedlagt ✓ | | |

Orientering siden sidst (fortsat)

Beslutning:

sørger for tilmeldingen og for det videre forløb omkring dette.

BL Online-kursus om God Almen Ledelse for organisationsbestyrelsesmedlemmer: BL tilbyder i.f.m. "God Almen Ledelse" nu et gratis onlinekursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer om bestyrelsens opgaver og ansvar. Der var enighed om at opfordre til, at alle tager kurset, som vil blive drøftet på et kommende bestyrelsesmøde.

Henvendelser fra og svar til Erik Møller, Møllebrøndstræde 3 D, Stege til og fra Vordingborg Kommune og Folketingets Ombudsmand: I henhold til bilag 1.026 e/3 har der været en del korrespondance mellem Erik Møller, Vordingborg Kommune og Folketingets Ombudsmand

SF og JH orienterede endnu en gang om forløbet som blev taget til efterretning. Det blev dog bemærket, at Erik Møller i en mail af den 18. juli 2023 til Synne Felter, Vordingborg Kommune skriver:

"Ifølge en oplysning, jeg har fået, forsøgte Jens Hartmann på mødet den 1. juni forgæves at få organisationsbestyrelsens opbakning til den 11 millioner kroner store lejeforhøjelse, tab på værdipapirbeholdningen, som han var kommet til at lægge ovenpå den budgetterede husleje pr 1/7, fordi han ikke havde forstået en meddelelse fra BL og Landsbyggefonden. Jens Hartmann mener nu, forstår jeg, at Vordingborg Boligselskab er økonomisk nødlidende, hvis lejerne ikke indbetaler kurstabet på afdelingernes opsparing, der er på ca. 130 millioner kroner".

Det blev af organisationsbestyrelsen klart afvist, at JH skulle have forsøgt at få organisationsbestyrelsens opbakning til den 11 millioner kroner store lejeforhøjelse, tab på værdipapirbeholdningen.

Afd. 508, Valdalsparken, referat fra ekstraordinært afdelingsmøde den 31. august 2023: SF og JH refererede fra mødet, hvor beboerne med 58 stemmer for og 10 imod besluttede, at gennemføre den store renovering af Valdalsparken.

Referat fra Politisk Fællesmøde: I.a.b.


Afkastrapper: MN orienterede om at begge kapitalforvaltere nu kommer ud med et meget lille positivt afkast for perioden 1/1 – 31/8 2023. PP Capital kommer ud med 1,03% og Møns Bank med 0,12%. Det skal bemærkes at der længe i Møns Bank har stået ca. 7 mio. i likvider der ikke var geninvesteret, disse er sammen med 1 mio. fra PP Capital, sat på et aftale indskud i Danske Bank i minimum 12 måneder til 3,19% i rente.

Huslejerestancer: MN orienterede om at vi fortsat har meget få udsættelsessager. Der er stadig kun sket en udsættelse i 2023. Antallet af huslejerestancer er lidt stigende fra gennemsnitligt 35 rykkere pr. måned til gennemsnitligt de tre sidste måneder 42 rykkere pr. måned.

Afdelingsmøder 2024: Der var forud for mødet udarbejdet et udkast til kalender for de ordinære afdelingsmøder i 2024, som blev drøftet.

JH orienterede om, at sekretær Tine Pape er klar til at gå i gang med at forberede næste års ordinære afdelingsmøder, hvorfor kalenderen allerede er udarbejdet.

Dette gav anledning til en god drøftelse af vores ordning med kontaktpersoner fra organisationsbestyrelsen til de enkelte afdelinger. Det var den generelle oplevelse, at ordningen alene bliver brugt til, hvem der fra organisationsbestyrelsen deltager i afdelingsmøderne.

| | | |
|--------------------|--|---|
| Side 1314.4 / 2023 | <i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i> |  |
| Punkt 1.026. | | |
| Bilag vedlagt ✓ | | Formandens initialer |

Orientering siden sidst (fortsat)


Beslutning:

Der var herefter enighed om, at droppe ordningen med kontaktpersoner. Fremadrettet aftales det organisationsbestyrelsesmedlemmerne imellem, hvem der deltager i de enkelte afdelingsmøder.

Præstø Fjernvarme – vedtægter: SF orienterede om Præstø Fjernvarmes vedtægter omkring bestyrelsesmedlemmer fra Vordingborg Boligselskab. SF forventer at disse bliver tilrettet i nærmeste fremtid.

Transport til Almene Boligdage: Der var enighed om, at SF skal undersøge muligheden for fælles bustransport til København og hjem igen.

Donation til Røde Kors: SF gjorde opmærksom på, at han havde fået en henvendelse fra Røde Kors, som anmodede om, at de der modtager en julegave fra boligselskabet, også får mulighed for at donere deres julegave til Røde Kors. Dette var der enighed om skal være en mulighed.

| | | |
|------------------|--|---|
| Side 1315 / 2023 | <i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i> |  |
| Punkt 1.027. | | |
| Bilag vedlagt ✓ | | Formandens initialer |

Indkomne forslag

Eventuelt indkomne forslag efter udsendelse af nærværende dagsorden. Emner til behandling under dette punkt skal senest meddeles ved mødets start.

Afd. 107, Nøddebo, Tilskud til egenbetaling ved forsikringskade

Der har desværre været et brud på et skjult rør under badeværelsesgulvet på Klintevej 380, Borre. Bruddet forårsagede en vandskade som var dækket af forsikringen, da der var tale om et skjult rør. Men da røret var fra 1967, dækkede forsikringen kun 50%.

Afdelingen har desværre ikke mulighed for selv at dække udgifterne til egenbetalingen, hvorfor der ansøges om et tilskud fra dispositionsfonden.

Det skal besluttes om der kan ydes et tilskud fra dispositionsfonden til afdelingen.

Økonomi:

Den samlede udgift til udbedring af skaden var kr. 74.478,00, så egenbetalingen udgør kr. 37.239,00, hvilket søges som tilskud fra dispositionsfonden.


Såfremt det besluttes at yde et tilskud svarende til egenbetalingen, vil det betyde en udgift for dispositionsfonden på kr. 37.239,00

Bilag:

Bilag 1.027/1 Skadesbrev fra Gjensidige Forsikring

Beslutning:

JH orienterede om forsikringskaden, hvorefter der var enighed om at tildele afdelingen et tilskud på kr. 37.239,00 fra dispositionsfonden.

| | | |
|------------------|--|---|
| Side 1316 / 2023 | <i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i> |  |
| Punkt 1.028. | | |
| Bilag vedlagt ÷ | | Formandens initialer |

Eventuelt

Under dette punkt kan der ikke optages sager til beslutning.

Økonomi:

Bilag:


Bilag Ingen bilag

Emner til debat:

JA orienterede om at hun ikke genopstiller som medlem af organisationsbestyrelsen på repræsentantskabsmødet i december 2023.

SF orienterede om, at han havde modtaget et takkekort fra JH for opmærksomheden ved hans bryllup med Annette – takkekortet blev sendt rundt.

JT takkede for opmærksomheden ved hendes 80 års fødselsdag.

| | | |
|------------------|--|---|
| Side 1317 / 2023 | <i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i> |  |
| Punkt 1.029. | | |
| Bilag vedlagt ÷ | | Formandens initialer |

Kommende møder i 2023

Bestyrelsesmøde:

Torsdag den 9. november 2023 kl. 17.30 – Mødelokalet, Falunvej, Vordingborg

Repræsentantskabsmøde:

Torsdag den 30. november 2023 kl. 18.00 – Mødelokalet, Falunvej, Vordingborg

Tirsdag den 12. december 2023 kl. 18.00 – Hollænderhaven, Vordingborg

Fællesmøde for afdelingsbestyrelser og repræsentantskabsmedlemmer:

~~Torsdag den 12. oktober 2023 kl. 17.30 – Mødelokalet, Falunvej, Vordingborg aflyses~~

BL´s Almen Boligdag:

Lørdag den 30. september 2023 – Tivoli Hotel, København

Julefrokost:

Fredag, den 8. december 2023 kl. 14.00 – Fælleshuset, Rørosparken, Vordingborg

Økonomi:

Der er ingen økonomiske konsekvenser som følge af nærværende punkt.

Bilag:

Bilag Ingen bilag

Beslutning:

Sf og JH orienterede om, at det planlagte fællesmøde for afdelingsbestyrelses- og repræsentantskabsmedlemmer den 12 oktober aflyses. Dette sker på baggrund af den store interesse for kaffemøder, som har "fyldt" SF og JH´s kalender.

Øvrig oversigt taget til efterretning.