


<p style="text-align: center;">Referat fra ordinært bestyrelsesmøde torsdag den 26. januar 2023 kl. 17.30 – 19.50</p> <p style="text-align: center;">Mødelokalet, Falunvej</p>	<p>Mødedeltagere:</p> <p>Steen Frederiksen Anette Toft Anja Drejer Bente Rømer Jette Arvidsen Jytte Thaulow Poul A. Larsen</p>	<p>Initialer:</p> <p>SF AT AD BR JA JT 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>

Mødet blev indledt med, at SF orienterede om Niels Vinthers beslutning om at trække sig fra bestyrelsen. Herefter blev Bente Rømer og Anette Toft budt velkommen til arbejdet i bestyrelsen og der var en kort præsentationsrunde.

Punkt	Emne	Side
978	Godkendelse af forhandlingsreferatet fra det ordinære bestyrelsesmøde den 16. november 2022	1262
979	Fordeling af bestyrelsesvederlag	1263
980	Ændring af prokura- og underskriftsforhold	1264
981	Udpegning af kontaktpersoner til afdelingerne	1265
982	Initiativer i.f.m. proces omkring generationsskifte	1266
983	Administration af Den Selvejende Institution Vordingborg Håndværkerforeningens Ældreboliger	1267
984	Afd. 002, Mern, Den gl. Købmandsgård, tilskud til skimmelreovering	1268
985	Afd. 518, Prins Jørgens Gården, Vordingborg Kommunes køb af institution	1269
986	Orientering siden sidst	1270
987	Indkomne forslag – Godkendelse af afdelingernes budgetter + Regulering af prisen for leje af beboerlokalerne i Langgade 6 1 B	1271
988	Eventuelt	1272
989	Kommende møder	1273
990	Underskriftsblad	1274

Side 1262 / 2023	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 978.		
Bilag vedlagt ÷		Formandens initialer

Godkendelse af forhandlingsreferatet fra det ordinære bestyrelsesmøde den 16. november 2022

Det skal beslattes 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 16. november 2022 er tidligere fremsendt
-------------	---

Beslutning:

Der var enighed om at godkende forhandlingsreferatet fra det ekstraordinære bestyrelsesmøde den 16. november 2022.

Side 1263 / 2023	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	 Formandens initialer
Punkt 979.		
Bilag vedlagt ✓		

Sidst drøftet under pkt. 848 den 21. januar 2021

Fordeling af bestyrelsesvederlag

Bestemmelserne om det samlede årlige vederlag til organisationsbestyrelsen findes i § 13, stk. 1, i Indenrigs- og Socialministeriets bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 1307 af 18. december 2009 med senere ændringer. Det fremgår heraf, at det samlede årlige vederlag til bestyrelsen i et regnskabsår ikke må overstige 69,86 kr. pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og 41,91 kr. pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder.

Af bekendtgørelsen fremgår det at bestyrelsen kan beslutte, at disse beløb hvert år reguleres i overensstemmelse med det af Danmarks Statistik beregnede sæsonkorrigerede lønindeks for den private sektor med indekset for 2. kvartal 2009 = 115,6 som basis.

Danmarks Statistik har opgjort lønindekset og ovennævnte kr. 69,86 og kr. 41,91 kr. bliver ved regulering i overensstemmelse hermed til henholdsvis 88,57 og 53,14 kr. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2022 (regnskabsåret 2023 / 2024).

Med disse satser udgør det samlede honorar i Vordingborg Boligselskab kr. 122.385,00.

På bestyrelsesmødet den 1. oktober 2010 blev det besluttet, at bestyrelsesvederlaget fremover skal reguleres med det af Danmarks Statistik beregnede sæsonkorrigerede lønindeks.

På bestyrelsesmødet den 21. januar 2021 blev det besluttet, at der ydes 4,5% af det samlede bestyrelsesvederlag til hvert af bestyrelsesmedlemmerne. Det resterende vederlag fordeles med 2/3 til formanden og 1/3 til næstformanden.

Det skal således beslattes hvorledes bestyrelsesvederlaget skal fordeles.

Økonomi:

Efter de regulerede satser udgør det samlede honorar kr. 122.385,00.

Bilag:

Bilag 979/1 Uddrag fra BL's hjemmeside om aktuelle almene satser

Beslutning:


SF orienterede, hvorefter der var enighed om at fortsætte den hidtidige ordningen som beskrevet i dagsordenen.

Bestyrelsesvederlaget fordeles således at hvert bestyrelsesmedlem, inkl. medarbejderrepræsentant, forlods får 4,5% af det samlede vederlag. Det resterende vederlag fordeles med 2/3 til formanden og 1/3 til næstformanden.

Bestyrelsesvederlaget udbetales i maj måned. Til formand og næstformand udbetales vederlaget dog hver måned.

Efter Kirsten Gundorffs (KG) udtræden og BR's indtræden, fordeles vederlaget med 50% til KG og 50% til BR.

Efter Niels Vinthers (NV) udtræden af bestyrelsen forud for nærværende bestyrelsesmøde, fordeles vederlaget med 50% til NV og 50% til AT.

Side 1264 / 2023	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 980.		
Bilag vedlagt ✓		Formandens initialer

Sidst drøftet under pkt. 849 den 21. januar 2021.

Ændring af prokura- og underskriftsforhold

Efter Kirsten Gundorffs udtræden af organisationsbestyrelsen, og BR´s indtræden i organisationsbestyrelsen, er der behov for en ændring af vores prokura- og underskriftsforhold.

Der er i øvrigt ikke ændringer til de prokura- og underskriftsforholdene der blev godkendt den 21. januar 2021.

Det skal besluttes, om de nye prokura- og underskriftsforhold kan godkendes.

Økonomi:

Der er umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser som følge af nærværende punkt.


Bilag:

Bilag 980/1 Nye Prokura- og underskriftsforhold

Beslutning:

SF orienterede om ændringerne som følge af Kirstens Gundorffs udtræden og BR´s indtræden samt om, at der efter Niels Vinthers (NV) udtræden og AT´s indtræden i bestyrelsen, er rettet i de nye Prokura- og underskriftsforhold i forhold til det fremsendte bilag.

Herefter orienterede MN om prokura- og underskriftsforholdene, som blev godkendt uden kommentarer.

Side 1265 / 2023	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 981.		
Bilag vedlagt ✓		Formandens initialer

Sidst drøftet under pkt. 850 den 21. januar 2021.

Udpegning af kontaktpersoner til afdelingerne

Efter Kirsten Gundorffs udtræden af organisationsbestyrelsen, og BR's indtræden i organisationsbestyrelsen, er det JH's indstilling, at BR bliver kontaktperson for afdelingerne 105, Skovvangen, 107, Nøddely, 109, Kornvej, 110, Stege Havblik, 161, Fanefjord Centret, 162, Klintholm Havn Centret, 163, Ulvsund Centret, 164, Birkely og 173, Møllebrøndstræde.

Oversigten over kontaktpersoner gennemgås, eventuelt tilrettes og godkendes.

Økonomi:

Tekst.

Bilag:

Bilag 981/1 Oversigt over kontaktpersoner i organisationsbestyrelsen

Beslutning:


SF orienterede.

Efter Kirsten Gundorffs udtræden af bestyrelsen, var der enighed om, at BR overtager:

Afd. 105, Skovvangen, afd. 109, Kornvej, afd. 110, Stege Havblik, afd. 161, Fanefjord Centret, afd. 162, Klintholm Havn Centret, afd. 163, Ulvsund Centret, afd. 164, Birkely og afd. 173, Møllebrøndstræde.

SF overtager afd. 107, Nøddely.

Efter Niels Vinthers udtræden forud for nærværende bestyrelsesmøde, var der enighed om, at JT overtager afd. 501, Højbo, afd. 512, Slotsparken, afd. 516, Søværnet og PAL overtager afd. 519, Rørosparken.

Side 1266.1 / 2023	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 982.		
Bilag vedlagt ✓		Formandens initialer

Sidst drøftet under pkt. 954 den 20. oktober 2022.

Initiativer i.f.m. proces omkring generationsskifte

På baggrund af drøftelserne på bestyrelsesmødet den 20. oktober 2022 omkring et kommende generationsskifte i ledelse og organisationsbestyrelsen, afholdt SF, JH og MN et møde den 12. januar 2023.

Her blev det aftalt, at:

- SF indleder en samtalerunde, hvor han taler med hvert enkelt organisationsbestyrelsesmedlem, direktøren og souschefen, om den enkeltes planer for fremtiden
- i forbindelse med afdelingsmøderne i år, skal vi alle være meget opmærksomme på potentielle emner til afdelingsbestyrelser / organisationsbestyrelse. Kompetencer er vigtige, herunder sociale kompetencer, men vigtigst af alt er, at vedkommende har et ønske om at engagere sig
- ved afdelingsmøderne i år, orienterer JH og MN om, hvad det vil sige af være medlem af en afdelingsbestyrelse, om det kommende orienteringsmøde for afdelingsbestyrelserne, om et tilbud fra SF og JH om et "kaffemøde" og om at der indenfor op til 4 -5 år er behov for et generationsskifte i både ledelse og organisationsbestyrelse
- vi skal udvikle og styrke vores repræsentantskabs- og afdelingsbestyrelsesmedlemmers viden og indsigt i at bo alment, vores organisations opbygning og beboerdemokratiets forskellige roller m.v.
- vi afholder et orienteringsmøde for afdelingsbestyrelsesmedlemmer og kontaktpersoner den 15. april 2023, hvor de bl.a. bliver orienteret om afdelingsbestyrelsens virke og ansvarsområder m.v.
- vi skal have mere fokus på (efter-)uddannelse af organisationsbestyrelsesmedlemmer. Hvad har BL af kurser som kunne være interessante og kunne det evt. afholdes som lokalt kursus?
- SF og JH tilbyder efter sommerferien, at besøge de enkelte afdelingsbestyrelser til et "kaffemøde"
- vi genoptager formandsmøde én gang om året og ved behov, for afdelingsbestyrelsesformænd, med deltagelse af SF, JH og MN. Det blev drøftet om ikke alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer og kontaktpersoner skulle inviteres
- vi skal foreslå en ændring af vedtægterne, således at der ved valg til organisationsbestyrelsen, ikke længere skal tages hensyn til, hvilken afdeling (tidligere boligselskab) man bor i
- vi skal drøfte ordningen med, at kommunalbestyrelsen skal udpege et medlem af organisationsbestyrelsen. En evt. ændring af vedtægterne bør dog først fremsættes ved repræsentantskabsmødet i 2025 i.f.m. næste kommunalvalg

Processen bedes drøftet, herunder skal det besluttes om der skal fremsættes et forslag om ændring af vedtægterne, således at der ved valg til organisationsbestyrelsen, ikke længere skal tages hensyn til, hvilken afdeling (tidligere boligselskab) man bor i.


Endvidere bør det drøftes om alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer og kontaktpersoner skal inviteres til "formandsmødet" og om BL har kurser som kunne være interessante.

Økonomi:

Der er ikke foretaget beregninger for, hvad ovenstående initiativer får af økonomiske konsekvenser.

Bilag:

Bilag 982/1 BL's kurser til valgte

Side 1266.2 / 2023	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 982.		
Bilag vedlagt ✓		Formandens initialer

Sidst drøftet under pkt. 954 den 20. oktober 2022.

Initiativer i.f.m. proces omkring generationsskifte (fortsat)

Bilag:

Bilag 982/2 Forslag til vedtægtsændring

Beslutning:


SF orienterede om baggrunden for processen omkring generationsskifte og om de i dagsorden nævnte initiativer.

Dette gav anledning til en god drøftelse, hvor der var enighed om, at det er en vigtig proces, for at vi kan bevare Vordingborg Boligselskab, som et selvstændigt lokalt boligselskab.

Der var samtidig opbakning til de nævnte initiativer, herunder en ændring af vedtægterne, så der ved valg til organisationsbestyrelsen, ikke længere skal tages hensyn til, hvilken afdeling (tidligere boligselskab) man bor i. For at få godkendt en ændring af vedtægterne, afholdes der et ekstraordinært repræsentantskabsmøde forud for det ordinære repræsentantskabsmøde i december 2023.

I forhold til "Formandsmødet", var der enighed om, at ændre dette til et "temamøde", hvor alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer og kontaktpersoner inviteres.

Der vil senere blive taget stilling til, om vi skal afholde et BL-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmerne lokalt.

Side 1267.1 / 2023	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 983.		
Bilag vedlagt ✓		Formandens initialer

Administration af Den Selvejende Institution Vordingborg Håndværkerforeningens Ældreboliger

Den 6. januar 2023 modtog vi en henvendelse fra Malermester Willi Becke, som på vegne af Den selvejende institution Vordingborg Håndværkerforenings Ældreboliger tilbød at "forære" os de 8 ældreboliger, som den selvejende institution ejer. Boligerne er beliggende på Sankelmarksvej 1 C - 1 J, 4760 Vordingborg.

Baggrunden for henvendelse var, at den selvejende institution aktuelt administreres af LEA, Næstved, som har meddelt, at de ikke længere har resurser til at administrere efter den almene lovgivning.

De 8 ældreboliger er den eneste afdeling under den selvejende institution, og er opført i 2005 efter reglerne om almene boliger.

Vi har fået fremsendt den selvejende institutions vedtægter, afdelingens regnskab for 2021, driftsbudget for 2022, revisionsprotokol pr. 31/12 2021, budgetplan vedligeholdelse (drifts- og vedligeholdelsesplan) og referat fra generalforsamlingen den 27/10 2022.

Den selvejende institutions regnskabsår er 1/1 - 31/12, men der udarbejdes ikke et regnskab for den selvejende institution, kun for afdelingen.

På forespørgsel om det manglende regnskab, anfører LEA, at de indberetter institutionens udgifter og indtægter til Landsbyggefonden, men at der ikke er nogen arbejdskapital og dispositionsfond.

Vi har fremsendt en forespørgsel til Landsbyggefonden, for at få bekræftet, at vi som almen boligorganisation må fusionere / administrere boligerne.

Landsbyggefonden bekræfter at det er en selvejende institution, hvilket betyder at vi i.h.t. almenboligloven gerne må fusionere med den selvejende institution / administrere de tilbudte boliger.

Når Willi Becke tilbyder at "forære" os de 8 ældreboliger, vil det i praksis betyde, at den selvejende institution og afdelingen skal fusioneres ind i Vordingborg Boligselskab.

Det er umiddelbart SF og ledelsens opfattelse, at vi skal indlede med at tilbyde den selvejende institution en administrationsaftale med henblik på en fusion pr. 1/7 2024.

Afdelingens henlæggelser udgør kr. 166.761,00 til Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kr. 349,60 pr. m²), kr. 55.943,00 til Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) (kr. 117,28 pr. m²) og kr. 22.759,00 til Andre henlæggelser (tab ved fraflytning) (kr. 58,19 pr. m²).


Til sammenligning med f.eks. vores afd. 503, Fuglehaven der er bygget samme år med 16 lejemål, så har de følgende henlæggelser: kr. 410.033,00 til Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kr. 355,93 pr. m²), kr. 194.665,00 til Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) (kr. 168,98 pr. m²) og kr. 53.711,00 til Andre henlæggelser (tab ved fraflytning) (kr. 46,62 pr. m²).

Den gennemsnitlige husleje pr. m² er kr. 1.148,28. Her er den gennemsnitlige husleje kr. 970,00 pr. m² i afd. 530, Fuglehaven.

Ifølge den selvejende institution, er der tale om ældreboliger, men disse visiteres ikke som er normalt for ældreboliger, af kommunen. Udlejningen sker ved et opslag på en boligportal på nettet.

Med en administrationsaftale, overtager vi umiddelbart opgaven fra LEA, Næstved med udlejning, regnskabsaflæggelse, budgettering, udarbejdelse af drift- og vedligeholdelsesplan m.v.

I forhold til udlejningen, kan det evt. aftales i administrationsaftalen, at boligerne kan udlejes via vores venteliste. Det kunne være attraktivt for vores boligsøgende.

Side 1267.2 / 2023	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 983.		
Bilag vedlagt ✓		Formandens initialer

Administration af Den Selvejende Institution Vordingborg Håndværkerforeningens Ældreboliger (fortsat)

I forhold til renholdelse (ejendomsfunktionærfunktionen), har de aktuelt O.P. Ejendomsservice ApS til at stå for dette. Dette ville skulle fortsætte såfremt vi indgår en administrationsaftale, da vi ikke må "sælge" ejendomsfunktionærydelser. Ved en fusion vil vi komme til at stå for ejendomsfunktionærfunktionen.

Det er ledelsens opfattelse, at der er behov for at undersøge den selvejende institutions forhold nærmere, før der indgås en administrationsaftale. Ledelsen indstiller derfor, at SF og ledelsen bemyndiges til at arbejde videre med tilbuddet og indgå i forhandlinger med institutionen med henblik på indgåelse af en administrationsaftale og en senere fusion.

Det skal besluttes, om SF og ledelsen skal bemyndiges til at arbejde videre med tilbuddet og indgå i forhandlinger med institutionen med henblik på indgåelse af en administrationsaftale og en senere fusion.

Økonomi:

Såfremt der indgås en administrationsaftale med Den selvejende institution Vordingborg Håndværkerforenings Ældreboliger, vil det medføre et administrationsbidrag på kr. 28.800,00 pr. år.

Bilag:


Bilag 983/1	Mail fra Willi Becke af den 6. januar 2023
- 983/2	Vedtægter for Den selvejende institution Vordingborg Håndværkerforenings Ældreboliger (bemærk at § 5, 6 og 7 mangler)
- 983/3	Årsrapport for 2021
- 983/4	Revisionsprotokollat pr. 31/12 2021
- 983/5	Driftsbudget for 2022
- 983/6	Budgetplan vedligeholdelse
- 983/7	Referat fra ordinær generalforsamling den 27/10 2022
- 983/8	Beretning for perioden 1/1 - 31/12 2021
- 983/9	Billeder af boligerne på Sankelmarksvej 1 C - 1 J, 4760 Vordingborg

Beslutning:

SF og JH orienterede, hvilket gav anledning til en god debat.

Der var sluttelig enighed om, at bemyndige SF og ledelsen til at arbejde videre med tilbuddet og indgå i forhandlinger med institutionen med henblik på i første omgang at indgå en administrationsaftale.

Såfremt det findes formålstjenligt og attraktivt for Vordingborg Boligselskab, kan SF og ledelsen indgå en administrationsaftale med institutionen med henblik på senere at indgå i en fusion.

Side 1268 / 2023	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 984.		
Bilag vedlagt ✓		Formandens initialer

Sidst drøftet under pkt. 1196 den 19. januar 2022 og pkt. 1241/3 20. oktober 2022

Afd. 002, Mern, Den gl. Købmandsgård, tilskud til skimmelreovering

Det blev den 20. oktober 2022 under pkt. 1241 besluttet, at iværksætte en skimmelreovering af Købmandsgården. Driftsleder Per Nielsen har udarbejdet et aktuelt projekt og indhentet priser.

Juhl Andersen, Præstø kom med et tilbud på kr. 1.430.126,00. Normann & Hansen ApS, Præstø kom med det billigste tilbud på kr. 1.425.655,00.

Normann & Hansen ApS er påbegyndt reoveringen.

Da beboerne i afd. 002, Mern, er blevet stillet i udsigt, at reoveringen *ikke* kommer til at betyde lejeforhøjelse for beboerne, var det oprindeligt hensigten, at finansiere reoveringen med et tilskud fra dispositionsfonden.

Men for ikke at belaste likviditeten i dispositionsfonden markant, er der søgt om et 30-årigt lån til reoveringen på kr. 1.800.000,00 hos Nykredit.

Ledelse indstiller på den baggrund, at der ydes afdelingen et årligt driftstilskud svarende til ydelsen på realkreditlånet i hele lånets løbetid. Ydelsen er kr. 100.000,00 pr. år.

Lånet fordrer 100% kommunegaranti jf. Nykredit.

Baggrunden for at der er ansøgt om et lån på kr. 1.800.000,00, når den samlede udgift til Normann & Hansen ApS er kr. 1.425,655,00 er, at der allerede er betalt omkostninger til diverse undersøgelser, rådgivning og øvrige arbejder, som vedrører skimmelreoveringen.

Det skal besluttes, om der kan bevilges et årligt driftstilskud svarende til ydelsen på realkreditlånet i hele lånets løbetid (30 år). Ydelsen er kr. 100.000,00 pr. år.

Økonomi:

På baggrund af afdelingens dårlige økonomi og en (for området) høj husleje kr. 872,44 pr. m², og det faktum, at beboerne er blevet stillet i udsigt, at reoveringen *ikke* kommer til at betyde lejeforhøjelse, vil en skimmelreovering fordrer et tilskud fra dispositionsfonden, der dækker hele udgiften til reoveringen.

Det skal bemærkes, at den aktuelle tomgangsleje for de skimmelramte lejemål udgør kr. 13.999,00 pr. måned, svarende til kr. 167.988,00 pr. år, som aktuelt dækkes af dispositionsfonden.


Såfremt der bevilges et tilskud i.h.t. indstillingen fra ledelsen, vil det betyde en udgift for dispositionsfonden på kr. 100.000,00 pr. år i 30 år.

Bilag:

Bilag 984/1	Tilbud fra Juhl Andersen
Bilag 984/2	Tilbud fra Normann & Hansen
Bilag 984/3	Tilbud fra Nykredit på lån af kr. 1.800.000,00

Beslutning:

JH orienterede, hvorefter der var enighed om, at bevilge et årligt driftstilskud svarende til ydelsen på realkreditlånet i hele lånets løbetid (30 år) til afdelingen.

Side 1269.1 / 2023	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 985.		
Bilag vedlagt ✓		Formandens Initialer

Sidst drøftet under pkt. 959 den 20. oktober 2022

Afd. 518, Prins Jørgens Gården, Vordingborg Kommunes køb af institution

Tilbage i efteråret 2022 havde JH et møde med direktør Jan Christensen, Vordingborg Kommune, vedrørende kommunen eventuelle køb af afd. 518, Prins Jørgens Gården (daginstitution).

Ved mødet blev det aftalt, at JH skulle undersøge, om der var mulighed for at nedsætte huslejen for institutionen, da Jan Christensen ikke mente at huslejen var markedskonform.

Det var Jan Christensens forventning, at kommunen kunne være interesseret i at erhverve afdelingen i 2024.

Det oprindelige realkreditlån er udamortiseret, og da afdelingen ikke er opført som en almen afdeling, skal der ikke indbetales udamortiserede ydelser til Landsbyggefonden. Til gengæld har vores revisor slået fast, at der skal indgå udamortiserede ydelser i afdelingens budget / husleje, som alene skal tilgå boligorganisationens dispositionsfond. I 2022 / 2023 udgør de udamortiserede ydelser kr. 392.316,00.

Dette meddelte vi efterfølgende kommunen i november 2022. Den 2. januar 2023 modtog vi en mail fra kommunen, hvor Lene Maria Dunk Vaupel, ejendomsfaglig koordinator, var ved at udarbejde en indstilling til køb af afdelingen til politisk behandling allerede pr. 1. marts 2023.

JH meddelte Lene Maria Dunk Vaupel (bilag 986/1), at da et salg af en afdeling skal forelægges bolig-selskabets organisationsbestyrelse og repræsentantskab, ligesom det vil medføre en ændring i organiseringen af vores ejendomsfunktionærs arbejde, vil et køb af afdelingen først være mulig pr. 1. juli 2023.

I forhold til prisen for afdelingen, skal denne som udgangspunkt vurderes af 2 uafhængige valuarer, og gennemsnittet af deres vurdering vil være købsprisen.

Afdelingen er tidligere vurderet i.f.m. gennemførelse af div. renoveringer med følgende resultat:

- September 2017: kr. 2.9 mio.
- December 2018: kr. 4 mio.
- December 2021: kr. 4 mio. (bilag 986/2)

Værdistigningen på kr. 1.1 mio. fra september 2017 til december 2018 skyldes en af Vordingborg Kommune betalt renovering.

I forbindelse med renoveringen blev det aftalt at mérværdien skulle afskrives over 15 år med start 1. januar 2019 i det tilfælde, at Vordingborg Kommune erhverver ejendommen. Med en afskrivning på 15 år, svarer afskrivningen til kr. 73.333,00 pr. år og kr. 6.111,00 pr. måned.


Erhvervslejekontrakt og allonge med ovenstående aftale vedlægges (bilag 986/3).

Aftalen betyder, at såfremt kommunen erhverver ejendommen pr. 1. juli 2023, skal der fradrages kr. 770.002,00. Med en vurdering på kr. 4 mio., vil kommunen således skulle betale kr. 3.229.998,00 for ejendommen.

Det skal bemærkes, at vi ifølge vores revisor, Mette Holy Jørgensen, PwC, ikke skal have foretaget en ny vurdering, da det ikke må forventes at denne vil afvige fra vurderingen fra januar 2021.

Vordingborg Kommune vil på kommunalbestyrelsesmødet den 25. januar 2023 beslutte, om de ønsker at købe afdelingen pr. 1/7 2023. Der vil således på bestyrelsesmødet foreligge en kommunal beslutning.

Det skal besluttes, om vi accepterer at sælge afdeling 518, Prins Jørgens Gården pr. 1/7 2023 til Vordingborg Kommune til kr. 4 mio. med et fradrag på kr. 770.002,00, som følge af kommunens betaling af renoveringen i 2017, som medførte en værdistigning på kr. 1.1 mio.

Side 1269.2 / 2023	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	 Formandens initialer
Punkt 985.		
Bilag vedlagt ✓		

Sidst drøftet under pkt. 959 den 20. oktober 2022

Afd. 518, Prins Jørgens Gården, Vordingborg Kommunes køb af institution

Økonomi:

Et salg af afdelingen vil medføre et provenu for dispositionsfonden.

Det er umiddelbart ikke muligt at opgøre helt nøjagtigt, hvor stort proventuet vil blive, men i hovedtal ser det således ud:

Salgspris	kr. 4.000.000,00
Afskrivning	kr. -770.002,00
Udbetaling af indskud	kr. -905.863,00
Henlagte midler (pr. 30/6 2022)	<u>kr. 611.567,00</u>
Muligt provenu	kr. 2.935.702,00

Henlagte midler opgøres pr. købsdato, hvorfor det forventede provenu er opgjort med største usikkerhed.

Afdelingens administrationsbidrag udgør kr. 36.000,00 pr. år. Denne indtægt mistes ved et salg.

Bilag:

Bilag 985/1	Mailkorrespondance med Lene Maria Dunk Vaupel, Vordingborg Kommune
985/2	Vurdering af ejendom december 2021
985/3	Erhvervslejekontrakt
985/4	Allonge til erhvervslejekontrakt

Beslutning:


PAL indledte med at orientere om, at kommunalbestyrelsen på deres møde g.d. besluttede, at tilbyde at købe afd. 518, Prins Jørgens Gården pr. 1/7 2023 til kr. 3.229.998,00 ÷ indskuddet på kr. 905.863,00 = 2.324.135,00.

SF og JH orienterede herefter om forløbet og baggrunden for, at Vordingborg Kommune ønsker at erhverve afdelingen.

Dette gav anledning til en kort drøftelse, hvorefter der var enighed om, at acceptere Vordingborg Kommunes tilbud.

Et salg af en afdeling, skal i.h.t. vores vedtægters §5 stk. 1 godkendes af repræsentantskabet og af Vordingborg Kommune.

På den baggrund var der enighed om, at der afholdes et ekstraordinært repræsentantskabsmøde torsdag, den 30. marts 2023 kl. 17.30 i mødelokalet, Falunvej 8.

Side 1270.1 / 2023	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 986.		
Bilag vedlagt ✓		Formandens initialer

Orientering siden sidst

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

- Status for sokkelrenovering af afd. 504, Vesterbo 2, Vordingborg
- Status for helhedsplanen i afd. 003, Kalvehave, Hjortsøgårdvej
- Status for brandskaden i afd. 103, Stege Midtby, Rødstensvej
- Status for renovering af afd. 506, Fuglebakken
- Status for nybyggerprojekter (Vordingborgvej 39, Stensved, daginstitutioner i Præstø og Fugls Gård, Vordingborg)
- Status for donation fra Borgerstiftelsen i Vordingborg

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 | 986 a/1 | Referat fra dialogmøde med Vordingborg Kommune den 21/11 2022 |
| - | 986 a/2 | Invitation til Kredskonference i BL´s 11. kreds den 17. og 18. marts 2023 |
| - | 986 e/1 | Almene Boligdage 2023 – sæt kryds i kalenderen |
| - | 986 f/1 | PP Capital, afkastrapport 1/12 2022 – 31/12 2022 |
| - | 986 f/2 | Møns Bank, afkastrapport 1/7 2022 – 31/12 2022 |
| - | 986 h/1 | Orientering om udsættelsessager |
| - | 986 h/2 | Orientering om huslejerestancer |

Side 1270.2 / 2023	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	 Formandens Initialer
Punkt 986.		
Bilag vedlagt ✓		

Orientering siden sidst

Beslutning:

Status for sokkelreovering af afd. 504, Vesterbo 2, Vordingborg: Bo-Hus (2) er i gang igen og de forventer at kunne overholde tidsplanen.

Men der er desværre konstateret skimmel på spær og træværk, hvor dele skal udsiftes i 2 af lejlighederne. Imens de 10 øvrige har være lukket og der har været varme på, har de 2 sidste været åbne og har stået med vand på støbt fundament, så disse og vægge er opfugtede.

Der er udarbejdet en plan for og arbejdes ihærdigt på at få udtørret de 2 lejligheder, men det frygtes, at de ikke bliver klar til aflevering ved udgangen af marts måned 2023.

Det er derfor planen, foreløbigt at udleje de øvrige 10 pr. 15/4 2023 og afvente nærmere omkring de 2 sidste.

SF og JH orienterede fra bygherremødet den 25/1 2023, hvor det blev drøftet, om man skulle varsle dagbøder til Bo-Hus (2) på baggrund af forsinkelserne med de 2 lejligheder der er fugtskadet. Da det øjensynligt er fysisk umuligt at nå at få udtørret de 2 lejligheder, var der enighed om, at det var en god strategi, at afvente nærmere og forsøge at løse udfordringer ved dialog og ihærdigt arbejdet, i stedet for at true med dagbøder.

Der er Åbent Hus i lejlighed nr. 35 den 10. februar 2023 kl. 14.00 – 17.00 for de der har sagt "ja" til en af de 12 lejligheder.

Status for helhedsplanen i afd. 003, Kalvehave, Hjortsøgårdvej: Vi forventer snarest muligt at modtage det endelige tilsagn og en finansieringsplan. Social- og Boligministeriet er aktuelt i gang med at udarbejde nye retningslinjer for Landsbyggefondens tildeling af tilskud m.v. Det virker desværre som om, at alle aktuelle sager er sat i stå og afventer de nye retningslinjer.

Status for brandskaden i afd. 103, Stege Midtby, Rødstensvej: Udbedring af brandskaden er i gang og arbejdes forventes afsluttet til august 2023.

Status for genhusning er, at der fortsat er 2 der er midlertidig genhuset, imens de øvrige enten er flyttet tilbage i lejemålet, har opsagt lejemålet eller er blevet permanent genhuset.


Status for renovering af afd. 506, Fuglebakken: Afleveret og færdig, men vi mangler det endelige byggeregnskabet.

Status for nybyggeriprojekter:

Vordingborgvej 39, Stensved: Kuben Management er ved at udarbejde et notat, med beskrivelse af en model, hvor Vordingborg Kommune kan godkende, at vi kan erhverve ejendommen for kr. 600.000,00, selvom den offentlige vurdering er kr. 320.000,00. Notat skal kommunalbestyrelsen tage stilling til ved kommunalbestyrelsesmødet den 1. marts 2023.

Daginstitutioner i Præstø: Vi afventer stadig planerne for Vordingborg Kommunes opførsel af en ny stor institution i Præstø.

Fugls Gård, Vordingborg: Kuben Management er i dialog med Vordingborg Kommunes Center for Plan, Byg og Intern Service, for at få en vurdering af, om ejendommen fortsat er bevaringsværdig. Medarbejderne hos Center for Plan, Byg og Intern Service ønsker en tilkendegivelse fra det politiske niveau, omkring anvendelse af bygninger / grund.

Side 1270.3 / 2023	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	 Formandens initialer
Punkt 986.		
Bilag vedlagt ✓		

Orientering siden sidst

Beslutning:

PAL orienterede om, at Vordingborg Kommune i.f.m. den nye skolestruktur, har besluttet at Ungdomsskolen flyttes fra bygningerne på Primulavej til Marienberg Skole. De bygninger på Primulavej, som hidtil har huset Ungdomsskolen, vil kommunen afhænde, og det kunne måske være noget for os at indrette til lejligheder. SF og JH vil drøfte dette med borgmester, Mikael Smed.

Status for donation fra Borgerstiftelsen i Vordingborg: Der er desværre endnu ikke noget nyt fra Erhvervsstyrelsens Fondstilsyn.

Kredskonference i BL's 11. kreds: Foreløbig fra organisationsbestyrelsen er følgende tilmeldt: SF, JT, PAL, AD, JA, BR, AT.

Fra afdelingerne deltager: Afd. 002, Heidi Hertig, afd. 002, Inge Petersen, afd. 110, Janni Christiansen, afd. 173, Birtha Jakobsen, afd. 401, Niels Hagenau, afd. 431, Steen Lund, afd. 442, Bjarne Tinggaard, 505, Ann Marie Landtved, 519, Carina Flink og afd. 520, Birthe Jønsson.

Fra ledelsen deltager JH og MN

Almene Boligdage 2023: De Almene Boligdage 2023 afholdes lørdag, den 30. september 2023 på Hotel Tivoli i København.

SF orienterede om arrangementet, som afsluttes med en festmiddag og musik, hvorfor der var enighed om, at overnatte på nærliggende Hotel Wakeup Copenhagen.


Følgende deltager: SF, JT, PAL, AT, BR, JA og MN. AD og ML vil undersøge om de deltager. Hertil kommer de 3 driftsledere, Mikkel Holst, Søren Jeppesen og Per Nielsen.

Afkastrapporter: MN orienterede om at der stadig er negative afkast, dog ikke så negativt som først på regnskabsåret.

For regnskabsåret første halvdel er det -2,59% i PP Capital og -2,99% for Møns Bank. Møns Bank leverede også dårligere end PP Capital i sidste regnskabsår, hvorfor der skal ses på et evt. skift af kapitalforvalter.

Udsættelsessager og huslejerestancer: MN orienterede om der i 2022 kun har været 1 lejemål med fysisk udsættelse af faged, og 2 lejemål hvor lejere selv er fraflyttet inden udsættelse.

Samtidig var der vedhæftet opgørelse over fremsendte rykkere fra 2015 til i dag, og antallet pr. måned er nogenlunde konstant med et gennemsnitligt på 37 rykkere pr. måned.

Side 1271.1 / 2023	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 987.		
Bilag vedlagt ÷		Formandens initialer

Sidst drøftet under pkt. 211 den 19. marts 2013

Indkomne forslag

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

Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for perioden 1/7 2023 – 30/6 2024

Der er foreløbig afviklet 5 afdelingsmøder, og for at lette arbejdsgangen med udsendelse af varslinger, ønskes en godkendelse af disse afdelingers driftsbudgetter.

De 5 afdelinger er: Afd. 105, Skovvangen - Afd. 171, Rytterskolen - Afd. 503, Vesterbo 1 - Afd. 505, Vesterbo 3 - Afd. 520, Haminabo.

I disse afdelinger, er der ingen afdelingsbestyrelser i afdelingerne 171, Rytterskolen og 505, Vesterbo 3, hvorfor organisationsbestyrelsen godkender budgetterne i disse afdelinger.

Hertil kommer driftsbudgetterne for følgende afdelinger:

Afd. 165, Ejerforeningen Birkely, afd. 428, Børnehaven Agernbo, afd. 430, Børnehaven Nøddebo, afd. 438, Adelgade 15, Præstø, erhvervslejemål og afd. 441, Materialepladsen i Præstø.

Der er de seneste år ydet driftstilskud fra dispositionsfonden til en række afdelinger, for at holde huslejen i ro. Det er ledelsens opfattelse, at der også ved budgetteringen for perioden 1/7 2023 – 30/6 2024, fortsat vil være behov for driftstilskud. Det gælder for følgende 2 afdelinger, hvor der er afholdt afdelingsmøde:

Afd.	Navn	<i>Indstillet tilskud 2019/2020</i>	<i>Indstillet tilskud 2020/2021</i>	<i>Indstillet tilskud 2022/2023</i>	<i>Indstillet tilskud 2023/2024</i>	<i>Pr. lejemål</i>
105	Skovvangen	27.000,00	24.000,00	30.000,00	32.000,00	1.032,25
171	Rytterskolen	37.600,00	20.000,00	17.500,00	25.000,00	2.500,00

Det skal bemærkes, at selvom der gives driftstilskud til ovenstående 2 afdelinger, vil der i begge afdelinger skulle ske en lejeforhøjelse.

Der er i alle afdelingers driftsbudgetter for 1/7 2023 – 30/6 2024 budgetteret med dispositionsfundsbidrag.


Det skal besluttes om driftsbudgetterne i ovenstående afdelinger kan godkendes.

Økonomi:

Ud over de ydede tilskud fra dispositionsfonden, er der umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser som følge af godkendelse af de 5 afdelingers driftsbudgetter for perioden 1/7 2023 – 30/6 2024

Bilag:

Bilag 987/1 Budgetter for afdelingerne

Side 1271.2 / 2023	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	 Formandens initialer
Punkt 987.		
Bilag vedlagt ÷		

Sidst drøftet under pkt. 211 den 19. marts 2013

Indkomne forslag (fortsat)

Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for perioden 1/7 2023 – 30/6 2024 (fortsat)

Beslutning:

MN orienterede om driftsbudgetterne, hvorefter disse blev godkendt. De i dagsorden nævnte driftstilskud blev godkendt.

Samtidig blev det godkendt, at administrationen kan udsende varsling af huslejeforhøjelser, når disse er godkendt på et afdelingsmøde – altså før de er godkendt af organisationsbestyrelsen.


Regulering af prisen for leje af beboerlokalerne i Langgade 61 B, Stege

BR har fremsendt et forslag om en regulering af prisen for leje af beboerlokalerne i Langgade 61 B, Stege.

Aktuelle priser:	<i>Beboerne på Møn og Bogø</i>	<i>De 3 plejecentre på Møn, boligselskabets ansatte og medlemmer af organisationsbestyrelsen</i>
<i>Weekend (fredag til søndag)</i>	<i>kr. 1.200,00</i>	<i>kr. 1.500,00</i>
<i>Hverdage (pr. døgn)</i>	<i>kr. 500,00</i>	<i>kr. 650,00</i>
<i>Gæsteværelse (pr. døgn)</i>	<i>kr. 150,00</i>	<i>kr. 150,00</i>

Forslag til nye priser	<i>Beboerne på Møn og Bogø incl. de 3 plejecentre</i>	<i>Boligselskabets ansatte og medlemmer af organisationsbestyrelsen</i>
<i>Weekend (fredag til søndag)</i>	<i>Kr. 1.500,00</i>	<i>kr.1.800,00</i>
<i>Hverdage (pr. døgn)</i>	<i>kr. 600,00</i>	<i>kr. 750,00</i>
<i>Gæsteværelse (pr. døgn)</i>	<i>kr. 250,00 (ved ét døgn)</i> <i>kr. 200,00 (ved flere døgn)</i>	<i>kr. 250,00 (ved ét døgn)</i> <i>kr. 200,00 (ved flere døgn)</i>

Det skal besluttes, om prisen for leje af beboerlokalerne i Langgade 61 B, Stege skal reguleres og i givet fald, hvornår det skal træde i kraft. Og i givet fald, hvordan forholder vi os til de der allerede har reserveret lokalerne / gæsteværelset?

Side 1271.3 / 2023	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 987.		
Bilag vedlagt ÷		Formandens initialer

Sidst drøftet under pkt. 211 den 19. marts 2013

Indkomne forslag (fortsat)

Regulering af prisen for leje af beboerlokalerne i Langgade 61 B, Stege (fortsat)

Økonomi:

En regulering af priserne vil påvirke indtægten fra beboerlokalerne og gæsteværelset.

Bilag:


Bilag 987/2 Regulativ for leje af beboerlokaler i Langgade 61 B, Stege

Beslutning:

BR motiverede reguleringen af priserne, som herefter blev godkendt.

De nye priser træder i kraft pr. 1/7 2023.

De der har reserveret lokalerne i 2023, får det til "gl. pris", imens øvrige skal betale den nye pris efter den 1/7 2023.

Side 1272 / 2023	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 988.		
Bilag vedlagt ÷		Formandens initialer

Eventuelt

Under dette punkt kan der ikke optages sager til beslutning.

Økonomi:

Bilag:


Bilag Ingen bilag

Emner til debat:

JH takkede for den flotte reception og fine gave i anledning af hans 25 års jubilæum. JH havde haft en rigtig dejlig dag og var helt overvældet over de mange taler.

PAL takkede for gaven, som straks var blevet investeret i en mountainbike.


På baggrund af flere ytringer om negative oplevelser i Hollænderhaven, blev samarbejdet med forpagterne og serviceniveauet i Hollænderhaven drøftet.

Side 1274 / 2022	Forhandlingsprotokol Vordingborg Boligselskab	
Punkt 990.		Formandens initialer
Bilag vedlagt ÷		

Underskriftsblad

I henhold til forretningsordenen underskriver deltagende organisationsbestyrelsesmedlemmer referatet som bekræftelse på at dette er retvisende, imens de organisationsbestyrelsesmedlemmer der ikke deltog i mødet, alene underskriver referater for at bekræfte, at de er gjort bekendt med de beslutninger, der blev truffet på mødet.


 Steen Frederiksen


 Anette Toft


 Anja Drejer


 Bente Rømer


 Jette Arvidsen


 Jytte Thaulow


 Poul A. Larsen