

REFERAT FRA HOVEDBESTYRELSESMØDE DEN 16. MARTS 2021 KL.17.00

DAGSORDEN

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 26. oktober 2020.
2. Orientering ved formanden.
3. Orientering ved forretningsfører.
4. Økonomisk oversigt pr. 31. december 2020 for afdelingerne.
5. Budgetter for foreningen og afdelingerne for 2021/22.
6. Godkendelse af budgetter for afdelingerne for 2021/22 – efterfølgende godkendelse på afdelingsmøder når forsamlingsforbuddet muliggør, at vi kan afholde møderne.
7. Ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden fra afdeling 2, Lundager, afdeling 5, Grønlunden, afdeling 3, Drejerbanken og afdeling 6, Gl. Grevegård.
8. Igangværende sager i afdelingerne.
9. Eventuelt.

Birger H. Christiansen bød velkommen til mødet. Fra hovedbestyrelsen deltog Birger H. Christiansen, Orla Steen Hansen, Asta-Marie Christensen, Sonja Hansen, Birthe Brunbjerg, Peter Hansen og Sidsel Sparre Kappel. Fra administrationen deltog Helle Jakobsen. Herudover deltog Jacob Simonsen Pelle og Bo Kirchoff fra afdelingsbestyrelserne.

Ad. 1:

Referat fra bestyrelsesmøde den 26. oktober 2020 blev godkendt.

Ad. 2:

Birger H. Christiansen orienterede om at forsamlingsforbuddet desværre har den konsekvens at der ikke kan afholdes ordinære afdelingsmøder i de 6 afdelinger i Vissenbjerg Sogns Boligforening. Derfor bliver det hovedbestyrelsen, der som reglerne muliggør, skal godkende nye budgetter for 2021/22 for afdelingerne. Ved huslejestigninger på over 2% skal budgettet for 2021/22 godkendes ved urafstemning. Ved huslejestigninger under 2% godkendes budgettet for 2021/22 på dette møde, og så vil der blive indkaldt til ordinære afdelingsmøder, når forsamlingsforbuddet igen gør det muligt at afholde afdelingsmøder.

Ad. 3:

Helle Jakobsen orienterede om at landsbyggefonden den 19. februar 2021 har haft licitation på ekstern granskning vedligeholdelsesplaner i alle landets almene boligafdelinger. Pr. 19. april 2021 får vi efter planen tildelt en ekstern gransker. Tegningsmateriale og vedligeholdelsesplaner er blevet uploadet til landsbyggefonden, og uploadet materiale og fysiske stikprøver i afdelingen, kommer til at danne grundlag for den eksterne granskning. Den tidligere udmelding om at vi internt kunne lave en del af arbejdet som "intern granskning" er blevet ændret. Der er landsbyggefonden, der afholder udgiften til den eksterne granskning. Den eksterne granskning skal gennemføres inden 1. januar 2022.

I den nuværende aftale om effektiv drift skulle der fra 2014-2020 findes besparelser i den almene sektor for 1,5 mia. kr. Allerede med udgangen af 2019 er besparelserne på 1,7 mia. kr. Efter vedtagelsen af boligaftalen den 19. maj 2020 fortsætter effektiviseringsenheden arbejdet fra 2021-2026, hvor vi kan forvente at der vil komme fokus på røde afdelinger med en effektivitetsprocent under 70%. Mindre effektive afdelinger vil skulle udarbejde effektiviseringshandleplaner. Vissenbjerg Sogns Boligforening har fine effektivitetstal og har ingen "røde afdelinger" med effektivitetstal under 70%. Vi laver løbende nøgletalsanalyser over udviklingen i benchmark tal og analyserer på afdelingernes effektivitetstal, når de er tilgængelige i den årlige dokumentationspakke for foreningen.

Helle Jakobsen orienterede om at vedtægterne efter repræsentantskabsmødet den 25. november 2020 er godkendt til 16 stemmer for ved efterfølgende urafstemning. Der var i alt 18 stemmer. Assens Kommune skal herefter have vedtægterne fremsendt, således at Assens Kommune kan påse at bestemmelser i almenboligloven er opfyldt.

Ad. 4:

Helle Jakobsen gennemgik økonomisk oversigt pr. 31. december 2020 for afdelingerne.

Forrentning af afdelingernes midler er for hele regnskabsåret 2020/21 indregnet med 0,00%. Der har været en fin forrentning fra 1. juli – 31. december 2020. Men dette afkast er mere end opvejet af urealiserede kurstab i januar og februar 2021, som følge af markante rentestigninger. Pt. er der risiko for et negativt afkast for 2020/21.

De økonomiske oversigter pr. 31. december 2020 for afdelingerne 1, 2, 3, 4, 5 og 6 ser fornuftige ud. Forbruget på konto 115 har i flere afdelinger ligget under budgettet. Afdeling 2, Lundager kommer ud med et lille underskud, som følge af den manglende renteindtægt.

Ad. 5:

Budgetter for 2021/22 for foreningen blev gennemgået.

Administrationsbidraget udgør 3.550 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er uændret i forhold til 2020/21. Afdelingernes midler er forrentet med 0,50% i budgettet for 2021/22.

Konsekvenser af beslutninger om ydede tilskud fra dispositionsfonden under punkt 6) er blevet indregnet i budgetter for 2021/22 for afdelingerne.

Budgetter for 2021/22 med tilhørende vedligeholdelsesplaner blev gennemgået afdeling for afdeling.

Ad. 6:

Budgetter for 2021/22 for afdeling 1, afdeling 2, afdeling 3, afdeling 4, afdeling 5, og afdeling 6 blev godkendt. Som følge af de midlertidige regler for afvikling af møder har hovedbestyrelsen kompetencen til at godkende budgetter for 2021/22 for afdelingerne med huslejestigninger under 2%.

Det blev aftalt at der inden 1. april 2021 fremsendes varsling af huslejestigninger pr. 1. juli 2021 til afdelingerne 2, 3, 5 og 6. Alle beboere får tillige omdelt budgettet for 2021/22 tillige med en information om at budgettet for 2021/22 er godkendt af hovedbestyrelsen og at der vil blive indkaldt til ordinært afdelingsmøde i afdelingen, når forsamlingsforbuddet gør det muligt at afholde mødet.

Ad. 7:**Ansøgning fra afdeling 2, Lundager om tilskud fra dispositionsfonden:**

Ansøgning fra afdeling 2, Lundager om tilskud fra dispositionsfonden til udgift på 936.000 kr. til fornyelse af stern, vindskeder og fritlægning af tagrender på 11 fritlæggende huse.

Det blev besluttet at der ydes et tilskud på 2/3 af den skønnede udgift på 936.000 kr. Tilskuddet på skønnet 624.000 kr. er i afdelingens vedligeholdelsesplan medtaget med 312.000 kr. i 2021/22 og 312.000 kr. i 2022/23. I afdelingens budget vil tilskuddet blive modregnet i den samlede udgift på konto 116230 på 936.000 kr. til fritlægning af tagrender.

Ansøgning fra afdeling 5, Grønlunden om tilskud fra dispositionsfonden:

Ansøgning fra afdeling 5, Grønlunden om tilskud fra dispositionsfonden til udgift på 1.560.000 kr. til udskiftning af trævinduer og døre. Efter en længere debat blev det besluttet at yde et tilskud på 80% af udgiften på 1.560.000 kr. til udskiftning af trævinduer og døre. Tilskuddet på 80% af 1.560.000 kr. udgør 1.248.000 kr. og modregnes i udgiften på konto 116260 Udskiftning af vinduer med 624.000 kr. i 2021/22 og 624.000 kr. i 2022/23. Hovedbestyrelsen lagde vægt på at afdelingens henlæggelser med 616.000 kr. pr. 1. juli 2020 ligger på et lavt niveau, huslejen udgør i budget 2021/22 732 kr. pr. m2 og vil stige de kommende år, som følge af opjustering af henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Ansøgning fra afdeling 3, Drejerbanken om tilskud fra dispositionsfonden:

Ansøgning fra afdeling 3, Drejerbanken om tilskud fra dispositionsfonden på 21.474 kr. til dækning af lejerafsnittets andel af udgiften til et større opgravnings- og reparationsarbejde som følge af en utæt vandledning på fællesarealet. Det blev besluttet at yde tilskud fra dispositionsfonden på 21.474 kr.

Ansøgning fra afdeling 6, Gl. Grevegård om tilskud fra dispositionsfonden:

Ansøgning fra afdeling 6, Gl. Grevegård om tilskud fra dispositionsfonden på 92.000 kr. til dækning af renovering af gulve og køkkener ungdomsboliger i nr. 15B og 15D. Det blev besluttet at yde tilskud fra dispositionsfonden på 92.000 kr.

Ad. 8:

Der blev kort drøftet tidspunkt for spildevandsseparation, der planlagt til 2022/23 i Bred og 2023/24 i Skalbjerger.

Birthe Brunbjærg orienterede om fraflytning pr. 1. juni 2021, hvor der var behov for udbedring af tidligere udførte tømrer arbejder.

Ad. 9:

Intet til referat.

Mødet hævet kl. 19.30

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:

Birger H. Christiansen