

755 BOLIGSELSKABET STRANDPARKEN

REFERAT

Referat af bestyrelsesmødet den 14. april 2015 kl. 18.00 i selskabslokalet Rødtjørnen.

Bestyrelsen: Formand Søren Keldorff, Lars Bryde Hansen, Monna Sørensen, Pia Johansen, Jørgen Bech, Mogens Steinlein og Finn Ellegaard.

Fra Boligkontoret deltog forretningsfører Torben Eriksen, økonomidirektør Bent Gail og driftschef Allan Lund Kepler.

Under pkt. 6 og 8, der blev behandlet som de første punkter, deltog Søren Møgelgaard Jensen fra BYG.

Udsendt den 30. april 2015

Indhold

1 – Godkendelse af referatet fra sidste møde den 17. februar 2015.....	2
2 – Revisionsprotokol	2
3 – Budget for selskabet 2015-16	2
4 – Råderet	3
5 – Lokalaftale.....	3
6 – Udbud, tidsplan og budgetter.....	4
7 – Kommunal anvisning.....	5
8 – Nybyggeri på Rødtjørnens SFO.....	5
9 – BDKs repræsentantskabsmøde 30. maj.....	6
10 – Styringsdialog med kommunen	6
11 – Meddelelser	7
12 – Eventuelt og næste møde	7

1 – Godkendelse af referatet fra sidste møde den 17. februar 2015

Referatet fra det sidste møde er tidligere udsendt.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referatet fra sidste møde.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte og underskrev referatet.

2 – Revisionsprotokol

Der er ingen tilføjelser siden sidste møde.

Indstilling:

Orienteringen tages til efterretning.

Beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning.

3 – Budget for selskabet 2015-16

Inden afdelingernes budgetter kan fastlægges, skal selskabet behandle budgettet for selskabet, der fastlægger administrationsbidraget i Strandparken.

Oplæg 1 med kr. 3.164 i adm.bidrag dvs. -35%

Nedsættelsen kan ske pga. hovedsagligt to årsager

1. Underskuddet på konto 517 er afbetalt. Der var afsat kr. 1.282.000 i sidste budget hertil.
2. Strandparken får rabat på BDK administrationsbidraget på konto 512-145 på kr. 707.826. Denne rabat bortfalder pr. 30/9-2016.

Oplæg 2 med kr. 4.162 i adm.bidrag dvs. -14,5%

Rabatten på 707.826 kr. er ikke indregnet i budgettet og derved en opsparring i selskabet, som kan benyttes til at nedbringe administrationsbidraget, når rabatten bortfalder.

I begge oplæg:

- Der afsættes kr. 25.000 til bestyrelseskurser på konto 502-310
- Henlæggelserne til dispositionsfonden opfylder minimumskravet (kr. 5.641), så der skal ikke henlægges hertil fra afdelingerne.
- Henlæggelserne til arbejdskapitalen er ikke nået til grænsebeløbet (kr. 3.087). Derfor henlægges kr. 159 pr. lejemålsenhed fra afdelingerne til selskabets arbejdskapital.

Budgetkontrol for ejendomskontor og ejendomsfunktionærer eftersendes.

Indstilling:

Bestyrelsen behandler og tager stilling til godkendelse af budgettet i oplæg 1 eller 2.

Bilag:

Budget med oplæg 1

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte budgettet og besluttede at fastsætte administrationsbidraget efter oplæg 2, således at administrationsbidraget for næste år vil udgøre kr. 4.162.

Budgettet for ejendomskontoret og ejendomsfunktionærernes fælles drift blev fastsat til uændret niveau i forhold til udgifterne i 2014/15.

4 – Råderet

Boligselskabet Strandparken skal fremsende ansøgning om kommunal godkendelse af låneoptagning under henvisning til almenboliglovens § 29 og bekendtgørelse om drift af almene boliger § 116, stk. 1, nr. 4 samt § 76 stk. 4 om lejeforhøjelse.

Organisationsbestyrelsen skal på mødet godkende beslutninger om råderet truffet på beboermøde i afd. 4 Rødtjørnen og afd. 6 Nordstrandparken om hhv. den vedtaget at benytte bestemmelsen i § 37b i Lov om almene boliger og i Lov om leje af almene boliger kapitel 8 om beboernes mulighed for at foretage individuelle forbedringer finansieret via en huslejeforhøjelse.

Moderniseringsarbejderne udføres i henhold til den kollektive råderet i almenboliglovens § 37 b, hvorefter individuelle forbedringer kan gennemføres efter lejerens ønske eller af ledige lejemål, når der er truffet beslutning herom på beboermødet.

Afd. 4 Rødtjørnen har afholdt beboermøde 21. oktober 2014, hvor råderetskataloget er godkendt. Forbedringerne finansieres ved optagelse af realkredit lån, med løbetid på hhv. 20 år (køkken, badeværelse og altan) og betales af den enkelte lejer som lejeforhøjelse.

Det maksimale beløb der kan lånes i alt er kr. 200.000.
Med en forudsætning om en effektiv rente på 3 %, svarer dette til en huslejestigning på kr. 1.500 pr. måned.

Nugældende årlige leje: kr. 850 pr. m²
Maksimal leje for en bolig på 65 m²: kr. 6.104
Maksimal leje for en bolig på 113 m²: kr. 9.030
Ved fuld udnyttelse af lånerammen vil det give et finansieringsbehov på kr. 21.200.000, da afdelingen består af 106 lejemål.

Afd. 6 Nordstrandparken har afholdt beboermøde 27. januar 2015, hvor råderetskataloget er godkendt.
Forbedringerne finansieres ved optagelse af realkredit lån, med løbetid på hhv. 20 år (køkken, badeværelse og udestue) og betales af den enkelte lejer som lejeforhøjelse.

Det maksimale beløb der kan lånes i alt er kr. 180.000.
Med en forudsætning om en effektiv rente på 3 %, svarer dette til en huslejestigning på kr. 1.000 pr. måned.

Nugældende årlige leje: kr. 975 pr. m²
Maksimal leje for en bolig på 63 m²: kr. 6.012
Maksimal leje for en bolig på 76 m²: kr. 6.898
Ved fuld udnyttelse af lånerammen vil det give et finansieringsbehov på kr. 6.840.000, da afdelingen består af 38 lejemål.

Indstilling:

Bestyrelsen godkender råderetskatalog og finansiering heraf som besluttet på beboermøder i afd. 4 og 6.

Beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

5 – Lokalaftale

Der har været afholdt møde med selskabets funktionærer og lokalaftalen er overordnet accepteret. Væsentligt kan siges, at arbejdstiden ændres fra 36 til 37 timer pr. uge, afskaffelse af stempelordning med fleksibel arbejdstid og indskrænkning af personalegoder er med i aftalen og accepteret af personalet.

Sidste forhandlingspunkt er sneordning.

Nuværende snevagt:

Ved snefald er vagthavende ansvarlig for at der gives besked til alle ejendomsfunktionærer, og har selv pligt til at rykke ud og rydde sne.

For vagten betales kr. 1.300,- pr. uge. Vagten starter mandag kl. 6.00 og slutter søndag kl. 22.00. Der gives 100 % overtidsbetaling for alle de timer hvor der ryddes sne uden for normal arbejdstid. Snerydningen skal påbegyndes kl. 6.00 på hverdage og kl. 8.00 i Weekender, og der ryddes sne til kl. 22.00 alle dage, juleaftens- og nytårsaftensdag dog kun til kl. 16.00.

Snesæsonen starter 15. november og slutter 15. marts (17 uger). Før snesæsonens start laves vagtplan og vagter og betaling herfor, fordeles mellem de af ejendomsfunktionærerne der ønsker at have snevagt, dog skal mindst 3 være med i ordningen. Hvis der ikke findes 3 på frivillig basis skal alle fastansatte ejendomsfunktionærer deltage.

Forslag i ny lokalaftale ser ud som følger:

Vejrlig:

Stk. 1 Vejrligsovervågning/vinterberedskabsvagt: Blandt ejendomsfunktionærgruppen etableres en vejrligsovervågning for perioden 15. november til 31. marts.

Vejrligsfunktionen deles mellem ejendomsfunktionærgruppen. Vagtliste fremsendes til driftschefen senest 1. november. I tilfælde, hvor en anden overtager forpligtelsen, skal driftschefen skriftligt adviseres.

Overvågningsfunktionen aflønnes som et funktionstillæg med kr. 2.500 kr. pr. ansat/overvåger pr. måned funktionen udføres. Udbetalingen sker månedsvis bagud efter arbejdstidsregistreringen.

Fastholdes nuværende ordning kan oplæg være som følger:

Vejrlig:

Stk. 1 Vejrligsovervågning/vinterberedskabsvagt: Blandt ejendomsfunktionærgruppen etableres en vejrligsovervågning for perioden 15. november til 31. marts.

Vejrligsfunktionen deles mellem ejendomsfunktionærgruppen. Vagtliste fremsendes til driftschefen senest 1. november. I tilfælde, hvor en anden overtager forpligtelsen, skal driftschefen skriftligt adviseres.

Overvågningsfunktionen aflønnes som et funktionstillæg med kr. 1.300 kr. pr. ansat/overvåger pr. uge funktionen udføres. Udbetalingen sker månedsvis bagud efter arbejdstidsregistreringen.

Vagten starter mandag kl. 6.00 og slutter søndag kl. 22.00. Der gives 100 % overtidsbetaling for alle de timer hvor der ryddes sne uden for normal arbejdstid. Snerydningen skal påbegyndes kl. 6.00 på hverdage og kl. 8.00 på søndage.

Indstilling:

Bestyrelsen godkender efter forhandlingsudvalgets indstilling, at nuværende ordning accepteres og at lokalaftalen herefter godkendes.

Beslutning:

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

6 – Udbud, tidsplan og budgetter

Byggeudvalgsmødet, der var berammet til den 14.4. er blevet udskudt ca. 14 dage på grund af mange emner. Det betyder, at tidsplanen for beslutninger om anvendelse af dispositionsfonden og huslejeregulering også ændrer sig. Forslag til tidsplan vil blive eftersendt.

Indstilling:

Bestyrelsen tager efterretningen til orientering.

Beslutning:

Søren Møgelgaard Jensen gennemgik notat af 8. april 2015, der var udsendt inden mødet. Bestyrelsen besluttede at lade Alectia undersøge murværket i afd. 2, 5, 7 og 9 samt en miljøscreening i afd. 4, 5 og 7 til en pris på ca. kr. 25.000. Videre besluttede bestyrelsen at lade Eventyrhuset ombygge, hvis der blev stillet kommunal garanti på lånebeløbet alternativt at renovere til en pris, der kan dækkes af henlæggelserne.

Det skal undersøges, hvorvidt Superbest vil kunne få etableret en solcelleanlæg og lade afdelingen få glæde af en del af den producerede strøm.

For så vidt angår tidsplanen fremgår det af det udsendte materiale omkring udbud af renoveringsopgaverne, at tidsplanen for udbud og igangsætning af arbejderne rykkes.

Som en konsekvens heraf vil grundlaget for OB´s beslutning om anvendelse af dispositionsfonden til nedbringelse af lejen ikke være fyldestgørende før på et senere tidspunkt.

BDK indstillede, at de budgetter, der nu er ved at blive udarbejdet med virkning fra 1. oktober 2015 ikke indeholder tilskud fra dispositionsfonden, men at der senere udarbejdes nye budgetter, der kan træde i kraft den 1.april 2016.

Bestyrelsen tog Søren Møgelgaard Jensens redegørelse til efterretning og tiltrådte den ændrede tidsplan, idet formanden dog udtrykte kritik over, at det er blevet nødvendigt, og det blev understreget, at bestyrelsen ikke vil acceptere yderligere udsættelser.

7 – Kommunal anvisning

Vedlagte tabel med tal fra de såkaldte KÅS-tabeller viser, at der er grund til at foreslå kommunen, at anvisningen af indvandrere til afd. 4 begrænses, og at anvisning fordeles på andre afdelinger.

Indstilling:

Bestyrelsen behandler forslag til anvisning.

Bilag:

KÅS-tabeller
Forslag til anvisning

Beslutning:

Punktet udsat til næste møde.

8 – Nybyggeri på Rødtjørnens SFO og Afd. 1

Forslag til nybyggeri på Rødtjørnens SFO fra Arkitema og BDK byg vil blive eftersendt. Den kommunale anvisning til et evt. nybyggeri skal drøftes.

Indstilling:

Bestyrelsen behandler forslag til nybyggeri.

Beslutning:

Søren Møgelgaard Jensen redegjorde for projektforslaget, som bestyrelsen fandt spændende og besluttede, at formanden skulle skrive til kommunen herom.

Formanden rettede dagen efter følgende henvendelse:

”Strandparken foreslår, at der indgås en aftale mellem Dragør kommune og Strandparken om at Strandparken i en 2 årlig periode – udover fjerdedelsreglen- modtager op til 18 kommunalt anviste flygtninge samtidig med at kommunen forpligter sig til sammen med Strandparken, at opføre almene boliger på Rødtjørnens SFO og ved Hvidtjørnen.

Strandparken foreslår en aftale ud fra flg. principper:

Strandparken vil modtage op til 18 flygtninge, når der bliver ledige boliger i selskabet. Udgangspunktet er, at der placeres et antal flygtninge svarende til antal værelser i boligerne. Hvis en flygtning flytter inden for 2 års perioden vil der kunne ske genindplacering. De flygtninge, der ved udgangen af 2 års perioden er i Strandparkens boliger vil kunne fortsætte i Strandparken. Vi foreslår, at der etableres et samarbejde om den nærmere placering af flygtningene med henblik på en hensigtsmæssig fordeling i boligselskabets afdelinger.

Dragør kommune skal ved aftalens indgåelse forpligte sig til så hurtigt som muligt sammen med Strandparken, at opføre 7 almene boliger på Rødtjørnen og 12-15 almene boliger på Hvidtjørnen med udgangspunkt i Strandparkens vedlagte skitser til opførelse af primært 2 og 3 værelses boliger på disse områder.

Strandparken foreslår, at der ud fra ovenstående principper hurtigst muligt indledes drøftelser om at udmønte principperne i en konkret aftale."

Søren og Monna havde bedt BDK byg og Arkitema om foreløbige skitser til muligt nybyggeri i afd. 1, herunder den lukkede garage på Sdr. Røsevej. Afd. 1 vil nu drøfte om vi kan gå videre med undersøgelse af mulighederne.

9 – BDKs repræsentantskabsmøde 30. maj

Strandparken har modtaget indkaldelse til Boligkontoret Danmarks ordinære repræsentantskabsmøde, som afholdes lørdag den 30. maj 2015 i Nyborg på Hotel Nyborg Strand, Østerøvej 2.

Mødet starter kl. 10.

På mødet behandles budget 2016 og prisblad, som bestyrelsen i BDK foreslås hævet med 1,6 %, og at projektet "Stop udsættelser" bliver gjort permanent i hele landet.

Strandparken kan deltage med fem repræsentanter.

Indstilling:

Bestyrelsen aftaler, hvem der deltager til repræsentantskabet.

Beslutning:

Søren og måske Lars deltager.

Hver især overvejer om man eller andre beboere kan deltage.

10 – Styringsdialog med kommunen

Regnskaber og revisionsprotokol er efter godkendelsen på repræsentantskabsmødet fremsendt til kommunen og der er nu aftalt dato for det årlige styringsdialogmøde til den 9. juni 2015 kl. 14.

Som forberedelse til mødet skal bestyrelserne i selskabet og afdelinger

1. udfylde dokumentationsrapporterne til kommunen
2. aftale proceduren for gennemgang af rapporterne fra afdelingerne
3. foreslå emner til mødets dagsorden
4. udvælge fokuspunkter på mødet
5. aftale hvem der deltager på mødet

Indstilling:

Bestyrelsen forbereder styringsdialogmødet med kommunen.

Bilag:

Selskabets dokumentationsrapport
Proceslinje

Beslutning:

Punktet udsat til næste møde; dog udsendes afdelingsrapporterne til kommentering i de enkelte afdelinger.

11 – Meddelelser

Formanden:

Beboermøder – oversigt vedlagt

Boligkontoret:

Status på driften herunder budgetkontrol for ejendomskontoret
Lokalrådsmøde på Bornholm 24. april 2015

Indstilling:

Meddelelserne tages til efterretning.

Beslutning:

Det blev aftalt, at Søren deltager i afdelingsmøderne i afd. 1,4,5,6 og 8.
Lars deltager i afd. 7 og Mogens i afd. 9.

Allan Lund Kepler gav en mundtlig statusrapport på driften, som er meget plaget af sygdom. Procedurer og kommunikation i fugt og skimmelsvampssager i forhold til både beboere og afdelingsbestyrelsesformænd vil blive strammet op. Finn Weldekamp går ind i fugt- og skimmelsvampssager.

Der skal indhentes pris for græsslåning i alle afdelinger og evt. anden ekstern assistance. Formandsskabet og Allan ser nærmere på problemstillingen inden for en ramme af op til 189.999 kr.

For så vidt angår budgetkontrollen for ejendomskontoret blev det aftalt, at der blev udarbejdet en mere detaljeret budgetkontrol til næste møde.

Udlejning og rengøring af fælleslokalet i afd. 4 skal klarlægges.

Mogens roste den netop afholdte boligkonference.

Monna efterspurgte et kursus, hvor formandsrollen var et tema.

Der var ingen, der kunne deltage i lokalrådsmødet på Bornholm.

Orienteringerne blev taget til efterretning.

12 – Eventuelt og næste møde

Mødeplan for repræsentantskabsmøder 2016:

Møde	Dato
Repræsentantskabsmøde – afholdes i selskabslokalet Rødtjørnen 10A	Onsdag den 24. februar 2016 kl. 19.00



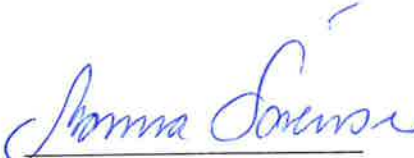
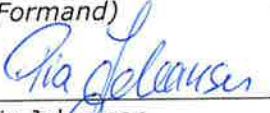
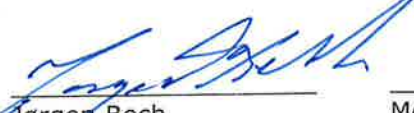


Mødeplan for organisationsbestyrelsesmøder 2015:

Møde	Dato
Organisationsbestyrelsesmøde – afholdes i selskabslokalet Rødtjørnen 10A	Tirsdag den 12. maj 2015 kl. 18.00
	Tirsdag den 16. juni 2015 kl. 18.00
	Tirsdag den 25. august 2015 kl. 18.00

	Tirsdag den 6. oktober 2015 kl. 18.00
	Tirsdag den 8. december 2015 kl. 18.00
	Tirsdag den 19. januar 2016 kl. 18.00

Der blev aftalt ny møderække, som er indskrevet i ovenstående skema.

Bestyrelsens underskrift:

 Søren Keldorff (Formand)	 Lars Bryde Hansen	 Monna Sørensen
 Pia Johansen	 Jørgen Bech	 Mogens Steinlein
 Finn Ellegaard		