

DAGSORDEN Organisationsbestyrelse d. 29-08-2024

Mødedato Torsdag d. 29. august 2024 kl. 17:30

Mødested Falunvej 8

Indholdsfortegnelse

Forside dagsorden 29. august 2024 kl. 17.30.....	3
Pkt. 1.082 endelig godkendelse af forhandlingsreferatet fra det ordinære bestyrelsesmøde den 30. n	5
Pkt. 1.083 Evt. Nybyggeri på Rødkildevej, Lendemarke - Lukket punkt.....	7
Pkt. 1.084 Afd. 105, Skovvangen, tilskud til nyt køkken.....	10
Pkt. 1.085 Afd. 442, Antonibakken, byggeregnskab.....	12
Pkt. 1.086 Afd. 504, Vesterbo 2, byggeregnskab.....	15
Pkt. 1.087 Investeringsstrategi.....	18
Pkt. 1.088 Store projekter.....	20
Pkt. 1.089 Fast rente for kollektiv råderetssager med lån i dispositionsfonden.....	23
Pkt. 1.090 Orientering siden sidst.....	25
Pkt. 1.091 Indkomne forslag.....	29
Pkt. 1.092 Eventuelt.....	32
Pkt. 1.093 Kommende møder.....	35
Pkt. 1.094 Underskriftsblad.....	37

Punkt 1: Forside dagsorden 29. august 2024 kl. 17.30

<p style="text-align: center;">Dagsorden til ordinært bestyrelsesmøde torsdag den 29. august 2024 kl. 17.30</p> <p style="text-align: center;">Mødelokalet, Falunvej</p>	<p>Mødedeltagere:</p> <p>Steen Frederiksen Anette Toft Anja Drejer Jytte Thaulow Lilli Jensen Poul A. Larsen Tinne Hansen</p>	<p>Initialer:</p> <p>SF AT AD JT LJ PAL TH</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
1.082	Endelig godkendelse af forhandlingsreferatet fra det ordinære bestyrelsesmøde den 30. maj 2024	1376
1.083	Evt. nybyggeri på Rødkildevej, Lendemarke – Lukket punkt	1377
1.084	Afd. 105, Skovvangen, tilskud til nyt køkken	1378
1.085	Afd. 442, Antonibakken, byggeregnskab	1379
1.086	Afd. 504, Vesterbo 2, byggeregnskab	1380
1.087	Investeringsstrategi	1381
1.088	Store projekter	1382
1.089	Fast rente for kollektiv råderetssager med lån i dispositionsfonden	1383
1.090	Orientering siden sidst	1384
1.091	Indkomne forslag	1385
1.092	Eventuelt	1386
1.093	Kommende møder	1387
1.094	Underskriftsblad	1388

Punkt 2: Pkt. 1.082 endelig godkendelse af forhandlingsreferatet fra det ordinære bestyrelsesmøde den 30. maj 2024

Beslutning

Der var enighed om den endelige godkendelse af forhandlingsreferatet fra det ordinære bestyrelsesmøde den 30. maj 2024.

Side 1376 / 2024	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 1.082		
Bilag vedlagt ÷		Formandens initialer

Endelig godkendelse af forhandlingsreferatet fra det ordinære bestyrelsesmøde den 30. maj 2024.

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 frem-

Referat fra det ordinære bestyrelsesmøde den 30. maj 2024 er tidligere sendt og lagt på Moliri den 26. juni 2024.

Beslutning:

Punkt 3: Pkt. 1.083 Evt. Nybyggeri på Rødkildevej, Lendemarke - Lukket punkt

Beslutning

SF og JH orienterede om forløbet og beslutningen om at iværksætte et forberedende arbejde forud for et evt. bud.

Herefter blev det indgående drøftet, om vi skal byde og hvad vi evt. skal byde.

Vi har omkring daginstitutionerne i Præstø, fået oplyst fra Vordingborg Kommune, grundprisen i Præstø i et sammenligneligt område, er ca. kr. 350,00 pr. m², hvorfor der var enighed om at nedsætte vores bud.

Der var sluttelig enighed om, at vi skal byde på Rødkildevej 9 A i Lendemarke og at vores bud skal være kr. 1,5 mio., bl.a. med baggrund i ovenstående og i at der på denne grund, er en ejendom der skal rives ned.

Bilag

1.083.1 Kommunalt udbud.pdf

1.083.2 Udkast til købstilbud inkl. situationsplan.pdf

1.083.3 Økonomioversigt.pdf

1.083.4 Mail til borgmester og kommunaldirektør.pdf

1.083.5 Mail efter samtale med kommunaldirektør.pdf

Side 1377.1 / 2024	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 1.083.		
Bilag vedlagt ✓		Formandens initialer

Lukket punkt

Evt. nybyggeri på Rødkildevej, Lendemarke

Den 25. juli 2024 blev vi fra Vordingborg Kommune gjort opmærksom på, at kommunen udbyder ejendommen, Rødkildevej 9 A i Lendemarke. Budfrist: 10. september 2024 kl. 12.00.

Ejendommen omfatter en gammel børnehave, som kommunen vurderer skal nedrives. Det samlede grundareal udgør 13.169 m², og ligger centralt i Lendemarke omgivet af parcelhuse. Kommunen vurderer, at det vil være oplagt, at der bygges tæt/lav på grunden.

Efter at have set på projekt materialet hos Nordicals.dk, blev SF og JH enige om, at vi skulle prøve at få Kuben Management og DP Arkitekter (tidligere Dan-Project) til, på billigste måde, at udarbejde et bud på ejendommen med opførelse af almene familieboliger.

JH skrev samtidig til borgmester, Mikael Smed og kommunaldirektør, Mads Young Christensen (MYC), for at høre, om det ville være realistisk, at byde på grunden med henblik på opførelse af almene familieboliger og deraf følgende kommunal grundkapital.

Kuben Management og DP Arkitekter gik staks i gang og efter et møde den 19. august 2024, hvor udkast til situationsplan og købstilbud blev gennemgået og tilrettet, er vi klar med et oplæg / forslag til at byde på ejendommen.

Den 9. august 2024 blev JH ringet op af MYC, som orienterede om, at kommunen havde budgetteret med en indtægt fra grundsalget på ca. kr. 2.3 mio. MYC oplyste samtidig, at kommunen ikke havde grundkapital til det antal boliger, som evt. kunne bygges på Rødkildevej.

MYC oplyste endvidere, at de har solgt en grund i Stege, til en privat investor, som har til hensigt at bygge 60 lejeboliger. MYC mente i den forbindelse, at det ville være et dårligt signal at sende fra kommunen, hvis de med støtte til vores projekt, var med til at konkurrerer med den privat investors projekt – som så måske kunne finde på at droppe projektet!

JH havde en god snak med MYC om vores muligheder for, på trods af de økonomiske udfordringer og forholdet til den private investor, evt. at bygge på grunden og forberedte samtidig MYC på, at vi havde til hensigt at byde.

Der var på den baggrund enighed om, at afvente og se hvad der i øvrigt kommer af bud. Såfremt der ikke kommer andre bud, gav MYC udtryk for, at vi så evt. kunne gå i forhandling. Det kunne evt. være en mulighed at afvente et par år, indtil kommunen har mulighed for at afsætte midler til grundkapital.

Det var således med denne viden, at SF, JH og MN havde møde med Kuben Management og DP Arkitekter den 19. august 2024.

På mødet drøftede vi indgående de oplæg, som der var udarbejdet til situationsplan og købstilbud.

Disse blev tilrettet og med det som udgangspunkt indstiller SF, JH og MN, at vi fremsender et købstilbud (bilag 1.083/3), som indeholder følgende:

Købstilbud på kr. 2 mio. inkl. moms (det er vores opfattelse, at der ikke skal betales moms, da der er tale om en ejendom - grund med hus. Kommunen vil således få hele provenuet på kr. 2 mio.). Det skal bemærkes, at vi indledningsvis ville have budt kr. 2.3 mio., som kommunen har budgetteret med, men da det ville medføre en (større) udgift for dispositionsfonden og vi forventningsvis kun kommer i betragtning, såfremt der ikke er nogle private investorer der byder, valgte vi at indstille et købstilbud på kr. 2 mio.

Projektet omfatter 32 almene familieboliger (3 stk. 2-rums, 25 stk. 3-rums og 4 stk. 4-rums), opført som tæt / lav bebyggelse.

Den samlede anskaffelsessum vurderes at blive kr. 61.952,563,00. Heraf er der en kommunal grundkapital på kr. 4.956.300,00, svarende til 8% af anskaffelsessummen. Kommunen vil således få en netto-udgift på kr. 2.956.300,00 samtidig med, at de ikke får den budgetterede indtægt fra salget!

Side 1377.2 / 2024	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 1.083.		
Bilag vedlagt ✓		Formandens initialer

Lukket punkt

Evt. nybyggeri på Rødkildevej, Lendemarke (fortsat)

Huslejen er beregnet til følgende:

2-rums på 67 m², kr. 7.174,00 3-rums på 82 m², kr. 8.342,00 4-rums på 100 m², kr. 9.712,00

Vi har på grund af udmeldingerne fra MYC aftalt med vores rådgivere, at deres rådgivning forud for afgivelse af bud, skulle gøres så billigt som muligt, hvorfor der bl.a. ikke er udarbejdet plantegninger for de enkelte lejemål m.m.

Det skal besluttes om vi skal byde på Rødkildevej 9 A i Lendemarke. I givet fald skal det besluttes, hvad vi skal byde for ejendommen.

Økonomi:

Såfremt kommunen vælger ikke at acceptere vores bud, vil der være en udgift til rådgivning til Kuben Management på kr. 30.000,00 og til DP Arkitekter på, kr. 42.500,00, alt kr. 72.500,00.

Såfremt kommunen accepterer vores bud, vil alle omkostninger normalt indgå i byggeregnskabet, men det kan ikke udelukkes, at der vil være behov for, at dispositionsfonden yder et tilskud til nogle af de rådgiverudgifter, der har været før Skema A.

Bilag:

- | | | |
|-------|---------|--|
| Bilag | 1.083/1 | Kommunalt udbud |
| - | 1.083/2 | Udkast til købstilbud inkl. situationsplan og tidsplan |
| - | 1.083/3 | Økonomioversigt |
| - | 1.083/4 | Mail til borgmester, Mikael Smed og kommunaldirektør, Mads Young Christensen |
| - | 1.083/5 | Mail efter samtale med kommunaldirektør, Mads Young Christensen |

Beslutning:

Punkt 4: Pkt. 1.084 Afd. 105, Skovvangen, tilskud til nyt køkken

Beslutning

JH orienterede kort. Herunder blev det drøftet, om udgiften kunne pålignes fraflytter, men da den ikke kan det, var er enighed om, at yde afdelingen et tilskud på kr. 39.305,05 fra dispositionsfonden til et nyt køkken.

Bilag

1.084.1 Faktura fra OT Skabe.pdf

1.084.2 Faktura fra Tømmermester Kenneth Jensen.pdf

Side 1378 / 2024	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 1.084.		
Bilag vedlagt ✓		Formandens initialer

Afd. 105, Skovvangen, tilskud til nyt køkken

I forbindelse med indflytning i lejemålet, Skovvangen 25, blev det efter rengøring desværre konstateret, at den tidligere beboer, havde ødelagt køkkenet ved at lakere låger og skabe.

Det blev forsøgt at fjerne lakken, men det var desværre ikke muligt, hvorfor det var nødvendigt at udskifte køkkenet.

Da afdelingen ikke har økonomi til selv at betale for det nye køkken, ansøger de om tilskud fra dispositionsfonden.

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

Økonomi:

Den samlede udgift for udskiftning af køkken og hvidevarer var kr. 52.401,05. Heraf udgør hvidevarerne kr. 13.096,00, som afdelingen har dækket via driftsbudgettet. Afdelingen ansøger således om kr. 39.305,05 til udskiftning af køkkenet.

Bilag:

- | | |
|---------------|--|
| Bilag 1.084/1 | Faktura fra OT Skabe på levering af nyt køkken |
| - 1.084/2 | Faktura fra Tømmermester Kenneth Jensen på opsætning af nyt køkken |

Beslutning:

Punkt 5: Pkt. 1.085 Afd. 442, Antonibakken, byggeregnskab

Beslutning

SF og MN orienterede kort om byggeregnskabet og årsagen til, at det har trukket ud med udarbejdelsen. Herefter blev det reviderede byggeregnskab godkendt.

Bilag

1.085.1 Beretning og byggeregnskab, Kuben Man..pdf

1.085.2 Protokol byggeregnskab Antonibakken.pdf

1.085.3 Den uafhængige revisors erklæring.pdf

1.085.4 Anmodning om kommunal godkendelse.pdf

Side 1379.1 / 2024	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	Formandens initialer
Punkt 1.085.		
Bilag vedlagt ✓		

Afd. 442, Antonibakken, byggeregnskab

Byggeregnskabet for afd. 442, Antonibakken er nu endelig afsluttet. Den 24. juni 2020 godkendte Vordingborg Kommune Skema B med en anskaffelsessum på kr. 64.238.000,00, svarende til bindende maksimumbeløb, samt en afsætning til indeksering af entreprisesum, kr. 50.000,00, i alt kr. 64.288.000,00.

Den samlede anskaffelsessum ved Skema C udgør kr. 64.490.687,00, svarende til en afvigelse fra Skema B på kr. 202.687,00. Afvigelsen skyldes alene indeksering.

Ifølge reglerne kan indeksering af entreprisesummen medtages i anskaffelsessummen, altså ud over det gældende maksimumsbeløb.

Ifølge regler og beregning, kunne den samlede indeksering i dette tilfælde således udgøre kr. 253.138,00, svarende til en maksimal afskaffelsessum på kr. 64.491.138,00.

Den endelige anskaffelsessum på kr. 64.490.687,00 er således kr. 451,00 mindre end den tilladte anskaffelsessum.

Anskaffelsessummen på kr. 64.490.687,00 medfører en regulering af den endelige finansiering i forhold til Skema B - se nedenfor:

Endelig finansiering	Skema B	Skema C	Forskel
88 % Realkredit	56.573.440	56.751.805	178.365
10 % Kommunal grundkapital	6.428.800	6.449.069	20.269
2 % Beboerinskud	1.285.760	1.289.814	4.054

På baggrund af den forhøjede anskaffelsessum, bliver der optaget et yderligere realkreditlån med et provenu på kr. 178.364,00.

Stigningen i den kommunale grundkapital udgør kr. 20.269,00 fra det af kommunen godkendte Skema B til Skema C. Vordingborg Kommune ansøges om godkendelse af stigning i grundkapital.

Til gengæld har Nykredit revurderet behovet for kommunal garanti. Ved godkendelse af Skema B fordrede Nykredit 100% kommunegaranti, det er nu nedsat til kun 58,66%, svarende til kr. 33.292.000,00.

Da beboerinskuddet udgør 2% af anskaffelsessummen, bliver der også en regulering af dette. Stigningen i beboerinskuddet udgør samlet kr. 4.054,00, svarende til kr. 1,40 pr. m². For de enkelte lejemaal betyder det mellem kr. 95,00 og kr. 150,00 pr. bolig. Dette vil blive opkrævet hos den enkelte beboer når byggeregnskabet er endelig godkendt i kommunen.

Det skal besluttes om byggeregnskabet kan godkendes.

Økonomi:

Optagelse af realkredit lån i Nykredit med provenu på kr. 178.365,00. Vordingborg kommune ansøges om godkendelse af stigning på kr. 20.269,00 i grundkapital.

Side 1379.2 / 2024	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 1.085.		
Bilag vedlagt ✓		Formandens initialer

Afd. 442, Antonibakken, byggeregnskab (fortsat)

Bilag:

- | | |
|---------------|---|
| Bilag 1.085/1 | Beretning og Byggeregnskab for afd. 442, Antonibakken |
| - 1.085/2 | Revisionsberetning side 184-187 |
| - 1.085/3 | Regnskabserklæring vedr. byggeregnskab for afd. 442, Antonibakken |
| - 1.085/4 | Anmodning om kommunal godkendelse af Skema C for afd. 442, Antonibakken |
-

Beslutning:

Punkt 6: Pkt. 1.086 Afd. 504, Vesterbo 2, byggeregnskab

Beslutning

JH og MN orienterede kort om det reviderede byggeregnskab, herunder at den kommunale garanti på det ustøttede lån er revurderet af Realkredit Danmark, som har nedsat garantien fra 100% til 62,44%.

Endvidere drøftede man og godkendte det forhøjede indskud, hvorefter der var enighed om at godkende byggeregnskabet, samtidig med at der blev bevilget et yderligere tilskud fra dispositionsfonden på kr. 36.352,00.

Bilag

1.086.1 Beretning og byggeregnskab, Kuben Man..pdf

1.086.2 Revisionsberetning Vesterbo 2.pdf

1.086.3 Den uafhængige revisors erklæring, nybyggeri.pdf

1.086.4 Den uafhængige revisors erklæring, støttet renovering.pdf

1.086.5 Den uafhængige revisors erklæring.pdf

1.086.6 Anmodning om kommunal godkendelse.pdf

Side 1380 / 2024	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	Formandens initialer
Punkt 1.086.		
Bilag vedlagt ✓		

Sidst drøftet under pkt. 1.068 den 20. marts 2024

Afd. 504, Vesterbo 2, byggeregnskab

Byggeregnskabet for afd. 504, Vesterbo II er nu endelig afsluttet. Den 13. oktober 2021 godkendte Vordingborg Kommune Skema B med en anskaffelsessum på kr. 31.807.843,00.

Efterfølgende er anskaffelsessummen i Skema B justeret op med kr. 562.127,00 til kr. 32.369.970,00, pga. godkendelse om tilskud fra dispositionsfonden på mødet den 21. september 2021.

Den samlede anskaffelsessum ved Skema C udgør kr. 33.508.670,00, svarende til en afvigelse fra Skema B på kr. 1.138.700,00.

Indeksering af entreprisesummen kan medtages i anskaffelsessummen ud over maksimumbeløbet. Den endelige indeksering udgør kr. 677.955,00, hvilket medfører en samlet maksimal anskaffelsessum på kr. 33.047.925,00.

Den forøgede anskaffelsessum medfører en regulering af den endelige finansiering, skitseret nedenfor:

Endelig finansiering, renovering	Skema B	Skema C	Forskel
88 % Realkredit, støttet	7.665.305	8.548.804	883.499
88 % Realkredit, ustøttet	17.861.000	17.861.000	0
Kapitaltilførsel	250.000	250.000	0
Tilskud fællespulje	240.000	240.000	0
Egen trækningsret	80.000	80.000	0
Tilskud dispositionsfond	510.665	547.017	36.352
Egne henlæggelser	600.000	600.000	0
	27.206.970	28.126.821	919.851
Endelig finansiering, nybyggeri			
88 % Realkreditlån, støttet	4.647.000	4.843.664	196.664
10 % Kommunal grundkapital	413.000	430.548	17.548
2 % Beboerindskud	103.000	107.637	4.637
	5.163.000	5.381.849	218.849

Overskridelse af byggesum skyldes primært indeksering på kr. 677.955,00, entreprenør ekstraarbejder kr. 810.816,00, heri udgift til oprensning af forurennet jord som LBF har godkendt udgiftsført med det fulde beløb på nybyggeri delen. Den store stigning i udgiften til byggeadministration, kr. 534.238,00, skyldes udgifter til Kuben Management i forbindelse med konkurssagen. Stigningen i byggelånsrenter kr. 78.891,00, skyldes en stigning i renterne efter godkendelse af skema B.

Samtidig er der et markant mindre forbrug i UFO puljen på kr. 866.667,00.

Den forhøjede anskaffelsessum, får følgende konsekvenser:

- Der skal optages yderligere støttet realkreditlån med et provenu på kr. 883.499,00 for renoveringssagen.
- Der skal optages yderligere støttet realkreditlån med et provenu på kr. 196.664,00 for nybyggerisagen.
- Det bliver desværre nødvendigt med et yderligere tilskud fra dispositionsfonden på kr. 36.352,00.
- Den kommunale grundkapital bliver kr. 17.548,00 højere end godkendt ved Skema B. Vordingborg Kommune ansøges nu om en godkendelse af stigning i grundkapital.
- Da beboerinskuddet udgør 2% af anskaffelsessummen, stiger dette med i alt kr. 4.637,00, men dette er med i det opkrævede indskud, som er på kr. 32.000,00 pr. bolig.

Inden sokkelrenoveringen var indskuddet på kr. 15.360,00 pr. bolig. På grund af nybyggeriet, skulle dette stige med kr. 8.970,00, til kr. 24.330,00 pr. bolig. En samlet stigning på i alt kr. 107.637,00.

Side 1380 / 2024	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	Formandens initialer
Punkt 1.086.		
Bilag vedlagt ✓		

Sidst drøftet under pkt. 1.068 den 20. marts 2024

Afd. 504, Vesterbo 2, byggeregnskab (fortsat)

Ved genudlejningen opkrævede vi et indskud på kr. 32.000,00, hvorfor vi skal ansøge Vordingborg Kommune om det forhøjede indskud.

Økonomi:

Optagelse af yderligere støttet realkreditlån med et provenu på kr. 883.499,00 for renoveringssagen.

Optagelse af yderligere støttet realkreditlån med et provenu på kr. 196.664,00 for nybyggerisagen.

Der skal ydes yderligere tilskud fra dispositionsfonden på kr. 36.352,00.

Vordingborg kommune ansøges om stigning af grundkapitalen på i alt kr. 17.548,00.

Bilag:

Bilag 1.086/1	Beretning og Byggeregnskab for afd. 504, Vesterbo 2
- 1.086/2	Revisionsberetning side 180-183
- 1.086/3	Regnskabserklæring vedr. nybyggeri for afd. 504, Vesterbo 2
- 1.086/4	Regnskabserklæring vedr. støttet renovering for afd. 504, Vesterbo 2
- 1.086/5	Den uafhængige revisors erklæring ved byggeregnskab
- 1.086/6	Anmodning om kommunal godkendelse af skema C for afd. 504, Vesterbo 2

Beslutning:

Punkt 7: Pkt. 1.087 Investeringsstrategi

Beslutning

JH og MN orienterede om baggrunden for, at vi skal have en investeringsstrategi og udkastet til strategien. Herunder blev det specielt bemærket, at fortsætte med de nuværende kapitalforvaltere og at vi ikke tager stilling til, om vi skal investere i aktier, før der forligger en afgørelse i Landsskatteretten, omkring skat på udbytte fra aktieinvesteringer.

Efter en kort drøftelse, var der enighed om at godkende udkastet til investeringsstrategi.

Bilag

1.087.1 Landsbyggefondens skabelon.pdf

1.087.2 Landsbyggefondens slides om kapitalforvaltning.pdf

1.087.3 Udkast til investeringsstrategi.pdf

Side 1381 / 2024	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 1.087.		
Bilag vedlagt ✓		Formandens initialer

Investeringsstrategi

I forbindelse med muligheden for at investere i aktier, skal vi have en investeringsstrategi.

Landsbyggefonden har i den forbindelse udarbejdet en skabelon til investeringsstrategi. Med udgangspunkt i denne, er der udarbejdet et udkast til vores nye investeringsstrategi.

Udgangspunktet for den nye strategi er, at vi fortsætter som hidtil og i første omgang ikke benytter os af muligheden for at investere i aktier.

Baggrunden for dette er, at det endnu er uafklaret, om almene boligorganisationer, skal betale skat af udbyttet. BL har indbragt en sag for Landsskatteretten, for at få en afklaring omkring dette spørgsmål.

Det forventes at Landsskatteretten først kommer med en afgørelse i 2027, og indstillingen er, at organisationsbestyrelsen først herefter skal tage stilling til, om man vil benytte sig af muligheden for at investere i aktier.

Det skal besluttes, om udkastet til Investeringsstrategi for Vordingborg Boligselskab kan godkendes.

Økonomi:

Der er ingen økonomiske konsekvenser som følge af nærværende punkt.

Bilag:

- | | |
|---------------|--|
| Bilag 1.087/1 | Landsbyggefondens skabelon til investeringsstrategi |
| - 1.087/2 | Landsbyggefondens slides omkring kapitalforvaltning i almene boligorganisationer |
| - 1.087/3 | Udkast til investeringsstrategi for Vordingborg Boligselskab |

Beslutning:

Punkt 8: Pkt. 1.088 Store projekter

Beslutning

De enkelte projekter blev gennemgået, og følgende blev besluttet:

Afd.	Projekt	År	Evt. støtte	Bemærkninger
002	Nye trægulve	2022-29	800.000,00	Tilskud fra dispositionsfonden Gulvene udskiftes løbende i.f.m. fraflytning
103	Renovering facade	2024	103.125,00	Tilskud fra dispositionsfonden. Udføres snarest muligt
105	Udsk. faskiner	2024	95.900,00	Tilskud fra dispositionsfonden. Udføres snarest muligt
109	Kloakseparering	2024	51.062,50	Tilskud fra dispositionsfonden. Udføres inden udgangen af 2024
63	Kloakseparering	2024	?	Vi afventer fortsat udmelding fra kommunen Der var en positiv holdning til at støtte med tilskud fra dispositionsfonden.
164	Råd i taglægter	2024	?	Der var enighed om at støtte med et tilskud fra dispositionsfonden til en rådgiver, så vi får undersøgt forholdet.
517	Udsk. belægn. altaner	2024	350.000,00	Tilskud fra dispositionsfonden. Udføres inden udgangen af 2024
107	Konvert. varmepumper	?	Evt. 537.500,00	Såfremt det viser sig at olietanken skal udskiftes eller fyrerne ikke holder, gives tilskud fra dispositionsfonden til varmepumper.
002	Udsk. tag og vinduer	2024-25	Lån 920.000,00	Afdelingen låner kr. 920.000,00 i dispositionsfonden over 3 år til udskiftningen.
427	Udsk. tagrender	2024-27	470.000,00	Tilskud fra dispositionsfonden (kr. 310.000,00 i 2024/25 og kr. 160.000,00 i 2025/2026.
002	Konvert. varmepumper	?	40.000,00	Tilskud fra dispositionsfonden til et forprojekt.
162	Konvert. varmepumper	?	?	Der var enighed om at bevilge et tilskud fra dispositionsfonden til en energirådgiver. Udføres senest i 2025

401	Konvert. varmepumper	2025	-	Der var enighed om at afvente undersøgelsen af, hvad det vil koste med individuelle varmepumper.
431	Konvert. Varmepumper	?	20.000,00	Tilskud fra dispositionsfonden til et forprojekt. Udføres i 2025.

Efter behandling af ovenstående projekter, var der enighed om, at udsætte behandlingen af de øvrige projektet til et egentligt temamøde i bestyrelsen, som afholdes den 11. september 2024.

Bilag

1.088.1 Dispositionsfond og trækingsret, overordnede principper.pdf

1.088.2 Store projekter - oversigt.pdf

1.088.3 Udvikling dispositionsfond.pdf

1.088.4 Tilskud fra dispositionsfonden.pdf

1.088.5 Store projekter - slides.pdf

Side 1382 / 2024	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 1.088.		
Bilag vedlagt ✓		Formandens initialer

Sidst drøftet under pkt. 881 den 3. september 2021

Prioritering af store renoveringsprojekter, herunder lån fra dispositionsfonden og tilskud fra trækningsretmidler og dispositionsfonden

Tilbage i april 2019 og igen i september 2021, blev der godkendt tilskud og lån til en del store renoveringsprojekter. Mange af disse er gennemført, andre er igangsat og andre igen er på vej.

Driftslederne har påny gennemgået afdelingerne og udarbejdet en oversigt over store renoveringsprojekter, som umiddelbart ikke kan gennemføres uden enten lån eller tilskud.

JH og MN vil orientere om de enkelte projekter og om de pågældende afdelingers økonomiske og udlejningsmæssige forhold.

JH og MN vil gennemgå status for dispositionsfonden og trækningsretmidlerne og det vil blive visualiseret, hvilket betydning det vil få for dispositionsfonden og trækningsretmidlerne, såfremt de indstillede lån og tilskud bevilges.

Det skal besluttes hvilke, renoveringsprojekter der skal støttes med tilskud fra enten dispositionsfonden eller trækningsretmidlerne og hvilke renoveringsprojekter der skal ydes lån til fra dispositionsfonden.

Økonomi:

De økonomiske konsekvenser som følge af nærværende punkt, er afhængig af hvilke projekter det besluttes at yde tilskud til fra dispositionsfonden og fra trækningsretmidlerne og hvilke der eventuelt ydes lån til fra dispositionsfonden.

Bilag:

Bilag	1.088/1	Overordnede principper for Vordingborg Boligselskabs dispositionsfond og trækningsretmidler
-	1.088/2	Oversigt over renoveringsprojekter
-	1.088/3	Oversigt over udviklingen i dispositionsfonden
-	1.088/4	Oversigt over tilskud fra dispositionsfonden

Beslutning:

Punkt 9: Pkt. 1.089 Fast rente for kollektiv råderetssager med lån i dispositionsfonden

Beslutning

MN orienterede kort, hvorefter det blev besluttet at fastsættes en fast rente på 1% for både aktuelt indgåede aftale og fremtidige aftaler om råderet.

Der var i øvrigt enighed om, at dette også gælder afdelingernes øvrige lån fra dispositionsfonden.

Bilag

1.089.1 Uddrag af Bekendtgørelse om drift.pdf

Side 1383 / 2024	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 1.089.		
Bilag vedlagt ✓		Formandens initialer

Fast rente for kollektiv råderetssager med lån i dispositionsfonden

I forbindelse med råderetssager, har vi hidtil haft en fast forrentning på diskontoen + 1%. Det har hidtil fungeret uden problemer, da diskontoen siden 2012 ikke har været positiv.

Beboeren har således kunnet regne med, at den ydelse og løbetid, der blev aftalt fra start, også gjalt hele afviklingsperioden.

Diskontoen er nu steget til 3,35%, hvilket giver udfordringer for økonomiafdelingen, som i princippet nu skal foretage en beregning hvert år og rette enten ydelsen eller løbetiden, hvilket beboerne så skulle have en orientering om.

I henhold til Driftsbekendtgørelse §52 stk. 3, kan "Udlån fra boligorganisationen til en afdeling kan *højst* forrentes med en rentesats, svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto plus 1 pct.-point"

Ledelsen indstiller på baggrund af ovenstående, at der fastsættes en fast rente for råderetssager, således at beboerne trygt kan indgå en aftale, hvor de med sikkerhed ved at ydelse og løbetid ikke ændres.

Ledelsen indstiller at den faste rente bliver 1%, hvilket både skal gælde for aktuelt indgåede aftaler og fremtidige aftaler om råderet.

Det skal besluttes, om der skal fastsættes en fast rente på 1% for både aktuelt indgåede aftale og fremtidige aftaler om råderet.

Økonomi:

Der er ikke foretaget en beregning af konsekvenserne ved en fast rente for råderetssager, men det vil være meget begrænset, da der ikke er mange sager og en stigning på nogle få procent, ikke vil stå mål med det arbejde det vil medføre i økonomiafdelingen.

Bilag:

Bilag 1.089/1 Uddrag af Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Beslutning:

Punkt 10: Pkt. 1.090 Orientering siden sidst

Beslutning

Status for nybyggeri i Præstø ved nedlæggelser af daginstitutioner - lukket punkt: SF og JH orienter-rede om, at vi netop har modtaget en mail fra kommunen vedr. grunden på Rødegårdsvej, som kommunen er indstillet på at sælge til os. Kommunen har forhørt sig hos EDC Erhverv, Næstved, og de vurderer umiddelbart grunden til ca. kr. 350,00 pr. m², med tillæg for byggemodning og tilslutningsafgifter til el, vand og spildevand.

Vi har på baggrund af mailen meddelt vores store interesse og afventer nærmere fra kommunen.

I forhold til grunden på Egelyvej, har kommunen oplyst, at grunden udbydes og at vi er velkommen til at byde.

SF, JH og MN har haft et møde med Kuben Management og DP Arkitekter om de tidligere udarbejdede volumenstudier for begge grunde, med henblik på det videre forløb.

Status for nybyggeri på Fuglebakken 7 - 9, Vordingborg – lukket punkt: Da lokalplanen ikke når at blive godkendt i 2024, arbejdes der på en aftale med Peter Fugl om, at vi ændrer den betingede købsaftale, så den ikke er betinget af en godkendt lokalplan, men at lokalplanen er i høring (vi er de eneste naboer).

Status for forhandlinger med kommunen om Fanefjord Skole – lukket punkt: Vi har af Vordingborg Kommune fået oplyst, at det bliver for dyrt med en nedrivning og genopførelse af boliger, hvorfor kommune har droppet planerne.

Status for udskiftning af køkkener efter donation fra Borgerstiftelsen i Vordingborg: Vi er i gang med udskiftning af køkkenerne. Aktuelt har vi udskiftet 2 ud af 5 køkkener i afd. 516, Søværnet, 5 ud af 33 i afd. 520, Haminabo og 12 ud af 44 i afd. 522, Nøddebo.

Afd. 003, Kalvehave, status for helhedsplanen for Hjortsøgårdvej: Vi afventer fortsat en udmelding fra Landsbyggefondens. Dette gav anledning til en længere drøftelse af helhedsplanen, udsigterne for afde-linge med et evt. mindre antal boliger og vores evt. anvendelse af Landbyggefondens støtte i fremtiden. Det er vores oplevelse, at de har stor fokus på, at vi som udgangspunkt skal anvende midlerne i vores egen dispositionsfond, før vi kan få støtte fra dem!!

Afd. 004, Stensved, status for etablering af fælleslokale på Gl. Vordingborgvej 39, Stensved: Vi har netop modtaget DP Arkitekters forslag til indretning af fælleslokalet, køkken og badeværelse. Der arbejdes videre med en løsning.

Afd. 423, Skolevej 20 – 26, tagudskiftning m.v.: Der er nu indgået en Entreprisekontrakt med Normann & Hansen ApS, Præstø. Det forventes at arbejdet startes op midt i september 2024 og at der er aflevering i december 2025.

Afd. 440, Abildhøjparken, dialog omkring afdelingsbestyrelsens deltagelse i fraflytningssyn m.v.: SF orienterede om dialogen og de svar vi har fået fra BL og andre boligorganisationer, omkring afdelings-bestyrelsers orientering om og deltagelse i fraflytningssyn m.m.

Vi havde en god debat om emnet og var sluttelig enige om, at SF i første omgang skal skrive til afdelings-bestyrelsen og hvis ikke der kan opnås enighed om, at det er den fraflyttende der skal ønske at afde-lingsbestyrelsen deltager og de acceptere ikke at "blande sig" i synet, skal SF foreslå et møde med afde-lingsbestyrelsen.

Afd. 515, Hollænderhaven, status for bygningens fremtid: Prins Jørgens Gardes Støttefore-ning arbejder fortsat på at erhverve ejendommen. Vi afventer!

Status for fusion med Vordingborg Håndværkerforenings Ældreboliger, Sankelmarksvej: Der har været afholdt ekstraordinære afdelingsmøde og bestyrelsesmøder, så nu skal vi "bare" have godkendt fusionen i Landsbyggefondens og Tinglysningen.

MN orienterede om afkastrapporterne fra kapitalforvalterne, som kort blev drøftet. Det blev bemærket, at det var meget glædeligt, at Møns Bank var kommet op på niveau, hvorfor de tidligere tanker om et skifte, umiddelbart er droppet.

MN orienterede om antallet af rykkere og at der har været en enkelt udsættelse.

SF opfordrede til, at vi overvejede udsendelse af BL's nye digitale Beboerhåndbog.

Bilag

1.090.h1 Statistik udsættelsessager 2024.pdf

1.090.a1 SF's mail til afdelingsbestyrelsen.pdf

1.090.a2 Afdelingsbestyrelsens svar til SF.pdf

1.090.a3 BL's Arbejdet i afdelingsbestyrelsen.pdf

1.090.a4 Vibo, din ret og din pligt som afdelingsbestyrelse.pdf

1.090.a5 Diverse mail vedr. afdelingsbestyrelsens rolle.pdf

1.090.f1 PP Capital 2024-07-31.pdf

1.090.f2 Møns Bank lille depot.pdf

1.090.f3 Møns Bank stort depot.pdf

1.090.h1 Oversigt udsættelsessager.pdf

1.090.h1 Rykkerstatistik.pdf

Side 1384.1 / 2024	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	Formandens initialer
Punkt 1.090.		
Bilag vedlagt ✓		

Orientering siden sidst

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

- Status for nybyggeri i Præstø ved nedlæggelser af daginstitutioner - **lukket punkt**
- Status for nybyggeri på Fuglebakken 7 - 9, Vordingborg - **lukket punkt**
- Status for forhandlinger med kommunen om Fanefjord Skole - **lukket punkt**
- Status for udskiftning af køkkener efter donation fra Borgerstiftelsen i Vordingborg
- Afd. 003, Kalvehave, status for helhedsplanen for Hjortsøgårdvej
- Afd. 004, Stensved, status for etablering af fælleslokale på Gl. Vordingborgvej 39, Stensved
- Afd. 423, Skolevej 20 - 26, status for renovering
- Afd. 440, Abildhøjparken, dialog omkring afdelingsbestyrelsens deltagelse i fraflytningssyn m.v.
- Afd. 515, Hollænderhaven, status for bygningens fremtid - **lukket punkt**
- Status for fusion med Vordingborg Håndværkerforenings Ældreboliger, Sankelmarksvej

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 | 1.090 | a/1 | SF´s mail til afdelingsbestyrelsen i afd. 440, Abildhøjparken |
| - | 1.090 | e/2 | Afdelingsbestyrelsen i afd. 440, Abildhøjparkens svar til SF |
| - | 1.090 | e/3 | BL´s Arbejdet i afdelingsbestyrelsen |
| - | 1.090 | e/4 | Boligselskabet Vibo´s Din ret og din pligt som afdelingsbestyrelse |
| - | 1.090 | e/5 | Diverse mail fra boligselskaber om afdelingsbestyrelsens rolle ved fraflytningssyn |
| - | 1.090 | f/2 | PP Capital, afkastrapport 1/1 2024 – 31/7 2024 |
| - | 1.090 | f/2 | Møns Bank, afkastrapport 1 1/1 2024 – 31/7 2024 |
| - | 1.090 | f/3 | Møns Bank, afkastrapport 2 1/1 2024 – 31/7 2024 |
| - | 1.090 | h/1 | Orientering om huslejerestancer og udsættelsessager |

Beslutning:

Punkt 11: Pkt. 1.091 Indkomne forslag

Beslutning

I.a.b.

Side 1385 / 2024	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 1.091.		
Bilag vedlagt $\frac{+}{-}$		Formandens initialer

Indkomne forslag

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

Økonomi:

Der er ingen økonomiske konsekvenser af nærværende punkt.

Bilag:

Bilag Ingen bilag

Beslutning:

Punkt 12: Pkt. 1.092 Eventuelt

Beslutning

Følgende emner blev debatteret:

JH omdelte en oversigt over afdelingsmøderne i 2025 og opfordrede til, at alle ved vores møde den 24. oktober 2024 meddeler, hvilke møder man ønsker at deltage i.

I den forbindelse drøftede man den rolle organisationsbestyrelsens medlemmer har ved afdelingsmøderne, herunder specielt rollen som dirigent.

Der er udarbejdet en vejledning om "Dirigentens rolle", som blev uddelt.

JH orienterede om, at man i område 3 (Vordingborg-området) havde haft et ejendomsfunktionærmøde den 29/8 2024, hvor driftsleder Mikkel Holst havde orienteret om, at der er 2 ejendomsfunktionærer der fratræder den 1. november 2025. I den forbindelse lagde Mikkel Holst, efter aftale med ledelsen, op til en drøftelse af en ny organisering, hvor man nednormerer med 1 ejendomsfunktionær.

Det var Mikkel Holst's opfattelse, at ejendomsfunktionærerne naturligvis var lidt skeptiske, men de går konstruktivt ind i drøftelser om en ny organisering. De havde dog bedt Mikkel Holst om, at komme med et oplæg til, hvordan han syntes at den fremtidige organisering skulle være. Dette blev taget til efterretning.

Side 1386 / 2024	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 1.092.		
Bilag vedlagt ÷		Formandens initialer

Eventuelt

Under dette punkt kan der ikke optages sager til beslutning.

Økonomi:

Bilag:

Bilag Ingen bilag

Emner til debat:

Punkt 13: Pkt. 1.093 Kommende møder

Beslutning

Bestyrelsesmødet den 24. oktober 2024 blev flyttet til torsdag, den 10. oktober 2024 kl. 17.30.

Der afholdes et tema-møde om Store projekter onsdag, den 11. september 2024 kl. 16.00.

Mette Nielsens 25 års jubilæum den 1. november 2024, markeres med en intern reception kl. 9.30 for bestyrelse, ansatte, familie og et par tidligere ansatte.

Side 1387 / 2024	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 1.093.		
Bilag vedlagt $\frac{+}{-}$		Formandens initialer

Kommende møder i 2024

Bestyrelsesmøde:

Torsdag den 24. oktober 2024 kl. 17.30 – Mødelokalet, Falunvej, Vordingborg

Tirsdag den 12. november 2024 kl. 17.30 – Mødelokalet, Falunvej, Vordingborg

Repræsentantskabsmøde:

Lørdag den 23. november 2024 kl. 9.00

Julefrokost:

Fredag, den 13. december 2024 kl. 14.00 – fælleslokalet, Langgade, Stege

Økonomi:

Der er ingen økonomiske konsekvenser som følge af nærværende punkt.

Bilag:

Ingen bilag

Beslutning:

Punkt 14: Pkt. 1.094 Underskriftsblad

Side 1388 / 2024	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 1.094.		
Bilag vedlagt $\frac{1}{2}$		Formandens initialer

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

Jytte Thaulow

Lilli Jensen

Tinne Hansen

Poul A. Larsen