

Bestyrelsesmøde Lejerbo Faxe, torsdag den 25. februar 2021, kl. 17.30, Teams møde

Deltagere:

Formand Lykke Skjoldan, John Sellerup Hansen, Karen Margrethe Hemmingsen, Michael Buch-Barnes, Maybritt Johansen

Afbud:

Bjarne Dalum, Mirco Nielsen

Fra administrationen deltog:

Forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen og sekretær Tina Just

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Meddelelser fra administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
5. Udlejningssituationen
6. Nybyggeri/renovering
7. Valg til Landsrepræsentantskabet
8. Fastsættelse af møderække for kommende bestyrelsesmøder i 2021
Repræsentantskabet for Lejerbo Faxe er udsat
9. Eventuelt

Formand Lykke Skjoldan åbner mødet og byder velkommen.

Maybritt bydes velkommen til bestyrelsen. Maybritt er indtrådt efter nu afdøde Knud-Erik Jensen.

Kort præsentation af mødedeltagere.

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Forretningsfører Michael Keis blev valgt som dirigent.

Sekretær Tina Just blev valgt som referent

Nyt fra formanden

Vi skriver historie ved at holde mødet på denne måde.

Første gang vi har aflyst alle afdelingsmøder, hvilket er noget skidt, da budgetter skal godkendes.

Organisationsbestyrelsen kan dog godkende på vegne af afdelingerne, under forudsætning af max 2% huslejestigning. Budgetter er godkendt at afdelingsbestyrelserne

Ad 2 Meddelelser fra administrationen

Granskning af vedligeholdelsesplaner

Der er indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger inden udgangen af 2021 skal have udført en såkaldt granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Granskningen skal foretages af en anden end den, som er driftsansvarlig for den pågældende afdeling. Dvs. der skal 'fremmede øjne' på vedligeholdelsesplanerne. Der kan driftschef Morten Lundsteen og driftsassistent Mikkel Frandsen være behjælpelige.

Denne granskning skal derudover revideres af en ekstern uvildig rådgiver, der sikrer, at granskningen er retvisende. Rådgiveren laver stikprøver ud fra nogle konkrete kriterier.

Efter 2021 skal granskningen foretages hvert 5. år.

Ved udførelsen af granskningen tages udgangspunkt i en række centrale bygningsdele, såsom: kloak, tagdækning, facader, vinduer/døre, varmtvandsproduktionsanlæg, altan/altangange, kviste, tagterrasser, belægninger, trappe, væg (vådtrum, fuger) og røranlæg.

LBF har meddelt at de betaler de første to omgange granskninger, det er endnu lidt uvist hvad det reelt betyder. Vi formoder, at det er de to første år de står for.

Resultatet af granskningerne forelægges organisationsbestyrelsen.

Udgifterne til granskningen betales som en tillægsydelse. Revisionen af granskningen skal efter reglerne betales af boligorganisationen, og det er også muligt at lade det være boligorganisationen – og altså ikke den enkelte afdeling – afholde udgifterne til selve granskningen. Organisationerne skal betale på sigt.

Steen Andersen: man betinger sig at 20 specifikke bygningsdele skal være indeholdt i granskningen/ vedligeholdelsesplanerne.

Ny aftale om effektivisering

Boligministeriet, KL og BL er blevet enige om en ny effektiviseringsaftale for alle landets almene boliger. Aftalen løber fra 2021 til 2026. Målet er, at der skal effektiviseres for i alt 1,5 milliarder kroner. Dermed er der ikke opsat bestemte mål for den enkelte boligorganisation, men kun for branchen som helhed.

Målet er nået, og faktisk mere end det. Men, det betyder at der kommer en runde mere. Fra 2021-2026 skal effektiviseres for i alt 1,5 mia. kroner. (reelt 1,8 men de 300 er allerede sparet)

Vi forsøger at købe smart ind, har fokus på energiforbrug mm. Der er ingen planer om at beskære bemanningen.

Lige som for den tidligere effektiviseringsaftale gælder det, at det er boligorganisationerne, som er ansvarlige for at beslutte og gennemføre tiltagene. Men denne gang skal de boligorganisationer, der har haft lave effektivitetstal over en årrække, udarbejde obligatoriske handleplaner for effektivisering.

Handleplanerne skal drøftes med kommunen på det årlige styringsdialogmøde.

I aftalen ligger der et særligt fokus på indkøb, effektiv bygningsdrift og energirenoveringer. Alene de energirenoveringer, der ligger i de renoveringssager, man har igangsat, regner man med vil betyde en effektivisering på 300 millioner kr. ud af de 1,5 milliarder.

I administrationen skal vi nu have overblik over hvilke af vores boligorganisationer, der skal udarbejde obligatoriske handleplaner. Herefter skal vi hjælpe med at udarbejde og implementere de nævnte handleplaner. Og så skal vi selvfølgelig hjælpe de øvrige boligorganisationer med fortsat at have øje for effektiviseringsmulighederne.

Familieferie 2021

Lejerbo sendte i 2020 151 personer fordelt på 34 familier på familieferie i Søndervig med hjælp fra midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Ferien blev afviklet i efterårsferien og med behørig hensyntagen til de begrænsninger, som Corona gav.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2021.

Midlerne må ikke anvendes til administration eller aflønning af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift er i de tidligere år blevet delt mellem de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 335 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.350 kr.

Organisationsbestyrelserne vil derfor – ligesom de tidligere år – blev bedt om at tage stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

Organisationens beslutning: Der er fuldstændig enighed om, at organisationen fortsat støtter projektet.

Mere digital kommunikation, mindre fysisk post

I administrationen har vi igangsat et projekt, som skal sørge for mere digital kommunikation med beboerne og andre i Lejerbo, så servicen styrkes, papirforbruget reduceres og arbejdsgange lettes.

I første omgang arbejdes der på, at beboerne let og sikkert skal kunne hente deres forbrugsregnskaber på hjemmesiden, og at vi skal kunne underskrive dokumenter digitalt.

I løbet af foråret forventer vi at ca. 80% af alle beboere i Lejerbo kan logge ind på hjemmesiden og under "Min bolig" får mulighed for at hente deres forbrugsopgørelse. Der vil i perioden køre en kampagne, hvor beboerne får breve om, at de nu kan tjekke deres opgørelse på hjemmesiden. I 2021 vil beboerne dog også kunne hente deres forbrugsopgørelse hos deres varmemester, men fra 2022 forventer vi, at man som udgangspunkt kun vil kunne hente opgørelsen digitalt.

I 2021 vil vi desuden gå over til digitale underskrifter på lejekontrakter, ansættelseskontrakter og årsregnskaber. Ved overgangen til digitale underskrifter på årsregnskaber vil administrationen hjælpe beboerdemokratiet mest muligt, så ændringen skaber mindst muligt støj. Vi vil i 2021 køre en række piloter, hvor vi får bestyrelserne over på at underskrive digitalt. Erfaringerne fra dette vil så kunne indgå i den videre udrulning af ændringen. Ændringen vil betyde, at vi får en mere effektiv sagsgang, og at vi undgår ventetid mod Post Nord og de usikkerheder, der er i postgangen.

Buch-Barnes: Digitaliseringen må ikke gå hurtigere end at folk kan følge med. Vi skal sikre os at beboerdemokratiet hele tiden er med.

Ændring af vedtægter

Organisationen har tidligere godkendt nye vedtægter, men de mangler godkendelse af repræsentantskabet. De skal derfor godkendes på førstkommende repræsentantskabsmøde, inden de sendes til godkendelse hos kommunen.

Visioner 2019 – 2021

Efter en visionsproces, som involverede både hovedbestyrelsen og ledergruppen, godkendte hovedbestyrelsen i december 2018 Lejerbos nuværende 6 visioner med 31 tilhørende målsætninger for perioden 2019-2020.

Visionerne vil formentlig frem til 2022. Forsinket pga. Corona.

Overskrifterne for visionerne er: Beboerdemokrati; Vækst og udvikling; Byggeri; Bæredygtighed; Effektiv drift og værktøjer samt Den gode arbejdsplads.

Visionerne og målsætningerne kan læses i deres fulde længe her: <https://www.lejerbo.dk/om-lejerbo/hvem-er-lejerbo.-q-./mission-og-visioner>

Siden visionerne og målsætningerne blev vedtaget, har forskellige tværgående projektgrupper arbejdet med at opnå dem og status på de 31 målsætninger er pr. 1. aug. 2020 at:

- 10 målsætninger er opfyldt
- 6 målsætninger, som har karakter af løbende opgaver uden egentlig deadline, er alle igangsat.
- 10 målsætninger er i proces
- 5 målsætninger er endnu ikke igangsat.

Mange målsætninger har karakter af planer eller strategier. Det betyder, at arbejdet ikke er slut, når målsætningen er opfyldt, da det store arbejde med implementeringen på dette tidspunkt stadig er i gang.

Eksempler på opfyldte målsætninger, som der arbejdes med at implementere:

- Medio 2019 skal hovedbestyrelsen have udarbejdet en kommunikation- og informationsplan, så den korrekte strøm af information sikres.
- Hovedbestyrelsen tager ultimo 2019 initiativ til udarbejdelse af funktionsbeskrivelser for alle typer beboerdemokrati, samt vejledninger i godt samarbejde.

- I første halvår 2019 skal der udarbejdes en digitaliseringsstrategi med beboerne og afdelingerne i centrum. Implementering skal påbegyndes umiddelbart efter.

Nogle målsætninger er forsinket i forhold til tidsplanen. Det er der flere årsager til f.eks. manglende ressourcer, skift i ledende stillinger samt Corona-virus.

For at de sidste målsætninger kan blive opnået og alle målsætninger kommer i gang med implementering, har hovedbestyrelsen besluttet at forlænge visionerne til udgangen af 2021.

Vederlag

Michael Keis oplyste at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2020 – 30/9 2021) kr. 39.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Faxe.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet deles i 8 andele, hvoraf formanden får 2 andele og de andre bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel. Medmindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Fordelingen er vedtaget.

Ladestandere

Buch-Barnes: Der er nedsat et udvalg der arbejder med problematikken omkring ladestandere i boligafdelingerne. Der arbejdes på fælles retningslinjer til implementering.

Michael Keis: I nogle afdelinger er det ikke aktuelt med fælles ladestandere, da beboerne kan lade egne biler op i deres indkørsler. Mette Møllerhøj skal informeres om dette. Det kan man naturligvis ikke i afdelinger, hvor der udelukkende er fælles parkeringspladser.

Maybritt Johansen:

Spørger ind til finansieringen af ladestationer.

Michael Keis: Organisationer kan vælge at støtte helt- eller delvist økonomisk op omkring ladestandere. Man kan f.eks. beslutte at finansiere én stander pr. 50 husstande. Afdelingsbestyrelsen kan også stille forslag om finansiering, og dette skal så godkendes på afdelingsmødet.

Alfabo-sag

Buch-Barnes: Voldgiftssag er berammet til marts. Sager er ikke gode for vores renommé.

Teams møder

Buch-Barnes: Teams er kommet for at blive, og det fungerer udmærket. Teams er godt til møder, hvor der skal træffes hurtige beslutninger.

Lykke Skjoldan: fungerer fint som møde, men ikke i sociale sammenhænge. Foretrækker fysiske møder, da der er en anden energi. Men Teams er fint som et supplement.

Boligsocialt arbejde

Stor ros til Berit Pallesen, boligsocial medarbejder i Frøgården.

Arbejdet fortsætter, og skal give færre fraflytninger, færre kontroverser, samt mindre hærværk.

Ad 3 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2019 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2021 - 30/9 2022.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Det har været et rigtigt godt år, med overskud i afdelingerne, bortset fra Stoksbjergvej pga. tab ifm. meget dyr istandsættelse efter fraflytning. Den ene lejlighed kostede 266 tkr. Dispositionsfonden betalte de 264 tkr.

Samtlige afdelinger har pga. Coronasituationen aflyst afdelingsmødet, som skulle have været afholdt ultimo januar/primo februar 2021.

Organisationsbestyrelsen anmodes derfor om at godkende regnskab og budget for følgende afdelinger: 005-0, 030-0, 091-0, 186-0, 188-0, 267-0, 327-0, 347-0, 664-0, 666-0 og 1127-0.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond. Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

Fint resultat i organisationen.

Det anbefales at læse årsberetningen, da den forklarer tallene fint.

Revisionen har på side 256 bemærkning om

Afdeling 1127-0, Skuderløse - Stoksbjergvej

"Vi henleder opmærksomheden på konto 130 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til tab ved fraflytninger. Driftspåvirkningen udgør 2.324 kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold." Dette vedr. den meget dyre fraflytning.

Buch-Barnes: Ærgerligt at man mister 260 tkr. på én dårlig lejer. Gør man noget for at få pengene igen?

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0005-0	Vibevej	Familiebolig	640,29	640,29	0,00	0,00%
0030-0	Køgevej	Familiebolig	882,98	882,98	0,00	0,00%
0091-0	Frøgården	Familiebolig	871,61	871,61	0,00	0,00%
0091-0	Frøgården	Ungdomsbolig	979,86	979,86	0,00	0,00%
0186-0	Frøgården II	Familiebolig	925,34	925,34	0,00	0,00%
0188-0	Højbogaard	Familiebolig	798,59	809,48	10,89	1,36%
0188-0	Højbogaard	Ældrebolig	1.045,47	1.056,35	10,88	1,04%
0267-0	Tjørneparken	Familiebolig	973,64	991,45	17,81	1,83%
0267-0	Tjørneparken	Ungdomsbolig	920,89	938,70	17,81	1,93%
0327-0	Møllehusene	Familiebolig	911,44	911,44	0,00	0,00%
0347-0	Mirabellevej	Familiebolig	925,55	941,98	16,43	1,78%
0664-0	Klostergaarden	Familiebolig	974,50	982,97	8,47	0,87%
0666-0	Valnøddeparken	Familiebolig	906,12	902,81	-3,31	-0,37%
1127-M	Skuderløse - Stoksbjergvej	Familiebolig	526,50	536,30	9,80	1,86%

Skuderløse har et vedligeholdelsesefterslæb.

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 005-0, 030-0, 091-0, 186-0, 188-0, 267-0, 327-0, 347-0, 664-0, 666-0 og 1127-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 005-0, 030-0, 091-0, 186-0, 188-0, 267-0, 327-0, 347-0, 664-0, 666-0 og 1127-0.

Bestyrelsen ønsker kolonne der viser antal boliger pr. afdeling.

Buch-Barnes: Valnøddeparken, huslejenedsættelse – kunne man have haft større henlæggelser til vedligehold, i stedet for huslejenedsættelse?

Steen Andersen: Valnøddeparken er aftalt til uændret husleje, altså nul. Følger op på hvorfor det har ændret sig til et lille minus. Afdelingen er super vedligeholdt og der er god økonomi. Svært at finde på mere der skal laves.

Bestyrelsen godkender budgetter og regnskaber.

Ad 4 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden

Skal der søges om dispensation?

Nej, der skal ikke søges.

Bestyrelsen beslutter, at der kun skal søges hvis en afdeling er nødlidende. Forretningsføreren kan vurdere hvornår en afdeling er det.

Ad 5 Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste at der er 2.466 ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten hvoraf 1.601 er aktive.

Flere af disse søger på forskellige rumtyper og i forskellige afdelinger og i alt er der 10.733 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne og aktive/i bero.

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	173	2.010	2.708	1.901	58	6.850
Ekstern i bero	Familiebolig	72	1.103	1.600	973	59	3.807
Intern	Familiebolig	2	72	106	83	4	267
Intern i bero	Familiebolig	1	27	27	13	0	68
		248	3.212	4.441	2.970	121	10.992

Venteliste kan være præget af, at man nu kan opskrives i alle afdelinger for samme pris.

Ad 6 Nybyggeri/renovering

Michael Keis: orientering vedr. byggegrund ved golfbanen i Rønnede. Privat grundejer. Bilag vedlagt. Der kan bygges ca. 30 boliger, tæt/lav bebyggelse.

Organisationsbestyrelsen beslutter, at muligheden skal undersøges nærmere da man vurderer, at man vil kunne rykke en del mennesker fra hovedstadsområdet længere sydpå. Beliggenheden er god, da det er tæt ved motorvej.

Michael Keis: undersøger konditionerne og politiske aftaler nærmere. Sagen drøftes efterfølgende i bestyrelsen, hvor man kan beslutte om det reelt er noget der skal arbejdes videre med.

Michael Keis: generelt ift. boligbyggeri pt. Kommunerne vælger mest private investorer, da det er billigere for dem.

Ad 7 Valg til Landsrepræsentantskabet

Repræsentantskabet for Lejerbo Faxe er udsat pga. Coronasituationen.

Landsrepræsentantskabsmøde afholdes mandag 17. maj 2021.

Michael Keis: Medlemmer af Landsrepræsentantskabet: Lykke Skjoldan samt Karen Margrethe Hemmingsen. Der mangler en 3. person.

Lykke Skjoldan: Mirco Nielsen er oplagt, da han er næstformand. Mirco Nielsen indtræder som det 3. medlem af Landsrepræsentantskabet.

Alle organisationsbestyrelsesmedlemmer opfordres til at deltage i mødet, men det er kun medlemmer af Landrepræsentantskabet der kan stemme.

Organisationsbestyrelsen beslutter, at det er organisationen der betaler for forplejning, når man deltager i sådanne møder.

Repræsentantskabsmøde i Faxe afholdes onsdag 19. maj 2021, formentlig på Rønnede Kro.

Ad 8 Fastsættelse af møderække for kommende bestyrelsesmøder i 2021

Næste organisationsbestyrelsesmøde: onsdag 5. maj 2021

Ad 9 Eventuelt

Regnskabsdokumenter til underskrift, er hos Lykke Skjoldan.

Lykke aftaler dato for underskrift fra de medlemmer der bor i Rønnede og i Haslev. Dokumenter sendes efterfølgende til Buch-Barnes, som underskriver og returnerer til Tina Just.

Formanden takker for et godt møde.

Mødet hævet kl. 19.30.

Godkendt den / 2021

Lykke Skjoldan, Formand