

Deltagere:

Formand Bent Kunding, bestyrelsesmedlemmerne Lykke Skjoldan (LS) delvist, John Sellerup Pedersen (JSP), Inge Ejsing (IE), Knud-Erik Jensen (KEJ), Karen M. Hemmingsen (KMH) og Michael Buch Barnes (MBB). Fra administrationen deltog forretningsfører Michael Keis (MHK), driftschef Steen Andersen (STA) og sekretær Susanne Mortensen (SMO) som optog referat af mødet.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af referat fra mødet 29.11.2018
3. Meddelelser fra administrationen/formanden
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
6. Udlejningssituationen
7. Nybyggeri/renovering
8. Valg til Landsrepræsentantskabet
9. Fastsættelse af møderække for kommende bestyrelsesmøder i 2019. Repræsentantskabsmøde for Lejerbo Faxe er fastsat til den 5. marts 2019, kl. 17.30 på Rønnede Kro, Vordingborgvej 530, 4683 Rønnede
10. Eventuelt

Formand Bent Kunding åbnede mødet og bød velkommen og foreslog Michael Buch Barnes som dirigent.

Ad 1. Valg af dirigent

Michael Buch Barnes. blev valgt som dirigent

Ad 2. Godkendelse af referat fra mødet 29.11.2018

Der var ikke kommet nogen bemærkninger så referatet er godkendt.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Regeringens parallelsamfundsudspil

Den 1. marts præsenterede regeringen sit udspil "Ét Danmark uden parallelsamfund". Udspillet indeholder 22 konkrete forslag, som skal forsøge at komme parallelsamfundene til livs. Forslagene er fordelt på fem temaer: Fysisk nedrivning og omdannelse, mere håndfast styring af beboersammensætningen, styrket politiindsats og højere straffe, en god start på livet for børn og unge samt opfølgning.

Nogle af de konkrete forslag, som for eksempel forslaget om ikke at anvise boligsøgende på overførselsindkomst til udsatte boligområder, er allerede i brug i dag. Andre, som eksempelvis forslaget om mere politi på gaden i de udsatte boligområder, ligger fint i tråd med vores ønsker i almene sektor. Og atter andre, som forslag om ekspropriation og opsigelse af lejere med henblik på salg af en bolig, har vi svært ved at se rimeligheden i. Så på den måde består udspillet af en stor pose blandede bolsjer. Hele udspillet kan ses på www.regeringen.dk

Flere boligområder på listen

I Lejerbo har vi i øjeblikket et boligområde på den såkaldte ghettoliste: Vangkvarteret i Holbæk. Her skulle der reduceres ned til 40%. Man har fra Lejerbo arbejdet hårdt og har haft et godt samarbejde med kommunen og har i fællesskab lavet en plan og søgt ministeriet om dispensation, hvor der reduceres med 40%. Der skulle så bygges om til ældreboliger og ungdomsboliger. Man afventer ministeriets afgørelse.

I udspillet har regeringen dog lavet yderligere to lister: En liste over de hårdest ramte ghettoområder, hvor også de tre boligområder i Lejerbo hører til, og så en liste over udsatte områder. For at komme på listen over udsatte områder skal området opfylde to af de fem ghettokriterier. For vores vedkommende betyder det, at også Brøndby Strand, Trekanten i Holstebro, Havrevej i Thisted og Finlandsvej i Vejle er på listen.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Faxe, tirsdag 26. februar 2019 på Regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved

Selvom regeringens udspil især er rettet mod de områder, der falder i kategorien "hårdest ramte ghettoområder", så vil en række af de konkrete forslag også ramme de udsatte områder, hvis forslagene vedtages. Også selv om det er svært for os at se, at der hersker særlige parallelsamfund i Holstebro eller Thisted.

Lejerne skal betale

Særlig stor betænkelighed har vi i forhold til finansieringen af forslagene. Her er der nemlig lagt op til, at bruge 12 milliarder kroner ud af de 21 milliarder, der ligger i den kommende boligaftale. Penge, som kommer fra Landsbyggefonden, og som skulle have været brugt til renovering overalt i den almene sektor.

Landsbyggefondens midler er jo lejernes opsparede penge. Og der er i de kommende år en meget lang kø til at få del i disse midler til renoveringer. Også i Lejerbo har vi en lang række renoveringsprojekter i kø. Og ifølge BLs beregninger, så vil 26 af Lejerbos projekter risikere at blive udskudt på ubestemt tid, hvis pengene i stedet bruges på parallelsamfundsudspillet. I Faxe har vi dog ingen LBF sager i kø.

Det er af mange grunde uholdbart. Ikke mindst fordi de boliger, der nu ikke bliver renoverede, er i fare for at stå og forfalde yderligere med alt, hvad det kan have af følger, både fysisk og i form af dårligt image, udlejningsvanskeligheder og så videre.

Hvad gør vi?

Der er ingen tvivl om, at regeringen i øjeblikket oplever opbakning til udspillet blandt en række andre partier. Men forhandlingerne foregår stadig, og det er dermed stadig usikkert, hvad det endelige lovforslag kommer til at indeholde. BL varetager jo den almene sektors politiske interesser. Der arbejdes derfor på højtryk i BL for at påvirke de dele af udspillet – og ikke mindst finansieringen af det – som vi opfatter som uspiselige.

MBB oplyste, at det bedste man kan gøre er lave sociale helhedsplaner i samarbejde med kommunen, at man laver op til 4 indsatser i stil med Landsbyggefondsager. Man har lige renoveret en ejendom for 600 mio. kr. – Vang kvarteret – og nu vil man rive det ned. Generelt er det ca. 5% der laver ballade – som så også får indflydelse for de resterende 95%.

BK: Vi har vores boligsociale helhedsplan som var oppe på sidste bestyrelsesmøde.

Databeskyttelse i Lejerbo

I maj 2018 er der vedtaget nye databeskyttelsesregler

Reglernes formål er at sikre, at både offentlige myndigheder, private virksomheder og sådan nogle som Lejerbo sørger for, at alle personlige oplysninger om medarbejdere, beboere, bestyrelser og samarbejdspartnere behandles ordentligt og efter et sæt spilleregler som gælder i hele Europa. Det rammer også både administrationen og boligorganisationerne i Lejerbo på en lang række områder.

Reglerne indeholder bl.a. skærpede krav til dokumentation, udvidelse af de registreredes rettigheder og – ikke mindst- forhøjede bødestørrelser for overtrædelse af reglerne (op til 20 mio. euro eller 4 % af bruttoomsætningen i virksomheden, hvis denne er større)

Vores store fokus på databeskyttelse indebærer også, at vi skal stille skarpt på, hvilke personoplysninger, der gives videre til beboerdemokraterne om lejerne. Derfor vil der blive udarbejdet retningslinjer til såvel medlemmer af organisationsbestyrelsen som afdelingsbestyrelsen. Disse vil være et naturligt supplement til den tavshedspligt, der i forvejen påhviler beboerdemokrater.

Vi har nogle eksemplarer af håndbog for beboerdemokrater – Beskyttelse af persondata med.

MHK oplyste at vi bl.a. ikke længere sender kopi af klagesager til bestyrelserne – men kun en kort orientering om at der er sendt påtale til et lejemål.

MHK opfordrede også at til at man skal også huske at sætte koder på de nye lpads og på PC .Der kommer kurser i databeskyttelse – så kig i kursuskataloget.

Kursuskatalog for beboerdemokrater

Der nu er kommet nyt kursuskatalog for 2019, som er sendt ud til alle afdelingsformænd og ellers henvises der til Lejerbos hjemmeside, hvor det også ligger.

Lejerbo skal opfordre til at man benytter sig af de mange og gode tilbud der er. Vi har taget nogle ekstra eksemplarer af kursuskataloget med.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Faxe, tirsdag 26. februar 2019 på Regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved**Lejerbo fylder 75 år**

Lejerbo fylder 75 år i år og det fejrer vi med kaffe og lagkage for alle afdelings- og organisationsbestyrelser på regionskontoret i Næstved den 14. marts 2019. Det bliver fejret overalt i Lejerbo. Invitation er sendt ud og vi vil gerne have tilbagemelding.

For det administrative personale holdes der en fest sammen med Hovedbestyrelsen. Alle ejendomsfunktionærer holder fælles morgenbord med basser ude i afdelingerne og vil få en gave.

Fejres også i løbet af året ifm forskellige events – sammen med BL, der fylder 100 år.

På tværs tur

Finder sted torsdag/fredag den 13./14. juni – invitation er sendt ud, og vi vil gerne have tilbagemelding – både om deltagelse og afbud. Temaet går lidt på bæredygtighed. Vi skal ud og se på boliger i Næstved området – bæredygtige boliger på Agerhønevej og startboliger (små, billige boliger) på Snekpevej i Næstved.

Vi vil også gerne bygge startboliger i Faxe – men så skal det være sammen med andre boliger. Konceptet er et fællesudbud med BM Byg – hvor det kommer som færdige elementer, der så bliver koblet sammen som enten 1-rums, 2-rums eller 3-rums boliger. Køkken og bad er identisk hvad enten det drejer sig om 1, 2 eller 3-rums boliger. For startboliger er det normalt kommunen der har 100% anvisningsret. I Næstved vil kommunen selv anvise 75% og Lejerbo får så 25%.

Helhedsplan

Bent Kunding oplyste at der har været styregruppemøde i helhedsplanen og der arbejdes videre med forslag 2 (samarbejde med kommunen uden Landsbyggefonden). Der afsættes midler af i henholdsvis afdelingen og organisationen og uden om LBF. Nuværende projekt udløber ved udgangen af 2019, men det forventes at der kan køres videre med ubrugte midler fra LBF i 2020.

Bent Kunding oplyste at det er 2 år siden der har været dialogmøde med kommunen. MHK oplyste at der er rykket administrativt efter sidste bestyrelsesmøde. Lidt debat omkring lovgivningen herom og hvordan man kunne påvirke – således at dialogmøde blev holdt.

Michael Keis oplyste at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2018/2019) kr. 36.000 (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. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Fordelingen blev vedtaget og fortsætter som hidtil.

Ad 4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

MHK oplyste at der forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2017 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020. Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018, Regnskab for afdeling 1127-0 for perioden 1/1-2018 – 30/9 2018, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

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 og trækningsret.

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.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Faxe, tirsdag 26. februar 2019 på Regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved

MHK oplyste at der er et underskud i år – årsagen er bl.a. det store overskud fra sidste år hvor salg af institutionen blev indtægtsført – og hvor der skal tilbageføres 100.000 kr. – en anden medvirkende grund er også støtten til ventelistegebyret. Der er dog også andre indtægter – Stoksbjergvej er kommet med (9 mdr.) har bidraget med 1 mio. kr. i opsparing og 1 mio. kr. til dispositionsfonden.

STA og MHK oplyste lidt omkring de specielle forhold for de 7 boliger i denne afdeling – som vi i øvrigt kommer forbi på den kommende på-tværs-tur.

Vedr fremhævede forhold i regnskaberne:

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

Revisionen på side 238-239 bemærkning om

Afdeling 188-0, Højbogaard

Revisionen gør opmærksom på, konto 116 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Driftspåvirkningen udgør 62.083 kr.

Der er en store renoveringsplan i gang, hvor også organisationen har ydet tilskud.

Afdeling 666-0, Valnøddeparken

Revisionen gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2019/2020 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v.

STA oplyste at de har købt nye gasfyr og brugt af henlæggelserne – hvilket vil give et stort mindreforbrug næste år. Er ellers en veldreven afdeling.

På side 10 i årsberetningen har administrationen kommenteret på revisionens fremhævede forhold til afdelingerne. Disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

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	606,28	606,28	0,00	0,00%
0030-0	Køgevej	Familiebolig	859,94	870,08	10,14	1,18%
0091-0	Frøgården	Familiebolig	859,28	864,77	5,49	0,64%
0091-0	Frøgården	Ungdomsbolig	967,86	973,36	5,50	0,57%
0186-0	Frøgården II	Familiebolig	913,09	920,11	7,02	0,77%
0188-0	Højbogaard	Familiebolig	782,67	793,98	11,31	1,45%
0188-0	Højbogaard	Ældrebolig	1.029,56	1.040,88	11,32	1,10%
0267-0	Tjørneparken	Familiebolig	951,25	963,83	12,58	1,32%
0267-0	Tjørneparken	Ungdomsbolig	898,27	910,98	12,71	1,41%
0327-0	Møllehusene	Familiebolig	877,60	885,21	7,61	0,87%
0347-0	Mirabellevej	Familiebolig	884,58	899,64	15,06	1,70%
0664-0	Klostergaarden	Familiebolig	964,58	964,58	0,00	0,00%
0666-0	Valnøddeparken	Familiebolig	893,93	906,07	12,14	1,36%
1127-0	Skuderløse - Stoksbjergvej	Familiebolig	480,34	484,34	4,00	0,87%

Som det fremgår af årsberetning er der ingen afdelinger med underskud. Der er ca. 4,5 mio kr. på dispositionsfonden – her er der brugt noget på afd. 188-0 og 091-0. Arbejdskapitalen er på ca. 2 mio kr. og der er ca. 1,5 mio. tilbage på trækningretten.

Der er kommet ny bestyrelse i afd. 267-0 Tjørneparken, men der mangler bestyrelse i 091-0 Frøgården og 664-0 Klostergården.

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

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt

Da protokollen ikke var nået frem – var der udskrevet en kopi af regnskab og protokol, som blev underskrevet på mødet. Det blev aftalt at protokol blev underskrevet i original på repræsentantskabsmødet den 5. marts. 2019.

Ad 5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden

Der bedes taget stilling til, hvorvidt lejetab og tab fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skal ansøges hos kommune om, at tabet skal dækkes af afdelingerne selv.

Det blev besluttet at der som hidtil ikke søges dispensation.

Ad 6. Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at der er i alt 1.155 noteret på ventelisten til en familiebolig, hvoraf de 737 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 5.893 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne samt aktive/i bero.

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	76	971	1291	820	29	3187
Ekstern i bero	Familiebolig	36	684	1112	539	30	2401
Intern	Familiebolig	1	60	99	78	2	240
Intern i bero	Familiebolig	1	29	26	9	0	65
		114	1744	2528	1446	61	5893

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 84 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 634 familieboliger (inkl. Skuderløse), svarende til en fraflytningsprocent på 13,25

Der har i alt været 94 fraflytninger af boligorganisationens i alt 668 boliger, svarende til en fraflytningsprocent på 14,07.

Med ovenstående venteliste er der god grund til at vi gerne vil bygge. Det er stadig 3-rums boliger der er mest attraktive, dernæst 2-rumsboliger og 4-rumsboliger.

Udlejning i Faxe. Administrationen har ikke problemer med at udleje boligerne i Haslev.

Ventelisten er voksende.

Efterspørgsel til Frøgården er stabil. Fleksible udlejningsregler – afd. 091-0, Frøgården er nu godkendt af Faxe kommune

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Faxe, tirsdag 26. februar 2019 på Regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved

I Rønnede er der ingen problemer med at udleje boligerne - undtagen i afd. 664-0, Klostergården, Birkevej. Her går udlejningen lidt trægt, og især for de store boliger.

Der er dog ikke udlejningstab på nogen af boligerne, vi kan normalt foretage en genudlejning inden for rimelig tid.

Bestyrelsen har tidligere sat ventelistegebyret ned til 250,- kr. og yder dermed et tilskud på 50,- kr. op til de 300,- kr. som hovedbestyrelsen har fastsat. I hovedbestyrelsen arbejder man på, at man for ét opskrivningsgebyr kan blive skrevet op til 2-3 organisationer. Organisationen vedtog at ændre til standardopskrivningsgebyret, når det bliver muligt at opskrive sig til 2-3 organisationer. MHK foreslår at MBB presser lidt på i hovedbestyrelsen.

Dialogmøde:

Der har været afholdt dialogmøde den 14.06.2017 med Faxe kommune, hvor organisationsformand Bent Kunding og forretningsfører Michael Keis deltog, kommunen er rykket for nyt dialogmøde. BK rykker nu selv borgmesteren.

Ad 7. Nybyggeri/renovering

STA - Der er fuld gang i en helhedsplan i afd. 188-0. Det går rigtig godt – folk er positive og der er en god stemning. Det er en lokal entreprenør J.H. Hansen og der er en del koordinering med alle forhaverne, så det bliver nogenlunde ensartet.

STA – der kommer udskiftning af tage i afd. 267-0 Tjørneparken. Der skiftes til nye eternittage.

Ad 8. Valg til Landsrepræsentantskabet

Lejerbo Faxe har mulighed for at udpege 3 personer til Landsrepræsentantskabsmødet. Bent Kunding, Lykke Skjoldan og Knud-Erik Jensen er pt. udpeget som repræsentanter.

Bent Kunding, Lykke Skjoldan og Knud-Erik Jensen blev alle genudpeget som repræsentanter.

Landsrepræsentantskabsmødet finder sted medio maj – hele bestyrelsen deltager – 3 som repræsentanter og resten som gæster.

Der er ingen bestyrelseskonference længere i forbindelse med landsrepræsentantskabsmødet. Der gøres mere ude i kredsene i stedet.

Herefter gav MBB en orientering om hvad man for øjeblikket har gang i i hovedbestyrelsen og udvalgene, herunder også at Gunner Sørensen genopstiller som formand, demokratiudvalget er i gang med Lejerbos vedtægter, de nye visioner, fælles opskrivning en god serviceydelse for både lejere og organisationer.

Der er møde i hovedbestyrelsen den 27. februar – formandsskabet gør det godt og samarbejder. Generelt er der en god arbejdsånd og hovedbestyrelsen vil noget konstruktivt.

BK: er der noget fra byggeafdelingen om at bygge nyt i København og Kolding? MBB: der er konkurrence på markedet – men Lejerbo kan godt bygge begge steder.

Ad 9. Fastsættelse af møderække for kommende bestyrelsesmøder

Repræsentantskabsmøde for Lejerbo Faxe er fastsat til 5. marts 2019 på Rønnede Kro, Vordingborgvej 530, 4683 Rønnede. BK har lavet aftale med Rønnede kro – vi holder møde i det store lokale – og efterfølgende spising i kro området.

Møderække for organisationsbestyrelsesmøder fastsat som følger:

Torsdag den 11. april 2019 – i Brøndby, kl. 16.30 – MBB har inviteret til rundvisning.

På mødet fastlægges møderækken for resten af året

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Faxe, tirsdag 26. februar 2019 på Regionskontoret, Brogade 6, 4700 NæstvedAd 10. Eventuelt

Som det blev besluttet på sidste organisationsbestyrelsesmøde, er der indkøbt 5 iPad til bestyrelsen. Bent Kunding har selv købt en PC og Michael Buch Barnes ønskede ikke iPad. De 5 iPad blev udleveret. Ovenstående er til brug for bestyrelsesarbejdet i Lejerbo Faxe og tilhører organisationen og skal afleveres tilbage ved evt. udtrædelse af bestyrelsen. Ipad afskrives over 2 år – hvorefter de så kan købes for 1 krone. Leon og Berit er også blevet udstyret med Ipad.

På valg på repræsentantskabsmødet er Inge Ejsing, John Sellerup Pedersen og Karen Margrethe Hemmingsen. Alle er villige til genvalg.

Lidt debat omkring emner til suppleantposter – Bent Kunding tager kontakt til mulige emner.

KEJ spurgte ind til om julegaven skal være en kurv og hvor stort budgettet er. Forslag om andre muligheder. LS oplyste at man må få op til 1000 kr. skattefrit. MHK foreslog man lavede et lille udvalg. Sættes på dagsorden til næste møde.

MBB inviterede bestyrelsen til at besøge Brøndby. MHK foreslog at næste bestyrelsesmøde blev holdt i Brøndby. Det blev aftalt – og mødetid i Brøndby kl. 16.30 – for rundvisning inden selve mødet.

IE spurgte ind til om der var særlige regler/tidsbegrænsninger for startboliger. MHK oplyst at det er helt almindelige almene boliger – lidt mindre og lidt mere skrabet hvad angår køkken og bad – men der er ingen tidsfrist for hvor længe man må bo der.

Herefter afsluttede dirigent Michael Buch Barnes møde og takkede for god ro og orden

27.02.2019 – Susanne Mortensen, referent

Godkendt af formanden den 28/2 2019

