

**Organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Faxe, torsdag den 24. februar 2022, kl. 17.00
Brogade 6, 4700 Næstved****Deltagere:**

Formand Lykke Skjoldan, John Sellerup Pedersen, Karen Margrethe Hemmingsen, Bjarne Dalum, Michael Buch-Barnes, Maybritt Johansen

Afbud:

Poul Petersen

Fra administrationen deltog:

Forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen, sekretær Tina Just

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Meddelelser fra administrationen/formanden
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
5. Forslag om at yde økonomisk støtte til Lejerbos familieferie 2022, der har fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond
6. Beslutninger godkendt forud for mødet:
 Afsluttet regnskab boligsocial helhedsplan med LBF, underskud kr. 152.000 dækkes af dispositionsfonden
7. Udlejningssituationen
8. Nybyggeri/renovering
9. Valg af næstformand
10. Valg til Landsrepræsentantskabet
11. Fastsættelse af møderække for kommende bestyrelsesmøder i 2022
12. Eventuelt

Formand Lykke Skjoldan åbner mødet og byder velkommen.

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Lykke Skjoldan blev valgt som dirigent

Tina Just blev valgt som referent

Ad 2 Meddelelser fra administrationen/formanden**Lykke Skjoldan:**

Alle afdelingsmøder er nu afholdt.

Generelt er det gået godt, og afdelingerne har pæne regnskaber.

Desværre var der manglende tilslutning over hele linjen. Tager det som udtryk for at beboerne generelt er tilfredse. Stemningen til møderne har været god.

Ladestandere til elbiler

Bestyrelsen har tidligere besluttet at gøre brug af tilbud fra Clever om at etablere 2x2 stk. ladestandere i Frøgården, uden omkostning for afdelingen. Afdelingen skal dog stille p-plads til rådighed. Det forventes at etableringen vil ske ultimo marts/april.

Clever har indgået aftale med Faxe kommune vedr. etablering af ladestandere andre steder i kommunen.

Politisk aftale ændrer udlejningen

Der er indgået en ny aftale, der har til formål at styrke den forebyggende indsats i flere boligområder. Det er en videreudbygning af aftalen fra 2018, der handler om parallelsamfund og den nye aftale skal sikre, at boligområder, der står på kanten til at udvikle sig til parallelsamfund, får nye redskaber til at sikre en mere blandet beboersammensætning. Aftalen kommer til at betyde noget for udlejningen af vores boliger.

Der er kommet ny liste i december 2021 over hvilke boligområder der er på hvilke lister.

Faxe Kommune har ingen afdelinger på nogle af de nævnte lister, hvilket er positivt.

Slagelse kommune har boligafdelinger på listerne. I kommunen skal de lave udlejningsaftaler, så man kan afholde visse befolkningsgrupper fra at få bolig i afdelingerne. Disse beboerne skal dog anvises anden bolig, og stadig indenfor kommunegrænsen. Man kan ikke udelukke, at nogle søger udenfor kommunegrænserne, men vi tænker ikke umiddelbart, at det bliver et problem.

Der opereres men noget der kaldes forebyggelsesområder. Områderne er fundet ved, at der skal være mindst 1000 beboere, hvoraf andelen af indvandrere og efterkommer af indvandrere fra ikke-vestlige lande er over 30%. Desuden skal der være opfyldt to ud af fire kriterier om uddannelse, andel af dømt, tilknytning til arbejdsmarkedet og indkomst. Disse områder er ikke ghettoområder eller udsatte boligområder, men er på trinnet før, kan man sige.

Med den nye aftale skal der indføres kombineret/fleksibel udlejning, og der indføres regler om, hvem kommunerne ikke må anvise en bolig. Det gælder blandt andet indvandrere fra ikke-vestlige lande, nyligt dømte, kontant-hjælpsmodtagere med videre.

Aftalen får betydning for de områder, der nu bliver forebyggelsesområde, men den får også betydning for andre boligområder i de pågældende kommuner. For når kommunen ikke længere må anvise bestemte boligsøgende til forebyggelsesområderne, vil de anvise dem til andre boligområder i kommunen. På den måde kan aftalen både påvirke sammensætningen af beboere i de pågældende områder og sammensætningen i andre boligområder i kommunen.

Whistleblower-ordning på vej

Der er kommet et nyt EU-direktiv, som siger, at alle virksomheder og organisationer med mindst 50 medarbejdere skal have en whistleblower-ordning. Det gælder selvfølgelig også almene boligorganisationer og administrationer. En whistleblower-ordning vil for vores vedkommende sige en ordning, som medarbejdere, beboere og bestyrelsesmedlemmer kan indberette til, hvis de får mistanke om bedrageri eller underslæb. Eller hvis de er vidne til, at en kollega eller beboerdemokrat bliver udsat for personlige krænkelse.

Landsbyggefonden er gået i gang med at finde en løsning, som alle boligorganisationer og administrationer kan tilmelde sig. En løsning der gør, at man som medarbejder eller beboerdemokrat anonymt vil kunne indberette sin anmeldelse til et uafhængigt firma.

Når løsningen er klar, vil vi selvfølgelig tilmelde os.

Politiske aftaler om nybyggeri og renoveringer

I slutningen af november 2021 præsenterede boligministeren en ny boligaftale. Den indebærer, at man sætter 10 milliarder af fra Nybyggerifonden til at opføre 22.000 nye almene boliger. Der skal i den forbindelse oprettes en ny fond med navnet "Fonden for blandede byer", som skal fordele midlerne. I aftalen sættes der især fokus på at bygge familieboliger i storbyerne, som er til at betale for familier uden meget høje indkomster. Men også på boliger til hjemløse, studieboliger, fortætning, mulighed for at omdanne eksisterende byggerier til almene boliger og så videre. Aftalen rækker frem til 2031.

Vi har lang erfaring med at løse en række af disse udfordringer. Derfor skal vi – både i administrationen og i beboerdemokratiet – være opmærksomme på, hvor der er oplagte muligheder lokalt, som vi skal bringe os i spil til.

Endvidere blev der i 2020 indgået en politisk aftale, som betød frigivelse af 30 mia. kr. til renoveringer af almene boliger. Det skete for at sætte gang i hjulene efter den første Corona-nedlukning. I forbindelse med den finanslov, der blev vedtaget i december 2021, er der lagt låg på renoveringerne, idet man har besluttet at udskyde renoveringsprojekter for 2 mia. kr., og samtidig give de almene boligorganisationer længere tid til at gennemføre udbud af byggearbejder.

Stigende efterspørgsel på håndværkere har betydet, at priserne er steget voldsomt. Det bliver vanskeligt at gennemføre nybyggeri indenfor rammebeløbet. Rammebeløb kan ikke umiddelbart hæves, da det betyder huslejestigninger.

Beslutningen er truffet for at dæmpe overophedningen i byggebranchen. Udskydelsen af renoveringsprojekter gælder ikke i udsatte boligområder og heller ikke de renoveringsprojekter, der allerede er sat i gang.

Nyt fra hovedbestyrelsen v/Michael Buch-Barnes

Udskydelsen af renoveringsprojekter i almene boliger betyder, er der fare for at boligerne ikke bliver renoveret og vedligeholdt som de skal, og når det er nødvendigt. Det kan betyde fraflytninger og dermed lejetab. Det kan ydermere betyde, at der venter økonomiske udfordringer på den længere bane, da vedligeholdelse blot skubbes ud i fremtiden.

Kort information vedr. Østjysk Boligforening, som er sat under administration, og som nu administreres af Lejerbo. Repræsentantskab og organisationsbestyrelse er ikke begejstrede for at være sat under administration af Lejerbo. Foreløbigt løber aftalen i 5 år.

Lejerbo Rødovre har meldt sig ud af Lejerbo pr. 31.12.22

Negative renter er dyrt for Lejerbo. Vi skal gå andre veje og blandt andet se på grønne obligationer. Emnet har stor fokus i Hovedbestyrelsen.

Debat vedr. indgåelse af aftale med Clever om etablering og drift af ladestandere til elbiler.

Vederlag

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2021 – 30/9 2022) kr. 40.000 (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.

Indstilling:

Fordeling vedtages

Beslutning:

Fordeling vedtaget

Ad 3 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2020 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2022 – 30/9 2023.

Lille overskud i organisationen på 104.000 kr.

Der er sparet på kurser, møder og kontorholdsomkostninger.

Der var sat 50.000 kr. af til tilskud til venteliste. Denne udgift er bortfaldet, da man nu kan opskrives til alle afdelinger for 300 kr.

Budget for organisationen er uden de store ændringer. Kontorholdsomkostninger er rettet til. Samme beløb til mødeudgifter som tidligere. Mindre stigninger i administrationsomkostninger.

Mødeudgifter er splittet meget op i budgettet. Kig på det samlede beløb, det betyder ikke så meget hvilken underkonto det konteres på.

Renteindtægter på ca. 40.000 kr. Forrentning af dispositionsfond.

Til næste år forventes ikke tilsvarende renteindtægt. Der er negativ forrentning i 2021, og det rammes organisationen af.

MKH: Har foreslået på et ledermøde, at man kan arbejde med selvfinansiering i de organisationer der har økonomi til det.

MBB: mener det er risikobetonet af være selvfinansierende.

Dispositionsfond 8 mio. kr., heraf er ca. 2 mio. kr. bundet. Der kan derfor disponeres over ca. 6,4 mio. kr.

Arbejdskapital 2,5 mio. kr.

Organisationen er hverken rig eller fattig. Der er lidt penge at arbejde med.

Trækningsret i gamle afdelinger: 005-0, 030-0, 091-0. Kan bruges til finansiering af forbedring i afdelingerne, dog kan kun 2/3 af midlerne anvendes til dette.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021, budget for afdelingerne for perioden 1/10 2022 – 30/9 2023 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

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.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

Revisor har ikke haft fremhævede forhold i regnskaberne for afdelinger i Lejerbo Faxe.

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	649,13	8,84	1,38%
0030-0	Køgevej	Familiebolig	882,98	885,78	2,80	0,32%
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	881,58	888,73	7,15	0,81%
0188-0	Højbogaard	Ældrebolig	1.128,46	1.135,60	7,14	0,63%
0267-0	Tjørneparken	Familiebolig	991,43	991,43	0,00	0,00%
0267-0	Tjørneparken	Ungdomsbolig	938,61	938,61	0,00	0,00%
0327-0	Møllehusene	Familiebolig	911,44	931,52	20,08	2,20%
0347-0	Mirabellevej	Familiebolig	942,08	963,99	21,91	2,33%
0664-0	Klostergaarden	Familiebolig	982,99	999,92	16,93	1,72%
0666-0	Valnøddeparken	Familiebolig	902,73	902,73	0,00	0,00%
1127-0	Skuderløse - Stoksbjergvej	Familiebolig	536,27	550,27	14,00	2,61%

Afd. 347-0 Mirabellevej, ingen mødte op til afdelingsmødet. Organisationen godkender både budget og regnskab. Huslejestigning på 2,3% grundet vandafgifter.

LS: Vi ser i nogle afdelinger en kedelig tendens til, at afdelingen år efter år sigter efter 0% i huslejestigning, og at Lejerbo som følge deraf bruger uforholdsmæssigt meget tid på at forklare disse afdelinger vigtigheden af korrekt budgetlægning, herunder afsættelse af tilstrækkelige midler til løbende vedligehold. Organisationsbestyrelsen vil ikke fremover acceptere budgetter, der ikke lever op til budgetstrategien og andre retningslinjer for korrekt budgettering.

Organisationsbestyrelsen kan som udgangspunkt ikke støtte en afdeling økonomisk, hvis udgiften skydes skader, der er opstået som følge af manglende vedligehold, der kan henføres til afdelingens beviste valg om ikke følge Lejerbos anvisninger om korrekt budgettering

Der er udfordringer i følgende afdelinger: 186-0 og 666-0, hvor man ikke ønsker huslejestigning. Det betyder at afdelingernes økonomi kan blive presset på sigt, da vedligeholdelsesomkostningerne blot udskydes.

Afdeling 186-0 har for nogle år siden fået en påtale grundet manglende henlæggelser. Igen i år er henlæggelserne i underkanten, der spares mindre op end anbefalet. Men, bestyrelsen insisterer igen på en 0% huslejestigning.

LS: Organisationsbestyrelsen skal inddrages, hvis budgetmøderne går "helt i hårknode".

JSP: Mener at organisationen skal tage over og "beordre" afdelingsbestyrelsen huslejestigninger, så afdelingen kan imødegå de omkostninger den står overfor. Der skal spares nok op til hensættelser til vedligehold.

LS: Organisationen skal afvise af godkende budgetter, der ikke lever op til den strategi der er vedtaget. Til næste år accepteres det ikke at der ikke spares nok op til henlæggelser.

STA: I afdeling 666-0 kan der på sigt også være en udfordring ift. for små henlæggelser. Man budgetterer mere og mere snert.

MHK: afdelingen har haft mange penge stående. Varmekilder har kunnet udskiftes af afdelingens henlæggelser, og uden huslejestigninger. Henlæggelser er nu på et almindeligt niveau. Det er bedre med mindre årlige huslejestigninger, end at man pludselig skal have én stor og voldsom stigning.

LS: mener ikke, at der skal gribes ind i år, da beløbene er forholdsvis små og budgetterne er godkendt. Der skal fra organisationens side være ens og klare retningslinjer vedr. budgetlægning.

MBB: Gør opmærksom på, at afdelingerne ikke skal komme ud med overskud, da det viser at man ikke har fulgt vedligeholdelsesplanerne.

MBB: Gør opmærksom på, at organisationsbestyrelsen godt kan vælge at gribe ind nu ift. de budgetter der er godkendt, man behøver ikke vente til næste år.

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.

Herunder godkendelse af budget og regnskab for afd. 347-0. Afdelingsmødet i afd. 347-0 blev afholdt uden deltagende beboere. Formanden ønskede derfor organisationens godkendelse af budget med huslejestigning på 2,33 %.

Ad 4 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden

Administrationen anbefaler, at man ikke søger dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.

Beslutning:

Bestyrelsen søger ikke dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.

Ad 5 Økonomisk støtte til Leierbos familieferie 2022

Familieferie 2022

Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 260 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Sjælland, i Jylland og på Bornholm.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2022.

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.

Der er i starten af januar 2022 sendt mail ud til alle organisationsformænd om, at organisationsbestyrelserne – ligesom de tidligere år – tager stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

Indstilling:

Bestyrelsen støtter projektet

Beslutning:

Bestyrelsen støtter fortsat projektet

Ad 6 Beslutninger godkendt af regnskab/opgørelse vedr. boligsocial helhedsplan

Regnskabet, som tidligere er udsendt for den afsluttede boligsociale indsats, sluttede reelt den 31.12.2020, men blev forlænget ind i 2021 da der var et overskud på kr. 693.000 den 31.12.2020. Regnskabet, inkl. den forlængede periode giver et underskud på kr. 152.000.

Vi har på tidligere bestyrelsesmøder drøftet den boligsociale indsats, og har afsat midler til denne i årene fremover. Men, formelt skal organisationsbestyrelsen godkende det afsluttede regnskab og give tilsagn om, at restbeløbet kr. 152.000 dækkes af organisationens dispositionsfond.

Organisationsbestyrelsen har tidligere godkendt dette via mail, men skal også godkende formelt på dette møde.

Indstilling:

Bestyrelsen godkender regnskab og at underskud på kr. 152.000 dækkes via dispositionsfonden.

Beslutning:

Bestyrelsen har allerede godkendt via mail, og det godkendes ligeledes på mødet.

Ad 7 Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste at der er 2.164 ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten hvoraf 1.535 er aktive.

Flere af disse søger på forskellige rumtyper og i forskellige afdelinger og i alt er der 12.202 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne og aktive/i bero. (SAP 20.01.22)

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	184	2.309	3.030	2.145	84	7.752
Ekstern, bero	Familiebolig	83	1.194	1.681	1.061	76	4.095
Intern venteliste	Familiebolig	2	69	114	92	4	281
Intern venteliste, bero	Familiebolig	2	32	27	13	0	74
		271	3.604	4.852	3.311	164	12.202

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 80 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 634 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 12,6. (SAP 20.01.22). Landsgennemsnit er ca. 10%

Ad 8 Nybyggeri/renovering

Vi har ikke noget nyt i forhold til tidligere drøftelser på bestyrelsesmøde.

Ad 9 Valg af næstformand

John Sellerup stiller op til posten som næstformand.

Indstilling:

Drøftes i bestyrelsen

Beslutning:

John Sellerup er valgt med akklamation.

Ad 10 Valg til Landsrepræsentantskabet

LS: Alle kan deltage på landsrepræsentantskabsmødet, organisationen betaler omkostningerne vedr. dette. Kun 3 har stemmeret.

Næste møde er 19. – 20. maj 2022 i Århus.

Hele bestyrelsen deltager. Nærmere information følger.

Indstilling:

Drøftes i bestyrelsen

Beslutning:

Følgende er medlem af Landsrepræsentantskabet:

Formand Lykke Skjoldan

Næstformand John Sellerup Pedersen

Bestyrelsesmedlem Bjarne Dalum

Ad 11 Fastsættelse af møderække for kommende bestyrelsesmøder i 2022

Tirsdag den 7. juni 2022, kl. 17.00
Mødet afholdes Brogade 6, Næstved
Efterfølgende middag: Rådhuskroen, kl. 19.30

Ad 12 Eventuelt

MBB: melder afbud til repræsentantskabsmødet 9. marts 2022.

BD: Ønskede reglerne vedr. valg til repræsentantskab og organisationsbestyrelse præciseret.
MHK: informerede om reglerne.

Mødet hævet kl. 19.00

9/3 2022
Dato:


Lykke Skjoldan, formand