

Referat repræsentantskabsmøde i Lejerbo Faxe, onsdag 19. maj 2021 Mødet blev afholdt på Rønnede Kro

Deltagere:

Formand Lykke Skjoldan, repræsentantskabsmedlemmerne Maybritt Johansen, Nezita Rasmussen, Mirco Nielsen, Jette Lissy Andersen, Susanne Høy, Poul Petersen, Bette Duseberg, Bjarne Dalum, John Sellerup Pedersen, Karen Margrethe Hemmingsen

Afbud fra: Michael Buch-Barnes, Mette Winckler, Grethe Larsen, Ellis Jeppesen

Fra regionskontoret deltog: forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen, samt sekretær Tina Just

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent og 2 stemmetællere
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning herunder forretningsførelsen for det senest forløbne år.
4. Endelig godkendelse af årsregnskab 2020/2021 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget 2022/2023
5. Godkendelse af nye vedtægter for Lejerbo Faxe, nye vedtægter samt notat omkring ændringerne er vedlagt
6. Behandling af evt. indkomne forslag
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer til organisationsbestyrelsen.
På valg er John Sellerup Pedersen, Karen Hemmingsen og Bjarne Dalum (valgt for 1 år 10.03.20)
Villige til genvalg.
8. Valg af 2 suppleanter for 1 år
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Michael Keis blev valgt

2. Valg af referent og 2 stemmetællere

Referent: sekretær Tina Just blev valgt

2 stemmetællere: Steen Andersen og Mirco Nielsen blev valgt

3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning herunder forretningsførelsen for det senest forløbne år.

Formand Lykke Skjoldans beretning:

Arsregnskab

Årsregnskabet for boligorganisationen Lejerbo Faxe for 2019/2020 viser et overskud på i alt 281.654 kr., der primært er genereret som følge af besparelser i forhold til budgetterede administrationsudgifter samt højere ekstraordinære indtægter i forhold til afholdte ekstraordinære udgifter.

Generelt har boligorganisationen- og afdelingerne i Lejerbo Faxe de seneste år forbedret deres økonomi og, som følge af organisationens budgetstrategi, er afdelingernes hensættelser styrket.

Afdelingernes regnskaber har generelt vist et overskud bortset fra Stoksbjergvej, der har lidt et tab som følge af en meget dyr istandsættelse efter en fraflytning. Istandsættelsen kostede 266.000 kr. hvoraf Dispositionsfonden har betalt 264.000 kr. og afdelingen har betalt 2.000 kr. Når tab skyldes mislighold, er det er almindelig praksis, at Lejerbo stiller den tidligere lejer til ansvar med et krav om dækning af tabet.

Aflyste afdelingsmøder og godkendelse af regnskab og budget

Som følge af statsministerens pressemøde den 5. januar 2021, hvor Corona restriktionerne blev skærpet, herunder forsamlingsforbuddet med appel om, at begrænse den sociale kontakt og aflyste alle aftaler, hvor det var muligt besluttede organisationsbestyrelsen, at aflyse alle afdelingsmøder som skulle have været afholdt ultimo januar/primus februar 2021.

Organisationsbestyrelsen har som følge deraf godkendt regnskabet for 2019/2020 og budgettet for 2021/2022 for alle afdelinger i Lejerbo Faxe (afd.nr. 005-0, 030-0, 091-0, 186-0, 188-0, 267-0, 327-0, 347-0, 664-0, 666-0 og 1127-0). Alle budgetter er godkendt af formanden for den enkelte afdeling forud for organisationsbestyrelsens godkendelse.

Nye regler for vedligeholdelsesplaner

De nye regler betyder, at alle vedligeholdelsesplaner inden udgangen af 2021 skal indeholde en række centrale bygningsdele fx kloak, tagdækning, facader, vinduer/døre, varmtvands-produktionsanlæg, altan/altangange, kviste, tagterrasser, belægninger, trappe, væg (vådrum, fuger) og røranlæg og, at planerne skal granskes af en anden end den person, der er driftsansvarlig for den pågældende afdeling for at sikre, at alle planer opfylder kravene til vedligeholdelse.

Derudover vil en stikprøve af vedligeholdelsesplanerne blive revideret af en ekstern uvildig rådgiver, der sikrer, at resultatet af Lejerbos egen granskning er retvisende.

Efter 2021 skal granskning og revision heraf udføres hvert 5. år. Resultaterne af granskning og revision forelægges organisationsbestyrelsen.

I opstartsfasen forventes udgifter til granskning og revision heraf betalt af Landsbyggefonden og på sigt af boligorganisationen for Lejerbo Faxe.

I forbindelse med afdelingernes årlige budgetmøde, er afdelingernes vedligeholdelsesplaner blevet opdateret i overensstemmelse med de nye regler således, at de omfatter før nævnte centrale bygningsdele og giver et retvisende billede af planlagt vedligeholdelse, som ses prioriteret ved afsætning af midler i budgettet for 2021/2022.

Ny aftale om effektivisering

Boligministeriet, Kommunernes Landsforening og Boligorganisationernes Landsforening er blevet enige om en ny effektiviseringsaftale for alle landets almene boliger. Aftalen omfatter særligt fokus på indkøb, effektiv bygningsdrift og energirenoveringer og løber fra 2021 til 2026. Målet er, at der skal effektiviseres for i alt 1,5 milliarder kroner. Der er ikke opsat bestemte mål for de enkelte boligorganisationer - kun for branchen som helhed.

Målet er nået, og faktisk mere end det. Der er reelt effektiviseret for 1,8 milliarder kr., hvoraf igangsatte energirenoveringer forventes at udgøre en effektivisering på 300 millioner kr.

Effektiviseringsaftalen er senere tilføjet et nyt skærpet krav om at boligorganisationer, der har haft lave effektivitetstal over en årrække skal udarbejde obligatoriske handleplaner for effektivisering med særligt fokus på indkøb, effektiv bygningsdrift og energirenoveringer. Det er den enkelte boligorganisation, som er ansvarlig for at beslutte og gennemføre nødvendige tiltag.

Lejerbo har som følge deraf igangsat et arbejde, der skal afdække hvilke boligorganisationer, der er omfattet af det nye skærpede krav, og vil være de pågældende boligorganisationer behjælpelig med at udarbejde og implementere de nævnte handleplaner. Det er muligt, at Lejerbo Faxe bliver omfattet af det nye skærpede krav, men på nuværende tidspunkt er det ikke afgjort.

Status for udlejning

I vores organisation har vi fortsat interne- og eksterne ventelister med ansøgere, der aktivt søger en bolig indenfor de forskellige typer rum, der findes i de forskellige afdelinger. Ledige lejermål genudlejes hurtigt og der er ingen udfordringer i forhold til tomgang.

Tomme grunde og nybyg

Lejerbo Faxe har flere gange udvist interesse for at etablere nye boliger på tomme grunde i Haslev, og er senest blevet tilbudt køb af en grund nær Rønnede. På nuværende tidspunkt er der kun truffet beslutning om at undersøge mulighederne for at etablere- og udleje nye boliger.

Familieferie 2021

Lejerbo sendte i 2020 151 personer fordelt på 34 familier på familieferie i Søndervig med hjælp fra midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond, heraf 14 familier (60 personer) fra Lejerbo Faxe. Ferien blev afviklet i efterårsferien og med behørig hensyntagen til de begrænsninger, som Corona gav.

Arbejdsmarkedets Feriefond har igen i år tildelt Lejerbo midler afholdelse af ferie for udsatte familier i 2021. Midlerne må ikke anvendes til administration eller aflønning af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Organisationsbestyrelsen har som følge deraf besluttet i lighed med tidligere år at bevillige et beløb dækning af udgifter til administration og aflønning af de medarbejdere fra Lejerbo Faxe, der står for at afvikle ferieopholdene. Organisationsbestyrelsen har bevilliget 335 kr. pr. deltager fra Lejerbo Faxe svarende til 3.350 kr., hvis 10 beboere kommer af sted på ferie.

Den sociale helhedsplan i Frøgården - gammel og ny

Den 31-12-2020 udløb programperioden for den tidligere sociale helhedsplan i Frøgården, og i den forbindelse blev den gamle helhedsplan evalueret. Evalueringen har bl.a. vist, at af de børn og unge, som det har været muligt at følge og følge op på, er det ca. 90%, som er kommet videre i forhold til at uddannelse, læreplads, fritidsjob m.v.

Den boligsociale indsats fortsætter, men er ikke længere medfinansieret af Landsbyggefonden. Den årlige driftsudgift for den sociale helhedsplan er budgetteret med kr. 1.028.000 frem til 2023, hvor projektet tages op til ny vurdering. Faxe Kommune har givet tilsagn om en årlig bevilling på 300.000 kr. frem til 2023. Bevillingen er øremærket "Boligsocial projektleder Frøgården".

Den resterende del af helhedsplanen finansieres årligt med 175.000 kr. fra Frøgården og 553.000 kr. fra boligorganisationen Lejerbo Faxe.

Det er aftalt, at organisationsbestyrelsen modtager en halvårlig status på projektet, og der vil blive udarbejdet en årlig afrapportering til byrådet samt div. udvalg.

Der er udarbejdet en projektplan, der i forhold til tidligere rummer friere rammer, hvilket giver mulighed for en løbende tilpasning efter behov og indsatsen kan blive mere tværgående i forhold til de øvrige afdelinger i Lejerbo Faxe. Familieaktiviteter, lommepengeprojekt m.v. fortsætter i den nye helhedsplan.

Coronasituationen har dog gjort, at der været usædvanligt stille i Frøgården og der har næsten ikke været nogen aktiviteter.

Engangsbeløb fra Børne- og Ungeministeriet

I forbindelse med regeringens uddeling af midler til sommeraktiviteter for børn, unge og familier i 2020 fik Lejerbo tildelt 620.000 kr. fra Børne- og Ungeministeriet til fordeling blandt de boligsociale projekter. Heraf fik Frøgården 35.868 kr. der blev anvendt til 3 dagsudflugter, diverse rekvisitter og aktiviteter hen over sommeren. Dagsudflugterne gik til Feddet, Faxe Kalkbrud og ZOO, og der deltog i alt 44 familier i aktiviteterne.

Tak til administrationen

Afslutningsvis vil bestyrelsen gerne takke medarbejderne på regionskontoret, lokalinspektøren og den boligsociale projektleder for jeres imødekommenhed og faglige-, kompetente- og uvurderlige indsats. Vi ser frem til fortsatte samarbejde og takker for godt samarbejde i det forgangne år.

Således afsluttede formanden årsberetningen.

Michael Keis: der vil snarligt skulle drøftes ladestandere i afdelingerne. Der er mange faldgruber indenfor det felt, så det skal drøftes i organisationsbestyrelsen og efterfølgende i repræsentantskabet.

Michael Keis: Vedligeholdelsesplaner: der er ikke sat penge af til alle kommende store udgifter, f.eks. nyt tag om 20 år o. lign., og det vil man få bemærkninger for når vedligeholdelses-planerne revideres. Det forventes at der vil komme sådanne bemærkninger i mange afdelinger og i alle boligselskaber.

Bette Jean Duseberg: kan et medlem fra organisationen deltage i afdelingstjek, når der ikke er en afdelingsbestyrelse?

Michael Keis: ja, det er en mulighed.

Bette Jean Duseberg: Mølleparken, der er ved at blive bygget nyt – og det er ikke Lejerbo. Hvorfor var Lejerbo ikke på banen der?

Michael Keis: mener det er fint med et mix af almene og private boliger. Det er også vigtigt at have øje for, at boligerne skal kunne lejes ud. Synes det er ærgerligt at vi ikke bygger i Haslev, men der er pt. stemning for private boliger.

Indlæg fra Berit Pallesen, boligsocial medarbejder

Familietur sommeren 2020 til Bornholm aflyst pga. Corona. Depositum kunne få lov at blive stående, så pengene ikke blev mistet.

Tur til Bornholm i uge 26 år, foreløbigt for 15 familier.

Alle kan søge om at komme med på disse ture.

Poul Petersen: efterlyser information om familieferie i alle afdelinger.

Berit Pallesen: Det er varmemestrene der skal sørge for at lave opslag i opgange mm.

LBF-midlerne udløb. Vi kan være stolte af de resultater vi har opnået. Flere beboere er kommet i arbejde, og lommepengeprojektet er lykkedes godt.

Berit er glad for at organisationsbestyrelsen bakker op, og at der er frie hænder til at arbejde med tingene.

Afdelingsbestyrelserne kan kontakte Berit hvis der ønskes hjælp til fælles arrangementer i afdelingerne.

Der laves årsrapport til kommunen, selvom de ikke har bedt om den.

Virksomhedskonsulenter vil være fysisk i Frøgården, hvor de ledige er.

Sommeraktiviteter i uge 27, kommunen har bevilliget 10.000,-

Berit beretter, at hun sidder i kommunens "verdens mål udvalg". Der arbejdes med hvordan kommunen kan implementere nogle af de 17 verdensmål. Der arbejdes reelt med 8 af målene. Udvalget afleverer anbefalinger til byrådet i juni måned.

Der er fokus på sundhed & trivsel og bæredygtig økonomi. Den blandede by, der skal være plads til den almene sektor i en god blanding med øvrige boligformer.

Berit synes at det har været spændende at arbejde med projektet, og håber at byrådet tager godt imod anbefalinger.

Stille år i Frøgården. Der er blandt andet kommunikeret via små film på Facebook. Nu er vi på banen igen, og vi kan ses med beboerne.

Frøgården har ikke været hårdt ramt af Corona. Beboerne har været gode til at følge anbefalingerne.

4. Endelig godkendelse af årsregnskab 2020/2021 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget 2022/2023

Årsregnskabet for boligorganisationen viser et overskud på i alt 281.264 kr. Stoksbjergvej er blevet indlemmet i Lejerbo, havde penge i organisationen og midlerne overgik til Lejerbo.

Årsberetningen:

Dispositionsfond: 6,4 mio.

Arbejds kapital: 1,3 mio.

Organisationen har en udmærket økonomi

Der er flere renoveringsopgaver i gang, bl.a. tagrenovering i Tjørneparken.

Lejerbo ønsker at ansætte en ejendomsserviceteknikerelev. Det skal hænge økonomisk sammen og det kan det gøre med en person under 25 år. Ansættes i organisationen og kommer rundt i alle afdelinger.

Boligafdelingers nøgletal. Der er stort set kun overskud, Mirabellevej og Skuderløse kommer dog ud med et lille underskud.

Huslejudvikling: Stort set uændret husleje i alle afdelinger. Lille stigning i få afdelinger. Skuderløse har den største stigning med 1,8%

Fraflytningsprocent: er generelt lav. Det er nemt at genudleje boligerne. Der er ingen tomgang.

I forhold til budgettet i organisationen er der ikke de store overraskelser, og økonomien er god. Stigning på 1,8%, hvilket var forventeligt.

Regnskab og revisionsprotokol blev godkendt af repræsentantskabet

5. Godkendelse af nye vedtægter for Lejerbo Faxe, nye vedtægter samt notat omkring ændringerne er vedlagt

Sidste år var vedtægterne med som et punkt på repræsentantskabsmødet, men punktet blev ikke behandlet. Normalvedtægterne er blevet indarbejdet, og det handler om digital kommunikation.

Repræsentantskabet besluttede enstemmigt, at de var for den foreslåede ændring af vedtægterne, men kunne ikke vedtage ændringen, idet mindre end 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne var mødt op. Der indkaldes som følge deraf til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, hvor forslaget fremsættes til godkendelse på ny. På dette møde kan forslaget - uanset antallet af fremmøde - vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

6. Behandling af evt. indkomne forslag

Ingen forslag indkommet

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer til organisationsbestyrelsen.

På valg var John Sellerup Pedersen, Karen Margrethe Hemmingsen og Bjarne Dalum.
Alle blev genvalgt.

8. Valg af 2 suppleanter for 1 år

Følgende blev valgt som suppleanter:

Poul Petersen afd. 188-0 1. suppleant
Bette Jean Duseberg afd. 188-0, 2. suppleant

9. Valg af revisor

EY blev genvalgt som revisor (hed tidligere Ernest & Young)

10. Eventuelt

Karen Margrethe Hemmingsen: Mølleparken, der savnes en plan for "ingenmandsland" mellem Lejerbo og nybyggeri, det trænger meget til at blive ordnet. Skal der plantes hæk, opsættes hegn eller lign.? Ukrudtet vokser uhæmmet pt. Billeder af arealet omdelt.

Michael Keis: Der arrangeres et møde mellem Steen Andersen og ejeren af nybyggeriet, så der måske kan findes en fælles løsning. Organisationsbestyrelsen orienteres om udfaldet, men er også velkommen til at deltage, såfremt der er interesse for dette.

Godkendt den 25/5 2021



Lykke Skjoldan, Formand



Michael Keis, Dirigent