

Referat repræsentantskabsmøde i Lejerbo Faxø Onsdag den 9. marts 2022, Rønnede Kro, 4683 Rønnede

Deltagere:

Fra organisationsbestyrelsen deltog: Formand Lykke Skjoldan, næstformand John Sellerup Pedersen, Maybritt Johansen, Poul Petersen, Bjarne Dalum og Karen Margrethe Hemmingsen.

Afbud: Michael Buch-Barnes

Herudover deltog yderligere 7 repræsentantskabsmedlemmer

Fra regionskontoret deltog: Driftschef Steen Andersen, 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 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget
- 5 Behandling af evt. indkomne forslag
- 6 Valg af bestyrelsesmedlemmer. På valg Poul Petersen og Maybritt Johansen
- 7 Valg af 2 suppleanter for 1 år
- 8 Valg af revisor
- 9 Eventuelt

Formanden bød velkommen.

Ad 1 - Valg af dirigent

Steen Andersen valgt som dirigent.

Steen Andersen konstaterede at mødet var indvarslet korrekt.

Ad 2 - Valg af referent og 2 stemmetællere

Tina Just blev valgt som referent.

Bjarne Dalum og Poul Petersen er valgt som stemmetællere.

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

Formand Lykke Skjoldan aflagde beretning på organisationsbestyrelsens vegne.

Regnskab og budget

Organisationens regnskab for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021 viser et lille overskud på 104.000 kr. og en blank revisorpåtegning.

Organisationens budget for 1/10 2022 – 30/9 2023 er uden de større ændringer i forhold til det forgangne år.

Regnskab og budget vil blive gennemgået nærmere under dagsordenens punkt 4.

Afdelingsmøder

Alle afdelingsmøder er nu afholdt og jeg har i min egenskab af formand for organisationsbestyrelsen deltaget i 9 ud af 11 møder. Generelt er afdelingsmøderne gået godt, afdelingerne har pæne regnskaber og der har været en god stemning og spørgelyst på møderne. Desværre var tilslutningen til møderne ret begrænset, men vi tager det som udtryk for at beboerne er tilfredse.

Afdelingsbudgetter

Organisationsbestyrelsen har godkendt alle afdelingers budgetter for 2022/2023, herunder huslejestigninger mellem 0 – 2,61%.

Vi drømmer sikkert alle om uændret husleje år efter år, men vi ved også godt, at det som udgangspunkt er urealistisk fordi priserne stiger og ejendommene skal vedligeholdes løbende for at bevare boligernes stand og stabile priser.

Udkast til budget for de enkelte afdelinger udarbejdes af Lejerbos medarbejdere med erfaring i budgetlægning for boligafdelinger, herunder overholdelse af lovgivning, budgetstrategien for Lejerbo Faxe og andre relevante retningslinjer for korrekt budgettering. Disse udkast sendes til godkendelse i de pågældende afdelingsbestyrelser forud for afholdelse afdelingsmøderne.

I de 9 afdelingsmøder jeg har deltaget i, i 2022, har jeg været vidne til, at 2 afdelinger har fremlagt forslag til budget med uændret husleje til godkendelse. De pågældende bestyrelser insisterede på en uændret husleje til trods for, at Lejerbo havde anbefalet en mindre huslejestigning på under 2 %, som følge af prisudviklingen og med hjemmel i bestemmelserne om fastsættelse af husleje og budgetstrategien for Lejerbo Faxe. Ejendommens værdi bibeholdes hvis de vedligeholdes, og de er også mere attraktive for vores lejere.

Som tidligere nævnt har organisationsbestyrelsen godkendt alle afdelingers budgetter for 2022/2023. Fremover vil organisationsbestyrelsen kun godkende budgetter der følger Lejerbos budgetforslag, for at sikre, at der spares tilstrækkeligt op til henlæggelser, og at beboerne bidrager forholdsmæssigt til ejendommens vedligehold i forhold til den periode de bor i ejendommen.

For små henlæggelser kan sigt medføre misligholdte ejendomme, der er svære at udleje og høje huslejestigninger fordi almindeligt vedligehold ikke længere er tilstrækkelig.

Organisationsbestyrelsen kan som udgangspunkt ikke støtte en afdeling økonomisk, hvis udgiften skydes skader, der er opstået som følge af manglede vedligehold, der kan henføres til afdelingens beviste valg om for små hensættelser.

Organisationsbestyrelsen finder det endvidere urimeligt, at andre afdelinger via organisationsbestyrelsens budget skal finansiere afdelinger, der bevidst hensætter for få midler.

Udlejningssituationen

Lejerbo Faxe genudlejer ledige lejemål i takt med, at lejemålene bliver ledige – ingen tomgang. I januar 2022 havde Lejerbo Faxe 2.164 ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten hvoraf 1.535 var aktive.

Boligorganisationens fraflytningsstatistik for familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 80 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 634 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 12,6. Landsgennemsnittet er ca. 10%

Nybyggeri

Organisationsbestyrelsen fik sidste år tilbud om at købe en byggegrund i Rønnede tæt på motorvejen, men planerne om at bygge nye boliger gik desværre i vasken, da det viste sig, at området var udlagt som støjplaget i kommuneplanen for Faxe.

Ladestandere til elbiler

Lejerbo har modtaget et tilbud fra Clever om etablering af 2 x 2 stk. ladestandere i Frøgården, uden omkostning for afdelingen. Organisationsbestyrelsen har besluttet gøre brug af tilbuddet. Frøgården stiller p-pladser til rådighed og ladestanderne forventes etableret ultimo marts/april.

Ny politisk aftale

Der er indgået en ny politisk 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 kan også få betydning for udlejningen af vores boliger, men pt. har Faxe Kommune ingen afdelinger på listen over berørte boligområder, hvilket er positivt.

Whistleblowerordning på vej

Der er kommet et nyt EU-direktiv der medfører, at alle virksomheder og organisationer med mindst 50 medarbejdere skal have en whistleblowerordning. Det gælder også almene boligorganisationer og administrationer. For Lejerbos vedkommende betyder det, at medarbejdere, beboere og bestyrelsesmedlemmer kan indberette til whistleblowerordningen, 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 vil gøre det muligt, at man som medarbejder eller beboerdemokrat kan indberette sin anmeldelse anonymt til et uafhængigt firma.

Når løsningen er klar, vil Lejerbo tilmelde sig.

Familieferie 2022

Lejerbo har igen i år fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond som skal anvendes til at arrangere sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke vil have mulighed for at komme på ferie.

Midlerne fra Arbejdsmarkedets Feriefond må ikke anvendes til administration eller aflønning af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Organisationsbestyrelsen har som følge deraf - og i lighed med tidligere år - besluttet, at yde et tilskud på 335 kr. pr. deltager til dækning udgifter forbundet med administration eller løn. Dvs. skal 10 beboere fra Lejerbo Faxe af sted på ferie, vil det koste boligorganisationen omkring 3.350 kr.

Arbejdsmarkedets Feriefond har i 2021 ændret på reglerne for, hvem der kan deltage. Det er således ikke længere er familiernes rådighedsbeløb, der er afgørende, men om forældrene er på overførselsindkomst fratrukket evt. SU. I 2021 deltog 14 familier fra Lejerbo Faxe i ferierne.

Afsluttet regnskab for den boligsociale helhedsplan

Regnskabet 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 gav et underskud på kr. 152.000, som organisationsbestyrelsen har valgt at dække med midler fra organisationens dispositionsfond fordi der er leveret en flot og prisværdig indsats med gode resultater, som andre boligorganisationer kan lade sig inspirere af.

Lejerbo Faxe har fået meget positiv respons på projektet, blandt andet fra Faxe Kommune.

Organisationsbestyrelsen støtter også den boligsociale indsats i 2022/2023.

Status for den boligsociale indsats i Frøgården 2021

Den boligsociale indsats består af en række sociale indsatsområder, der fx medvirker til at styrke naboskab og trygge rammer, børn og unges skolegang med lektiehjælp og jobparathed. Den boligsociale indsats understøtter endvidere Lejerbos bidrag til FN's verdensmål nr. 11 om "Understøttelse af bosætning".

Som tidligere nævnt er der leveret en flot og prisværdig indsats med gode resultater, som andre boligorganisationer kan lade sig inspirere af. Faxe Kommune roser arbejdet med såvel den boligsociale indsats som Lejerbos bidrag til FN's verdensmål.

Coronaindsats

Coronasituationen har haft betydning for, den boligsociale indsats i Frøgården, idet aktiviteter i 2021 var lukket ned det meste af årets første 3-4 mdr. Der blev i stedet for ydet råd og vejledning til beboerne i forhold til håndtering af Coronasmitte og forebyggelse heraf, fx ved hjælp af oplysningskampagne på sociale medier og opslagstavler på flere sprog.

Lommepengeprojektet

Lommepengeprojektet for udsatte unge har også lidt under Corona epidemien, men kom i gang igen i takt med at restriktionerne blev ophævet. Lommepengeprojektet handler overordnet set om at gøre de unge jobparate, dvs. lære de unge møde til tiden, begå sig på en arbejdsplads og udføre de opgaver de bliver tildelt. I 2021 har der været 2 hold med 8 unge på hvert hold. Der har været en ligelig fordeling af piger/drenge samt danske/etniske unge.

Samarbejde med Faxe Kommune

Der afholdes møde med repræsentanter fra Faxe Kommune 2 gange om året i Koordinationsudvalget, hvor det primært er jobindsatsen, der er på dagsordenen. Jobindsatsen er blevet skruet anderledes sammen efter udløb af Helhedsplanen, da det nu er en 100% kommunal indsats.

Derudover er der samarbejde med forskellige kommunale afdelinger:

- SSP: Sommeraktiviteter + generel forebyggelse
- Sofiendalskolen: Info på arabisk vedr. forældremøder mm
- Sundhed: Rygestop + andre sundhedstiltag
- Ung Faxe: Street Day
- Kultur & Fritid: Diverse konferencer.

Samarbejde med Billedskolen Storstrøm

I samarbejde med "Billedskolen Storstrøm" blev der i oktober sat kunst på dagsordenen i Frøgården. Der blev afholdt en kunstweekend, hvor beboere sammen lavede udsmykning til Gård 1. Der var stor deltagelse og beboerne gik til det med krum hals. Nogle af Frøgårdens etniske beboere havde meldt sig til at stå for, at lave mad til deltagerne.

I december er der afholdt en "Kunst-Workshop" for børn/unge, hvor der blev arbejdet med billeder, tryksteknikker, produktion af eget papir til vævede kunstværker, flettede fugle og gavepapir.

Beboerinddragelse

Frøgården har et meget aktivt aktivitetsudvalg, som står for mange af beboeraktiviteterne. Aktivitetsudvalget består af 7 faste medlemmer og en større gruppe ad hoc medlemmer. Aktivitetsudvalget arrangerer fx fastelavn, halloween, julestue og filmklub, og giver en hånd med ved øvrige aktiviteter.

Blandt de boligsociale indsatser kan også nævnes "Familie-Caféen", hvor forældre og børn mødes i Café 13 hver torsdag. Her laver forældrene aktiviteter med deres børn, fx julebag, spil, trylledej, quiz, mm. Pointen er at lære forældrene at lege med deres børn. Derudover tages der forskellige emner op med forældrene, som primært er mødrene fx Corona tiltag, valg, skole-hjem-samarbejde, mm.

Af nye tiltag kan nævnes "Morgenmads cafeen" som afholdes den 1. onsdag i måneden. Over morgenkaffen drøftes aktuelle emner som fx valg og julerier. Cafeen bestyres af 2 beboere og deltagerne laver morgenmad på skift.

Derudover har Frøgården også "Kaffeklubben" og "Gå-Gruppen" som er beboerstyret og kører selvstændigt.

Projekt "Hej Nabo"

Frøgården blev 2021 inviteret til at deltage i 2. fase af projektet "Hej Nabo". Fase 1 er kørt på Nørrebro/Østerbro i København i et forsøg på at binde boligområder sammen på tværs, herunder det lokale miljø boligområdet ligger i. Formålet er at gøre beboere til aktive deltagere i boligområdets liv.

I projektet fik Frøgården sponsoreret en "Tegne Workshop" i december med en tidligere Disney tegner, som blev en stor succes.

Frøgården er desværre kommet lidt sent med i projektet, der udløb ved udgangen af 2021, men det har sat nogle tanker i gang i forhold til at udvikle et samarbejde med de øvrige afdelinger i Lejerbo Faxe.

Tak for godt samarbejde

Afslutningsvis vil jeg på organisationsbestyrelsens vegne takke medarbejderne på regionskontoret, lokalinspektøren, varmemestre, gårdmænd og den boligsociale projektleder for godt samarbejde og for kvaliteten af de opgaver I løser. I er årsagen til, at Lejerbo Faxe kører som en velsmurt maskine og at afdelingerne fremstår pæne og velholdte.

Kommentarer og spørgsmål til beretning:

Familieferie

Der spørges ind til hvordan information om Familieferie formidles til beboerne. Afdelingerne med huse eller rækkehuse oplever, at informationen ikke tilgår. I afdelinger med opgange opsættes opslag. Administrationen følger op på at varmemestre fremadrettet husstandsomdeler opslaget, i de afdelinger der ikke har opgange hvor informationen kan formidles.

Hej nabo projektet

Der spørges ind til om "Hej nabo projektet" kan implementeres i andre afdelinger end Frøgården. Lykke: projektet er afsluttet og kører derfor ikke pt., men det kan tænkes at komme igen. Der opfordres til at man kontakter boligsocialrådgiver Berit Pallesen for yderligere information vedr. dette.

Information om organisationsbestyrelsens arbejde

Der spørges ind til om repræsentantskabet kan få løbende information om hvad organisationen arbejder med. Steen Andersen: informerede om, at organisationsbestyrelsen ikke skal holde repræsentantskabet informeret om hvad der arbejdes med. Repræsentantskabet vælger organisationsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen træffer beslutningerne.

Referater kan, når de er underskrevet, ses på <https://org313.lejerbo.dk>. Referaterne er offentligt tilgængelige.

Klimasikring af boligerne

Generel debat om øget fokus på klimasikring af boligerne.

Lejerbo følger udviklingen, men det er vanskeligt at agere her og nu, selvom vi er ramt af rekordhøje priser på el, olie og naturgas.

Steen Andersen: generelt er der øget fokus på henlæggelser til vedligehold. Der er fra landsbyggefondens side stillet øgede krav. Man vil ikke acceptere at der er boligafdelinger, der ikke sparer tilstrækkeligt op til vedligeholdelse af ejendommene.

Vigtigheden af fokus på budgettering i afdelingerne blev igen fremhævet. Omkostningerne skal ikke skubbes foran beboerne.

Beretningen blev godkendt.

Ad 4 - Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget

Steen Andersen satte et par ord på regnskabet.

Organisationen havde et overskud på 104.00 kr.

Tidligere er der tilgået renteindtægter på investeringer i obligationer. Der forventes ingen renteindtægter i det kommende regnskabsår grundet pres på aktie- og obligationsmarkedet pt.

Regnskab og budget blev godkendt

Ad 5 – Behandling af evt. indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag

Ad 6 - Valg af bestyrelsesmedlemmer. På valg Poul Petersen og Maybritt Johansen

Poul Petersen og Maybritt Johansen ønskede begge genvalg.

Der var ingen modkandidater.

Begge blev genvalgt med akklamation.

Ad 7 - Valg af 2 suppleanter for 1 år

Ingen kandidater til suppleantposterne.

Ingen suppleanter valgt.

Ad 8 – Valg af revisor

EY Godkendt Revisionspartnerskab blev foreslået genvalgt.

EY Godkendt Revisionspartnerskab blev genvalgt.

Ad 9 - Eventuelt

Ladestandere

Der blev spurgt ind til om ladestandere var forbeholdt Frøgården.

Steen Andersen: fortalte kort om aftalen der er indgået med Clever. Clever etablerer gratis, men med en binding på 8 år. Afdelingerne har ingen administrationsomkostninger og har intet med ladestanderne at gøre. Afdelingerne skal blot stille parkeringspladser til rådighed.

Varmemester på pension

Steen Andersen informerede om, at varmemester Flemming (afd. Køgevej) er gået på pension. Hans afløser søges pt., men det er vanskeligt at rekruttere i en tid, hvor der mangler arbejdskraft.

Boligsocialrådgiver Berit Pallesens kompetencer

Der blev stillet spørgsmål vedr. "udlån" af Berit til andre afdelinger.

Steen Andersen: det har været drøftet om der skulle laves en model, hvor andre afdelinger kunne låne Berit, mod betaling af den ydelse der leveres. Der er pt. ikke en færdig plan for dette.

Man er velkommen til at kontakte Berit for et godt råd, men pt. kan der ikke loves mere end det.

Nybyggeri

Debat om mulighederne for nybyggeri og/eller opkøb af eksisterende byggeri.

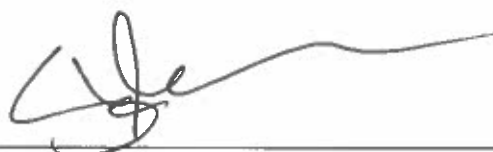
Der er ingen konkrete planer pt.

Præsentation af ny bestyrelse i afd. 005-0

Formand Michael Melbye præsenterede kort den nye afdelingsbestyrelse.

Mødet hævet kl. 18.00.

Godkendt, den 14/13 2022



Steen Andersen, dirigent

