

Referat repræsentantskabsmøde i Lejerbo Faxe Torsdag den 23. februar 2023, Rønnede Kro, 4683 Rønnede

Deltagere:

Fra organisationsbestyrelsen deltog: Formand Lykke Skjoldan, næstformand John Sellerup Pedersen, Poul Petersen, Bjarne Dalum og Karen Margrethe Hemmingsen, Michael Buch-Barnes.

Afbud: Maybritt Johansen.

Herudover deltog yderligere 10 repræsentantskabsmedlemmer.

Fra regionskontoret deltog: forretningsfører Michael Keis, sekretær Tina Just, projektleder Berit Pallesen

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 for 2 år.
7. På valg Lykke Skjoldan, John Sellerup Pedersen, Bjarne Dalum, Karen Margrethe Hemmingsen.
8. Valg af 2 suppleanter for 1 år.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Formanden bød velkommen og overgik herefter til dagsordenen.

Ad 1 - Valg af dirigent

Lykke Skjoldan blev valgt som dirigent.
Michael Keis blev valgt som supplerende dirigent.

Ad 2 - Valg af referent og 2 stemmetællere

Tina Just blev valgt som referent.

Stine Adelørn og Vibeke Løwer blev valgt som stemmetællere.

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

Formand Lykke Skjoldan aflagde beretning for Lejerbo Faxe 2022/23 på organisationsbestyrelsens vegne.

Regnskab og budget

Organisationens regnskab for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022 viser et underskud på 171.019 kr. og en blank revisorpåtegning. Underskud skyldes renteudgifter.

Organisationens budget for 1/10 2023 – 30/9 2024 er er 486.000 mindre i forhold til det indeværende budgetår (1/10 2022 – 30/9 2023).

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 ses også eksempler på dårlig mødekultur (klassens time), hvor deltagerne taler i munden på hinanden og nogle få stykker – typisk gengangere - skaber dårlig stemning.

I forhold til antal beboere i de enkelte afdelinger var tilslutningen til møderne ret begrænset, men vi tager det som udtryk for at beboerne er tilfredse.

Under afvikling af de mange afdelingsmøder har jeg bemærket, at der er den del udfordringer i forhold til forslag til behandling på afdelingsmødet, idet der ofte ses "forslag", som ikke er reelle forslag, der kan stemmes om, men meningstilkendegivelser eller emner til drøftelse under punktet "Eventuelt".

Afklaring under afdelingsmødet bliver let en tidsrøver fordi, det ofte kræver tid at forklare forsamlingen, hvorfor "forslaget" ikke er et reelt forslag, der er egnet til afstemning.

Det er organisationsbestyrelsens vurdering, at afdelingsbestyrelserne skal klædes bedre på i forhold til at vurdere, hvorvidt der er tale om et reelt forslag, der er egnet til afstemning, dvs. et forslag, hvor konsekvensen af et ja eller nej er klar, eller om der er tale om et emne, der skal behandles under punktet "Eventuelt".

Som følge deraf, vil det fremover fremgå indkaldelse til budgetmøde, at afdelingsbestyrelserne skal have fokus på behandling af indkomne forslag umiddelbart efter fristens udløb, der er 14 dage før afdelingsmødets afholdelse således, at der kun forslag, der opfylder kriterierne, der omdøles 8 dage forud for afdelingsmødets afholdelse, jf. vedtægterne.

Endvidere vil indkaldelse til afdelingsmødet fremover indeholde en kort forklaring om, hvordan forslag skal stilles og, at Lejerbos forslagsformular kan fås på ejendomskontoret.

For at sikre en bedre og hurtigere afvikling af punktet "Indkomne forslag" opfordres afdelingsbestyrelserne til forud for afdelingsmødet, at give "forslagsstiller" en tilbagemelding således, at forslagsstiller forud for afdelingsmødet er gjort bekendt med, hvorvidt forslaget opfylder kriterierne for et forslag, der kan sættes til afstemning eller, om der er tale om et emne der vil blive behandlet under punktet "Eventuelt".

Tilføjelse: regionskontoret arbejder pt. på en formular til brug for indkomne forslag. Udkast vedlægges referatet. Formularen vil kunne indsendes via mail, eller man kan printe den og udfylde manuelt, og aflevere den til afdelingsformanden.

Afdelingsbudgetter

Organisationsbestyrelsen har godkendt alle afdelingers budgetter for 2023/2024, herunder huslejestigninger mellem 1,43 – 5,60%.

Udviklingen i manglende betaling af husleje i 2022

Grundet energikrise og høj inflation er lejernes potentielle problemer med betaling af husleje kommet i fokus. Vi har endnu ikke set, at der er en stigning i antallet af lejere, der ikke kan betale deres husleje.

I Lejerbo giver vi ikke henstand med huslejen. Det er en praksis, Lejerbo har haft i mange år, hvilket betyder, at lejerne er meget opmærksomme på, at huslejen skal betales. Hvis lejer ikke betaler rykkeren for huslejen, sender Lejerbo sagen til advokat, der forsøger at inddrive huslejen. Ved optælling af de sager, som Lejerbo har sendt til advokat, kan der endnu ikke ses en stigning.

Lejerne kan søge hjælp til økonomisk rådgivning flere steder fx Dansk Folkehjælp, Ældresagen og Forbrugerrådet Tænk. Desuden er der i flere boligområder boligsociale medarbejdere, der hjælper lejere med bl.a. at kontakte kommunen, så de får de rette ydelser.

Lejerne kan i lighed med andre, der er opfylder kriterierne for varmecheck søge om tilskud til betaling af den højere energiregning.

Udlejningssituationen

Lejerbo Faxe genudlejer ledige lejemål i takt med, at lejemålene bliver ledige – ingen tomgang. I januar 2023 havde Lejerbo Faxe 2.342 ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten hvoraf 1.650 var aktive. Der ses således en stigning i både antal ansøgere og aktive boligsøgende i forhold til januar 2022, hvor der var registreret 2.164 ansøgninger til en familiebolig på ventelisten hvoraf 1.535 var aktive

Boligorganisationens fraflytningsstatistik for familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 77 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 634 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 12,1.

Der er således tale om et lille fald i antallet af fraflytninger i forhold til sidste år, hvor der var der 80 fraflytninger svarende til en fraflytningsprocent på 12,6

Hyppigste årsager til fraflytning fordeler sig således:

- 70% opsiges selv lejemålet,
- 10% er afgang ved døden,
- 12% er flyttet internt i organisationen,
- 1% er opsagt grundet huslejerestance.

Ansøgning om tilskud til etablering af affalds-ø i Møllehusene

Bestyrelsen i Møllehusene har søgt organisationsbestyrelsen om tilskud til etablering af nye affalds-øer i Møllehusene. Bestyrelsen søgte om et tilskud fra dispositionsfonden på 150.000 kr. svarende til ca. 50 % af udgiften. Organisationsbestyrelsen imødekom ansøgningen fuldt ud.

Godkendelse af årligt tilskud fra dispositionsfonden på 300.000 kr. til brug for tagreovering Tjørneparken.

Organisationsbestyrelsen har endvidere godkendt et årligt tilskud på 300.000 kr. fra dispositionsfonden til brug for tagreovering i Tjørneparken i lånets 30 årlige løbetid. Der er således bevilliget i alt 9 mio. kr.

Nybyggeri

Der er ikke noget nyt om konkrete projekter vedr. nybyggeri af almene lejemål. Vi forsøger fortsat, ved alle givne lejligheder, at gøre opmærksom på vores ønsker om nybyggeri, herunder på et kommende møde med borgmester Ole Vive, hvor Michael Keis og undertegnede deltager.

Familieferie 2023

Lejerbo 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 230 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Falster og i Jylland. Igen i år har Lejerbo fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud.

Midlerne fra Arbejdsmarkedets Feriefond må ikke anvendes til administration eller aflønning af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max. 350 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen 3.500 kr. Organisationsbestyrelsen har som følge deraf - og i lighed med tidligere år - besluttet, at yde et tilskud på 350 kr. pr. deltager til dækning udgifter forbundet med administration eller løn.

Status for den boligsociale indsats i Frøgården 2022

I forhold til status for den boligsociale indsats i Frøgården vil jeg om lidt overlade ordet til projektleder Berit Pallesen og blot nævne, at Organisationsbestyrelsen har støttet den boligsociale indsats i 2022 og støtter også indsatsen i 2023.

Berit Pallesen:

ÅRSRAPPORT 2022 – BOLIGSOCIAL INDSATS I LEJERBO FRØGÅRDEN

Formålet med den boligsociale indsats er at stimulere boligområdet ressourcer og potentialer, så flere bliver aktive og i stand til at tage hånd om eget liv og tage ansvar for hinanden og boligområdet.

Vi fortsætter vores indsats for at styrke beboernes fællesskabsfølelse og børnefamiliernes trivsel således, at kriminalitet og hærværk fortsat er lav i Frøgården, at det lokale image stadig styrkes, og at der fortsat er få husordenssager og nabostridigheder i boligområdet.

Beboersammensætning – vi har stadig nogle udfordringer med beboersammensætningen i forhold til balancen mellem etnisk danske/ikke etnisk danske beboere. Det drejer sig især om sproglige udfordringer i forhold til den daglige kommunikation med vores beboere.

Til gengæld ser vi, at den fleksible udlejning virker, da flere af vores beboere er på arbejdsmarkedet.

Beskæftigelse & uddannelse

En af hjørnestenene i den boligsociale indsats er vores **lommepengeprojekt**, da det er med til at understøtte udsatte unges muligheder for uddannelse og job. Udover praktisk arbejde lærer de unge, hvordan det er at være på en arbejdsplads. De lærer de basale ting om, hvordan man opfører sig på en arbejdsplads, så de er rustede til at gå ud og søge et fritidsjob, når de forlader lommepengeprojektet.

I 2022 har vi haft 14 unge med i projektet – og der har været en nogenlunde ligelig fordeling af drenge/piger samt danske/etniske unge.

Den fremskudte beskæftigelsesindsats blev aftalt og sat på skinner i 2022 med opstart primo januar 2023. Indsatsen retter sig både mod borgere i og udenfor Frøgården.

Et nyt tiltag er vores **arabisk hold**, hvor vores arabisktalende børn og unge lærer at læse og skrive arabisk for på den måde at styrke deres modersmål, så de får lettere ved at tilegne sig det danske sprog.

Beboeraktiviteter

En anden hjørnestein i den boligsociale indsats er **Familie Cafeen**, hvor forældre (især vores etniske mødre) og børn mødes hver torsdag. I cafeen tages der forskellige emner op med forældrene. Der tales primært dansk i Familie Cafeen for på den måde, er vi med til at styrke deres danske sprog.

Morgenmads Cafeen, som afholdes 1. onsdag i måneden, er mødested for de af vores beboere, som er hjemme i dagtimerne. Over et godt morgenbord drøftes aktuelle emner f.eks. valg, sundhed, litteratur, højtider – kort sagt mad for hjerne og mave.

Det er deltagerne, der på skift, står for morgenbordet – og 2 beboere er tovholdere.

Aktivitetsudvalget arrangerer fastelavn, halloween, julestue, filmklub mm.

Derudover er der beboerdrevne aktiviteter som Kaffeklub, Gå-gruppe, Herreklub.

Samarbejde med Faxe Kommune

Frøgården samarbejder med forskellige kommunale afdelinger – enten gennem fælles aktiviteter eller via udlån af vores lokaler til kommunale aktiviteter: Jobcenter, SSP, Sofiendalskolen, sundhedskonsulent, Ung Faxe, Sundhedsplejen, Udsatte Rådet m.fl.

I samarbejde med SSP og med støtte fra kommunen arrangeres der 3 dages Sommeraktiviteter i juli for børn og unge fra hele kommunen.

Vi har også haft kunstprojekter i samarbejde med Billedskolen Storstrøm.

Tryghed, Kriminalitet & Hærværk

Langt de fleste beboere oplever, at det er trygt at bo i Lejerbo Frøgården.

Meldingen fra SSP er, at det sjældent er unge fra Frøgården, der optræder på politiets lister.

Personalesituationen og fremtiden

Vores 2 timelønnede medarbejdere har fået fuldtidsjob udenfor Frøgården, så det er en enmandsbetjent indsats i Frøgården. Vi har valgt ikke at genbesætte stillingerne af hensyn til den fremtidige indsats.

Jeg går på pension med udgangen af juni – og vi er i gang med en ansættelsesproces for at finde en kvalificeret afløser. Jeg er rigtig glad for, at organisationen fortsat støtter op om en boligsocial indsats i Frøgården.

Den nye medarbejder bliver ansat pr. 1. maj, så der bliver en måneds overlap, inden jeg forlader Frøgården. Jeg vil gerne benytte lejligheden til at takke organisationsbestyrelsen og Lejerbo Faxe for et fantastisk godt samarbejde igennem 14 år – det har været en fornøjelse at gå på arbejde.

Michael Keis tilføjede: organisationen og afd. 091-0 sætter økonomi af til det boligsociale arbejde i afdelingen. Det giver mindre tab på fraflytninger. Glad for og stolt af at organisationen prioriterer området.

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 kvaliteten af de opgaver I løser. I er årsagen til, at Lejerbo Faxe fortsat er veldrevet og at afdelingerne fremstår pæne og velholdte.

På organisationsbestyrelsens vegne

Lykke Skjoldan
Formand

Beretningen blev godkendt.

Forretningsførelsen det forgangne år.

V/Michael Buch-Barnes, medlem af hovedbestyrelsen:

Fortalte kort om hvad der rører sig i hovedbestyrelsen og hos Lejerbos ledelse.

Der har været fokus på udviklingen ift. huslejerestancer og udsættelser grundet inflationen og de høje energipriser. Indtil videre er der ikke de store udsving i Lejerbo ift. tidligere år, men udviklingen følges fortsat tæt.

Lejerbo har i 2022 haft et tab på ca. 200 mio. kr. i organisationerne det forgangne år. Tabet skyldes hovedsageligt negativ forrentning af organisationens egenkapital. Det forventes at der hentes 60 mio. kr. i 2023. Vi kigger mere på digitalisering for at gøre forretningsførelsen mere effektiv.

Der er andre boligselskaber, der har lidt større tab end os.

Tabet har ikke negativ effekt på huslejen i afdelingerne.

Østjysk Boligforening er blevet en del af Lejerbo. Det har kostet mange ressourcer. Aftale indgået for 5 år.

Et andet fokusområde for Lejerbo er psykisk syge og tryghed i boligområderne. Der er udfordringer i nogle afdelinger. De psykisk syge skal der være plads til, men hvordan skal de håndteres?

Kommuner og regioner skal tage mere ansvar. Kommunen råder over 25% af boligerne og ofte placeres psykisk syge dør om dør. Det er problematisk.

Berit Pallesen tilføjede: Faxe Kommune har et socialt gadeteam, som er meget velfungerende.

Michael Keis tilføjede: styringsdialogmøder med kommunen er meget relevante.

For et år siden var der dialog med kommunen vedr. ukrainske flygtninge, hvor der var stor fokus på at finde boliger til de mange mennesker. Mange ukrainere har i mellemtiden valgt at flytte hjem, men en del af dem der er blevet, får nu bolig via den kommunale anvisning.

Ad 4 - Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget**Michael Keis:**

Organisation har et underskud på 171.000 kr. Underskuddet fremkommer af en negativ forrentning af organisationens egenkapital.

Årsberetningen fortæller en masse om regnskabet.

Dispositionsfond: 6,7 mio. kr.

Arbejds kapital: 2,3 mio. kr.

Vi ønsker at ansætte en serviceteknikerlev, og denne kan lønnes af arbejdskapitalen.

Trækningsret: 2 mio. kr. Ansøges via LBF.

Overskud i alle afdelinger bortset fra 666-0 Tjørneparken.

Omkostninger på renovation og el vil slå hårdere igennem i dette års regnskab.

Ganske normal udvikling, og der er ingen grund til bekymring.

I forhold til vurdering af afdelingerne, så er der positive meldinger hele vejen rundt. Afdelingerne vurderes som god (grøn), middel (gul) eller kritisk (rød). Der er grønne trafiklys over hele linjen.

Der blev stillet spørgsmål til hvordan man vurderer trafiklysene ift. vedligeholdelse. Michael Keis for klarede dette og medgav, at nogle elementer i enkelte afdelinger, formentlig kunne være mere gule end grønne.

Man er klar over at tage i nogle afdelinger, formentlig snart skal renoveres. Det er godt at afdelingsbestyrelserne har fokus på vedligeholdelsen.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2021/ 2022 har været 77 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 634 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 12,1%. Det varierer fra afdeling til afdeling.

Fraflytningsprocenten for familieboliger på landsplan ligger på 11,7%.

Huslejestigningerne ligger jævnt og er mellem 1,43 – 5,60%.

Organisationens budget er stort set uændret. Lille stigning i administrationsbidraget. Budget reguleres jf. prisudviklingen.

Regnskabet har blank revisionspåtegning.

Indstilling:

Repræsentantskabet godkender regnskabet.

Beslutning

Repræsentantskabet godkendte regnskabet.

Ad 5 – Behandling af evt. indkomne forslag

Ingen indkomne forslag.

Ad 6 - Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

På valg: Lykke Skjoldan, John Sellerup Pedersen, Bjarne Dalum, Karen Margrethe Hemmingsen.
Der skulle vælges tre medlemmer for 2 år og et medlem for 1 år.

Alle ønskede genvalg. Der var ingen modkandidater.

Blev valgt for 2 år (på valg 2025):

Lykke Skjoldan
Bjarne Dalum
Karen Margrethe Hemmingsen

Blev valgt for 1 år (på valg 2024):

John Sellerup Pedersen

Ad 7 - Valg af 2 suppleanter for 1 år

Følgende stillede op: Michael Melby afd. 005-0, Vibeke Løwer afd. 005-0.

Valgt:

1. suppleant Michael Melbye
2. suppleant Vibeke Løwer

Bestyrelsen består herefter af:

Lykke Skjoldan (formand), John Sellerup Pedersen (næstformand), Michael Buch-Barnes, Bjarne Dalum, Karen Margrethe Hemmingsen, Poul Pedersen og Maybritt Johansen, suppleant Michael Melbye, 2. suppleant Vibeke Løwer.

Ad 8 – Valg af revisor

EY Godkendt Revisionspartnerskab blev foreslået genvalgt.

Beslutning:

EY Godkendt Revisionspartnerskab blev genvalgt.

Ad 9 - Eventuelt

Intet

Formanden takkede for et godt møde.

24. februar 2023

Tina Just

Referent

Referat underskrives via Penneo af:

Lykke Skjoldan, formand og dirigent
Michael Keis, dirigent

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Keis

Underskriver

Serienummer: 970cfad1-bd00-4d3c-b8f8-d1c01611a7ba

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-03-07 07:22:02 UTC



Lykke Engelhardt Skjoldan

Underskriver

Serienummer: 6157eb86-261b-4a1b-80d6-c1e92d78461d

IP: 2.107.xxx.xxx

2023-03-07 21:23:58 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>