

Referat organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Guldborgsund, den 8. november 2021, kl. 16.00 Hotel Falster, Nykøbing Falster.

Deltagere: formand Lis Nygaard, næstformand Birgitte Christiansen, Gurli Bonde

Fra administrationen deltager: forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen og sekretær Tina Just

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Meddelelser fra administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
4. Udlejningssituation
5. Udlejningsbekendtgørelse
6. Genhusning af beboere fra Domea
7. Nybyggeri/renovering
8. Konstituering af bestyrelsen
9. Eventuelt

Formand Lis Nygaard åbner mødet og byder velkommen.

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Michael Keis, dirigent
Tina Just, referent

Ad 2 Meddelelser fra administrationen

Ny aftale om effektivisering

Boligministeriet, KL og BL er blevet enige om en ny effektiviseringsaftale for alle landets almene boliger. Aftalen løber fra 2021 til 2026. Målet er, at der skal effektiviseres for i alt 1,5 milliarder kroner. Dermed er der ikke opsat bestemte mål for den enkelte boligorganisation, men kun for branchen som helhed.

Lige som for den tidligere effektiviseringsaftale gælder det, at det er boligorganisationerne, som er ansvarlige for at beslutte og gennemføre tiltagene. Men denne gang skal de boligorganisationer, der har haft lave effektivitetstal over en årrække, udarbejde obligatoriske handleplaner for effektivisering.

Handleplanerne skal drøftes med kommunen på det årlige styringsdialogmøde.

I aftalen ligger der et særligt fokus på indkøb, effektiv bygningsdrift og energirenoveringer. Alene de energirenoveringer, der ligger i de renoveringssager, man har igangsat, regner man med vil betyde en effektivisering på 300 millioner kr. ud af de 1,5 milliarder.

I administrationen skal vi nu have overblik over hvilke af vores boligorganisationer, der skal udarbejde obligatoriske handleplaner. Herefter skal vi hjælpe med at udarbejde og implementere de nævnte handleplaner. Og så skal vi selvfølgelig hjælpe de øvrige boligorganisationer med fortsat at have øje for effektiviseringsmulighederne.

Familieferie 2021

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

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2021.

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.

Organisationsbestyrelserne vil derfor – ligesom de tidligere år – blev bedt om at tage stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

Beslutning: Bestyrelsen besluttede at støtte op.

Mere digital kommunikation, mindre fysisk post

I administrationen har vi igangsat et projekt, som skal sørge for mere digital kommunikation med beboerne og andre i Lejerbo, så servicen styrkes, papirforbruget reduceres og arbejdsgange lettes.

I første omgang arbejdes der på, at beboerne let og sikkert skal kunne hente deres forbrugsregnskaber på hjemmesiden, og at vi skal kunne underskrive dokumenter digitalt.

I løbet af foråret forventer vi at ca. 80% af alle beboere i Lejerbo kan logge ind på hjemmesiden og under "Min bolig" får mulighed for at hente deres forbrugsopgørelse. Der vil i perioden køre en kampagne, hvor beboerne får breve om, at de nu kan tjekke deres opgørelse på hjemmesiden. I 2021 vil beboerne dog også kunne hente deres forbrugsopgørelse hos deres varmemester, men fra 2022 forventer vi, at man som udgangspunkt kun vil kunne hente opgørelsen digitalt.

I 2021 vil vi desuden gå over til digitale underskrifter på lejekontrakter, ansættelseskontrakter og årsregnskaber. Ved overgangen til digitale underskrifter på årsregnskaber vil administrationen hjælpe beboerdemokratiet mest muligt, så ændringen skaber mindst muligt støj. Vi vil i 2021 køre en række piloter, hvor vi får bestyrelserne over på at underskrive digitalt. Erfaringerne fra dette vil så kunne indgå i den videre udrulning af ændringen. Ændringen vil betyde, at vi får en mere effektiv sagsgang, og at vi undgår ventetid mod Post Nord og de usikkerheder, der er i postgangen.

Anbefalinger fra Hovedbestyrelsen til boligorganisationerne om ladestandere til elbiler

For at gøre vores boliger tidssvarende, mere bæredygtige og attraktive, bør det overvejes, om det vil være relevant at etablere ladestandere i de enkelte afdelinger. Dette vil også imødekomme regeringens planer om stop for salg af diesel- og benzinbiler i 2030.

Aftale med Clever. Afdelinger med mere end 200 lejemål, Clever etablerer gratis. Binding i 8 år. Ikke aktuelt i Guldborgsund, da afdelingerne er mindre.

Hovedbestyrelsen har derfor haft et udvalg til at undersøge området nærmere for at se på, hvilke anbefalinger man kan give til boligorganisationerne.

På baggrund heraf anbefaler Hovedbestyrelsen, at man i boligorganisationerne tager følgende forhold i betragtning, inden man etablerer ladestandere:

Den teknologiske udvikling

Den teknologiske udvikling på området går meget stærkt – bare indenfor det seneste halve år er der sket en stor udvikling i batteriernes kapacitet. Dette vil påvirke behovet for ladestandere både ved bopælen og i det offentlige rum.

Desuden bliver der udviklet på ladestanderne - de bliver mere og mere intelligente og hurtigere og hurtigere. Man må derfor forudse, at udviklingen kan løbe fra investeringen i ladestandere.

Valg af operatør

Mange elbiler købes sammen med et ladeabonnement fra E.ON eller Clever. Med et ladeabonnement betales et fast beløb på mellem 300 og 800 kroner pr. måned afhængigt af batteri- og biltype. Det er imidlertid de færreste, der har et behov for en abonnementsløsning med gratis opladning i hele landet. Opladning ved bopælen vil kunne dække hovedparten af kørselsbehovet for beboerne.

Flere firmaer, fx Clever, tilbyder færdige løsninger, hvor det er firmaet, der står for etableringen og driften af ladestanderne. Denne løsning kan imidlertid vise sig at være en dyr løsning. Det bliver nemlig firmaet, som ejer hele infrastrukturen, og som i fremtiden frit kan sætte prisen pr. kW.

Det anbefales derfor, at der indgås aftaler, hvor infrastrukturen tilhører boligorganisationen, ikke en ekstern operatør.

Det bør overvejes at indgå en aftale med en non-profit forening/udbyder om levering af en teknisk løsning, hvor ejerskabet til investeringen er afdelingens.

Finansiering

Boligorganisationen kan via dispositionsfonden (med)finansiere udgifterne til etablering af ladestanderne. Hovedbestyrelsen anbefaler, at man i boligorganisationerne træffer beslutning om, hvorvidt man vil medfinansiere etableringen.

Store omkostninger

Det er dyrt at udvide den elektriske infrastruktur til opladning af elbiler.

1. Gravearbejde/nedlægning af føringsrør og kabler

Placeringen af ladestanderne er vigtig - det kan hurtigt koste 1.000 kr. pr. meter, der skal graves/skydes rør.

2. Køb af ladestander

Selve ladestanderen koster typisk mellem 10.000 og 15.000 kr. Det anbefales, at man i første omgang holder antallet af ladestander på et lavt niveau. Så kan der hen ad vejen sættes flere ladestander op efterhånden som antallet af elbiler stiger, blot der fra start er lagt rør ned til det.

Afregning af forbrug fra fælles ladestander sker via et betalingssystem eller via et el-regnskab. Der vil derfor også være udgifter til at etablere og drive betalingssystemet.

3. Tilslutningsbidrag

Det må forventes at koste 1.000 – 1.300 kr. i tilslutningsbidrag pr. ampere ved tilslutning til elforsyningen. Ved etablering af ganske få ladestander vil den el kapacitet, der er i afdelingen i forvejen, dog formentlig være tilstrækkelig til at dække det øgede behov som følge af etableringen af ladestander.

Parkeringsarealerne og antallet af p-pladser

Når ladestander etableres på fælles p-pladser, anbefales at man laver spilleregler for brugen af p-pladserne med ladestander. Skal der f.eks. være en begrænsning på, hvor længe man må holde på en ladestanderplads? Må andre biler parkere på ladestanderpladserne? Må et stik flyttes fra en bil til en anden? Alle sådanne spørgsmål bør reguleres i afdelingens husorden. Administrationen hjælper gerne med at få ajourført husordenen i forhold til brugen af ladestanderpladserne.

Lovgivning vedr. etablering af ladestander

Der er ikke et krav om etablering af ladestander i eksisterende bebyggelser. Hvis man laver en omfattende renovering, som også omfatter p-pladserne, kan der dog opstå et krav om, at man forbereder p-pladserne til ladestander.

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. Vi forventer, at det kommer til at ske inden årsskiftet.

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.

Konkret er der udpeget 58 boligområder, 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 dømtede, 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 fleksibel udlejning, og der indføres regler om, hvem kommunerne ikke må anvise en bolig. Det gælder blandt andet indvandrere fra ikke-vestlige lande, nyligt dømtede, kontanthjælpsmodtagere med videre. Vi har i alt 10 boligområder på listen over forebyggelsesområder. Det er Brøndby Nord, Brøndby Strand, Parkvej i Høje Taastrup, Agervang i Holbæk, Vængerne på Lolland, Finlandsparken i Vejle, Holtbjerg i Herning, Trekanten i Holstebro, Havrevej i Thisted og Grønlandskvarteret i Aalborg.

Aftalen får betydning for de områder, der nu bliver forebyggelsesområder. 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 58 områder og sammensætningen i andre boligområder i kommunen.

Derfor skal vi nu sammen med bestyrelserne i dialog med kommunerne om, hvordan vi bedst kan løse opgaven med udlejning og anvisning ud fra den nye aftale.

Ad 3 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2020 – 30/6 2021) kr. 6.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Guldborgsund.

Organisationsbestyrelsen har på organisationsbestyrelsesmøde 2. december 2020 besluttet, at vederlaget ikke udbetales, men at bestyrelsen i stedet modtager en julekurv til en værdi af max. 900,- pr. person.

Vedtaget: Vederlag udbetales ikke, i stedet modtager bestyrelsen gavekort/kuurv til en værdi af 900,- pr. person.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2020 – 30/6 2021, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2020 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2022 – 30/6 2023.

Desuden er udsendt på mail dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2020 – 30/6 2021, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2022 – 30/6 2023 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Organisationen har et overskud på 24.000, -
Egenkapital 421.000, -

Der er brugt færre penge pga. mindre aktivitet grundet Corona.

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 og dispositionsfond.

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 i regnskabsåret haft fremhævede forhold i afdelingsregnskaberne.

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 %
0356-0	Pandebjergvej	Familiebolig	824,04	842,07	18,03	2,19%
0711-0	Ny Østergade	Familiebolig	924,04	927,33	3,29	0,36%
0711-0	Ny Østergade	Ældrebolig	950,48	953,77	3,29	0,35%

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, herunder regnskab for afdeling 356-0, Pandebjergvej og afdeling 711-0 Ny Østergade

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 356-0, Pandebjergvej og afdeling 711-0, Ny Østergade.

Ad 4 Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste at der er 429 ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten hvoraf 259 er aktive (SAP 14.10.21).

Flere af disse søger på forskellige rumtyper og i forskellige afdelinger, i alt er der 755 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne og aktive/i bero.

Venteliste	Boligart	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	159	173	36	368
Ekstern i bero	Familiebolig	114	146	32	292
Ekstern	Ældrebolig	49	0	0	49
Ekstern i bero	Ældrebolig	44	0	0	44
Intern venteliste	Familiebolig	1	1	0	2
		367	320	68	755

Der er ingen problemer med at udleje boligerne i Nykøbing.

Det samme er gældende i Nysted - dog kan det være svært at finde lejere til de 4-værelses lejligheder, dels på Hvedevænget og lejlighederne i 2 plan på Ny Østergade.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 8 fraflytninger fra boligorganisationens familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent 14,3.

Fra boligorganisationens i alt 66 lejemål har der været 9 fraflytninger – hvilket svarer til en fraflytningsprocent på 13,6.

Dialogmøde:

Der har endnu ikke været afholdt dialogmøde i 2021.

Ad 5 Beslutninger omkring udlejningsbekendtgørelse

Michael Keis gennemgik udsendt skema om beslutninger omkring udlejningsbekendtgørelsen. Der er ikke foreslået ændringer.

Beslutninger blev godkendt, der er ikke foretaget ændringer i forhold til tidligere beslutning.

Ad 6 Genhusning af beboere fra Domea

Bilag er tidligere udsendt til bestyrelsen. Det anbefales at vi tilslutter os aftalen med Domea.

Bestyrelsen godkender, såfremt øvrige boligselskaber også tilslutter sig. Aftale skal indgås via kommunen.

Ad 7 Nybyggeri/renovering

Muligt nybyggeri:

Nykøbing:

Byggeafdelingen er i dialog omkring et spændende nyt projekt på en god central beliggenhed. Forhandlingerne afventer p.t. det kommende kommunalvalg, hvorefter der kan afholdes møde med kommunen om visionerne for projektet. For at sikre størst mulig fortrolighed, kan vi ikke på nuværende tidspunkt afsløre mere, men FF vil holde organisationen løbende orienteret.

Stubbekøbing:

Der blev udleveret prospekt om nybyggeri af rækkehuse på en grund i Stubbekøbing. Kommunen ønsker at gøre havnen og områderne ved byen mere attraktiv (Program Stubbekøbing udleveret). Der er plads til ca. 41 boliger, det er ikke helt afklaret om det skal bygges i 2 etaper 21+20 lejemål eller om en mindre del af lejemålene bliver bygget som privat udlejning. Vil også være velegnet til ældre, evt. som et bofællesskab for ældre, der er dog ikke indarbejdet fælleshus i projektet.

Kan bestyrelsen godkende indsendelse af Skema A til kommunen?

Beslutning: bestyrelsen godkender indsendelse af skema A

Ad 8 Konstituering af bestyrelsen

Gurli Bonde udtræder af bestyrelsen.

Birgitte Christiansen, formand – valgt 2021, pv 2023

Lis Nygaard, næstformand

Nyt bestyrelsesmedlem: Helen Rie Hansen, valgt 2021, pv 2022

Bestyrelsens består herefter af:

Formand Birgitte Christiansen, næstformand Lis Nygaard, bestyrelsesmedlem Helen Rie Hansen og suppleanter Gurli Bonde og Lone Nybo Skou.


Ad 9 Eventuelt

Situation vedr. Beboerklagenævnet i Guldborgsund blev drøftet.

Dato: 18/11-21



Birgitte Christiansen, formand



Michael Keis, dirigent

