

Bestyrelsesmøde Lejerbo, Guldborgsund, 2. december 2020, kl. 16.00 Hotel Falster, Nykøbing F**Deltagere:**

Formand Lis Nygaard, Merete Sukstorf, Birgitte Christiansen

Fra administrationen deltog:

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 samt budget
4. Udlejningssituationen
5. Godkendelse af nye vedtægter
6. Nybyggeri/renovering
7. Valg af formand og næstformand (skal ske hvert andet år).
8. Eventuelt

Formand Lis Nygård åbner mødet og byder velkommen.

Michael forklarede sammenhængen mellem organisation og repræsentantskab.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Michael Keis blev valgt som dirigent og Tina Just som referent

Ad 2. Meddelelser fra administrationen**Ændring af normalvedtægter for almene boligorganisationer**

Michael Keis forklarede om baggrunden for de nye normalvedtægter. Det vil altid være ministeriets normalvedtægter der er gældende, de skal derfor være på plads.

Krav om skriftlighed. Skriftlighed kan både være post, mail og e-Boks. Man kan stadig være e-Boks undtaget.

Forældet at anvende brevpost, elektronisk post er at foretrække.

Der er den 1. oktober 2019 sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. Der er tale om mindre ændringer, som har til formål at fremme den digitale kommunikation.

Med ændringerne af normalvedtægterne vil Lejerbo fremadrettet kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder, uden at der forud herfor skal være indgået en særskilt aftale med lejer herom.

Tanken bag ændringerne er således, at normalvedtægterne skal afspejle lov om leje af almene boliger, hvor udgangspunktet er digital kommunikation. Ændringerne har endvidere til formål at klargøre den almene boligsektor til at kunne blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning fra foråret 2021.

Der er sket følgende ændringer af normalvedtægterne:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Det betyder, at digitale dokumenter (fx e-mail) vil opfylde kravet om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.

- Lejere, der er fritaget for Digital Post (e-Boks), fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med Lejerbo.

For at Lejerbo kan blive klar til fremtidens digitale kommunikation, kræver det, at vi ændrer vores vedtægter, så de tilpasses de nye normalvedtægter. Først når dette er sket, kan vi overgå til digital kommunikation.

Granskning af vedligeholdelsesplaner

10, 20 og 30 års vedligeholdelsesplaner. Hvad der skal laves om 20 år er meget teoretisk. Hver 10. vedligeholdelsesplan skal granskes internt, men derudover skal der hvert 5. år være gransket af eksternt rådgiver. Det er ny lovgivning vi skal leve op til.

BL prøver at lave fælles retningslinjer, og arbejder på at finde de billigste løsninger ift. de eksterne tilsyn.

Det har vist sig, at nogle boligorganisationer har behov for den ekstra opfølgning, og det rammer hele branchen. Udgiften skal betales af organisationens dispositionsfond. Det er kommunen der fører tilsyn.

Steen Andersen: LBF har haft sager, hvor nogle afdelinger ikke har sat penge nok af. Man skal have forholdt sig til de 20 bygningsdele, og der skal være afsat tilstrækkelig økonomi.

Der er indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger inden udgangen af 2021 skal have udført en såkaldt granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Granskningen skal foretages af en anden end den, som er driftsansvarlig for den pågældende afdeling. Dvs. der skal 'fremmede øjne' på vedligeholdelsesplanerne.

Denne granskning skal derudover revideres af en ekstern uvildig rådgiver, der sikrer, at granskningen er retvisende. Rådgiveren laver stikprøver ud fra nogle konkrete kriterier.

Efter 2021 skal granskningen foretages hvert 5. år.

Ved udførelsen af granskningen tages udgangspunkt i en række centrale bygningsdele, såsom: kloak, tagdækning, facader, vinduer/døre, varmtvandsproduktionsanlæg, altan/altangange, kviste, tagterrasser, belægninger, trappe, væg (vådtrum, fuger) og røranlæg.

Resultatet af granskningerne forelægges organisationsbestyrelsen.

Udgifterne til granskningen betales som en tillægsydelse. Revisionen af granskningen skal efter reglerne betales af boligorganisationen, og det er også muligt at lade det være boligorganisationen – og altså ikke den enkelte afdeling – afholde udgifterne til selve granskningen.

Visioner 2019 - 2021

Michael Keis: kort orientering vedr. trivselsundersøgelse blandt ejendomsfunktionærer. Der har været lidt problemer med mobning og chikane fra blandt andet beboerdemokrater.

Efter en visionsproces, som involverede både hovedbestyrelsen og ledergruppen, godkendte hovedbestyrelsen i december 2018 Lejerbos nuværende 6 visioner med 31 tilhørende målsætninger for perioden 2019-2020.

Overskrifterne for visionerne er: Beboerdemokrati; Vækst og udvikling; Byggeri; Bæredygtighed; Effektiv drift og værktøjer samt Den gode arbejdsplads.

Visionerne og målsætningerne kan læses i deres fulde længe her: <https://www.lejerbo.dk/om-lejerbo/hvem-er-lejerbo,-q-/mission-og-visioner>

Siden visionerne og målsætningerne blev vedtaget, har forskellige tværgående projektgrupper arbejdet med at opnå dem og status på de 31 målsætninger er pr. 1. aug. 2020 at:

- 10 målsætninger er opfyldt
- 6 målsætninger, som har karakter af løbende opgaver uden egentlig deadline, er alle igangsat.
- 10 målsætninger er i proces
- 5 målsætninger er endnu ikke igangsat.

Mange målsætninger har karakter af planer eller strategier. Det betyder, at arbejdet ikke er slut, når målsætningen er opfyldt, da det store arbejde med implementeringen på dette tidspunkt stadig er i gang.

Eksempler på opfyldte målsætninger, som der arbejdes med at implementere:

- Medio 2019 skal hovedbestyrelsen have udarbejdet en kommunikation- og informationsplan, så den korrekte strøm af information sikres.
- Hovedbestyrelsen tager ultimo 2019 initiativ til udarbejdelse af funktionsbeskrivelser for alle typer beboerdemokrati, samt vejledninger i godt samarbejde.
- I første halvår 2019 skal der udarbejdes en digitaliseringsstrategi med beboerne og afdelingerne i centrum. Implementering skal påbegyndes umiddelbart efter.

Nogle målsætninger er forsinket i forhold til tidsplanen. Det er der flere årsager til f.eks. manglende ressourcer, skift i ledende stillinger samt Corona-virus.

For at de sidste målsætninger kan blive opnået og alle målsætninger kommer i gang med implementering, har hovedbestyrelsen besluttet at forlænge visionerne til udgangen af 2021.

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 tidligere besluttet, at vederlaget fordeles ligeligt blandt organisationsbestyrelsens medlemmer. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen ligeledes i år fordele efter denne fordelingsnøgle.

Fordelingen er vedtaget

Fremover ønskes ikke honorar, men bestyrelsen ønsker i stedet "julekurv" til en værdi af max. 900,- pr. mand.

Formanden træffer aftale med lokalt vinfirma omkring julekurv

Ad 3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2019 – 30/6 2020, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2019 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2021 – 30/6 2022.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2019 – 30/6 2020, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2021 – 30/6 2022 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

Afdeling 356-0 Pandebjergvej og 711-0 Ny Østergade, Nysted, afdelingsmøder er aflyst pga. Coronasituationen.

Michael Keis: Lille overskud, og derfor ingen huslejestigning i de 2 afdelinger. Mindre overskud i organisationen på 1.300,- overføres til arbejdskapitalen.

Organisation: mødeudgifter mm. Den største post er Nykøbing Falster revyen. Udgifter til revision, de 2 regnskaber koster 7.000,- at få revideret. Prisen beregnes pr. antal lejemål.

Regnskabet blev drøftet.

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.

Regnskab, revisionsprotokol samt budget blev godkendt

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 pr. m2	Ændring i %
0356-0	Pandebjergvej	Familiebolig	824,04	824,04	0,00	0,00%
0711-M	Ny Østergade	Familiebolig	924,04	924,04	0,00	0,00%
0711-M	Ny Østergade	Ældrebolig	950,48	950,48	0,00	0,00%

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, Nysted

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

Afdelingsbudgetter blev godkendt

Ad 4. Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste at der er 413 ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten hvoraf 253 er aktive.

Flere af disse søger på forskellige rumtyper og i forskellige afdelinger og i alt er der 671 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne og aktive/i bero.

Michael Keis: det gavner ventelisterne, at man nu kan blive skrevet op flere boliger ad gangen, og ikke kun en afdeling.

Størst efterspørgsel på mindre lejligheder. 2 og 3 rums.

Få fraflytninger i familieboligerne.

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	0	135	174	20	329
Ekstern i bero	Familiebolig	0	107	130	25	262
Ekstern	Ældrebolig	0	44	0	0	44
Ekstern i bero	Ældrebolig	0	34	0	0	34
Intern venteliste	Familiebolig	0	1	1	0	2
		0	321	305	45	671

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 5 fraflytninger fra boligorganisationens familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent 8,9.

Fra boligorganisationens i alt 66 lejemaal har der været 8 fraflytninger – hvilket svarer til en fraflytningsprocent på 12,21

Dialogmøde:

Der har været afholdt dialogmøde 18.11.2019. Mødet forløb godt med en positiv dialog med Guldborgsund Kommune.

Ikke afholdt i 2020.

Der undersøges stadig muligheder for nybyggeri af rækkehuse i Nordbyen.

Ad 5. Godkendelse af nye vedtægter

Da der, jf. meddelelser fra administrationen, er sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer, skal disse godkendes.

Der er tale om mindre ændringer, som har til formål at fremme den digitale kommunikation.

Der er sket følgende ændringer af normalvedtægterne:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Det betyder, at digitale dokumenter (fx e-mail) vil opfylde kravet om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.
- Lejere, der er fritaget for Digital Post (e-Boks), fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med Lejerbo.

Organisationen godkender de reviderede vedtægter

Ad 6. Nybyggeri

Der er ingen aktuelle sager fra Bygge- og Udviklingsafdelingen.

Michael Keis: Lejerbo vil gerne bygge nyt og er i dialog med kommunen. Kommunen ønsker kombination mellem almene og private boliger.

Grund i Nordbyen er interessant, og der er mulighed for at bygge rækkehuse. Der arbejdes videre med idéen og bestyrelsen er yders positiv for nye rækkehuse i Nordbyen.

Ad 7. Valg af formand og næstformand (skal ske hvert andet år)

Formand Lis Nygaard og næstformand Merete Sukstorf blev valgt 27.11.19, og der skal derfor ikke foretages valg.

Merete Sukstorf oplyste, at hun ønsker at udtræde af bestyrelsen når der holdes repræsentantskabsmøde.

Birgitte Christiansen overtager næstformand i organisationen.

Ad 8. Eventuelt

Intet

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 11 / 12 2020



 Lis Nygaard, formand