

## Referat organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Guldborgsund, den 16. november 2022 Hotel Falster, 4800 Nykøbing Falster

**Deltagere:** formand Birgitte Christiansen, næstformand Lis Nygaard, bestyrelsesmedlem Helen Rie Hansen

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

### Dagsorden for mødet:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Meddelelser fra administrationen.
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
4. Udlejningssituationen.
5. Regulering af indskud. Bilag.
6. Nybyggeri/renovering
  - a) Ny afdeling Stubbekøbing
7. Konstituering af bestyrelsen
8. Eventuelt

Formand Birgitte Christiansen åbnede mødet og bød velkommen.

### Ad 1 Valg af dirigent og referent

Dirigent: Michael Keis

Referent: Tina Just

### Ad 2 Meddelelser fra administrationen

Michael Keis:

#### Udsendelse af materiale til møder

For at understøtte vores overordnede mål om at være så bæredygtige som muligt og undgå at printe i situationer, hvor materiale lige så godt - eller måske ovenikøbet bedre - kan tilgås elektronisk, har vi kigget på mulighederne for digital fremsendelse.

I dag modtager bestyrelsen følgende materiale i forbindelse med behandling af regnskaber, budgetter m.m.:

• *Budgetmøde:*

Udkast til regnskab, budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.

• *Afdelingsmøde:*

Endeligt regnskab, forslag til budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.

• *Organisationsmøde (regnskabsmøde):*

Endelige regnskaber, budgetter, vedligeholdelsesplaner og tilstandsrapporter for organisation og afdelinger.

• *Repræsentantskabsmøde:*

Endelige regnskab og budget for organisationen.

Beboerne vil fortsat modtage POP regnskabet som fysisk post som de plejer.

I har nu mulighed for at fravælge den fysiske fremsendelse af ovenstående materiale. Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat samt være vedhæftet som pdf-fil i mail.

Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette. Det aftales individuelt i afdelingerne og organisationerne, om fremsendelse skal ske fysisk eller digitalt til de enkelte møder nævnt ovenfor. Dog skal det bemærkes, at valg af digital fremsendelse vil gæl-

de alle medlemmer af afdelingsbestyrelse, organisationsbestyrelse eller repræsentantskab. Det er desværre ikke muligt at håndtere enkeltpersoners valg men alene hele bestyrelser.

## Udsendelser afdelingsøkonomi

Udsendelser afdelingsøkonomi									
	Sendes til regionen på mail	Sendes til bestyrelsen på mail	Udgives på hjemmesiden	Sendes til bestyrelsen med posten	POP sendes til ejendomskontoret med posten	Link til hjemmesiden til bestyrelsen på	Sendes på mail til medlemmerne	Sendes til medlemmerne med posten	
<b>Organisationsmateriale:</b>									
Pakke 1: (alt med posten)									
Organisationsbudget i udkast	X		X	X					
Organisationsregnskab i udkast	X		X	X					
Materiale til organisationsmødet	X		X	X					
Materiale til repræsentantskabsmødet	X		X						X
Pakke 2: (alt digitalt)									
Organisationsbudget i udkast	X	X	X						
Organisationsregnskab i udkast	X	X	X						
Materiale til organisationsmødet	X	X	X						
Materiale til repræsentantskabsmødet	X		X				X		
Pakke 3: (delvis digitalt)									
Organisationsbudget i udkast	X	X	X						
Organisationsregnskab i udkast	X	X	X						
Materiale til organisationsmødet	X	X	X	X					
Materiale til repræsentantskabsmødet	X		X				X	X	
<b>Afdelingsmateriale:</b>									
Pakke 1: (alt med posten)									
Budgetmødeudsendelser	X		X	X		X			
Afdelingsmødeudsendelser	X		X	X	X	X			
Pakke 2: (delvis digitalt)									
Budgetmødeudsendelser	X		X	X		X			
Afdelingsmødeudsendelser	X	X	X		X	X			

## Beslutning:

Organisationen ønsker fremsendt digitalt.

## Familieferie 2023

Vi 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 260 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Sjælland, i Jylland og på Bornholm.

Vi har også søgt midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond, til at sørge for ferie for udsatte familier i 2023. Det forventes, at der i december kommer svar på Lejerbos ansøgning.

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.

## Indstilling:

Organisationsbestyrelsen støtter projektet, såfremt Lejerbo tildeles midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond i lighed med tidligere år.

## Beslutning:

Organisationen støtter fortsat op om projektet.

## Politiske aftaler om nybyggeri og renoveringer

I slutningen af november 2021 præsenterede boligministeren en ny boligaftale. Den indebærer, at man sætter 10 milliarder af fra Nybyggerifonden til at opføre 22.000 nye almene boliger. Der skal i den forbindelse oprettes en ny fond med navnet "Fonden for blandede byer", som skal fordele midlerne.

I aftalen sættes der især fokus på at bygge familieboliger i storbyerne, som er til at betale for familier uden meget høje indkomster. Men også på boliger til hjemløse, studieboliger, fortætning, mulighed for at omdanne eksisterende byggerier til almene boliger og så videre. Aftalen rækker frem til 2031.

Vi har lang erfaring med at løse en række af disse udfordringer. Derfor skal vi – både i administrationen og i beboerdemokratiet – være opmærksomme på, hvor der er oplagte muligheder lokalt, som vi skal bringe os i spil til.

Endvidere blev der i 2020 indgået en politisk aftale, som betød frigivelse af 30 mia. kr. til renoveringer af almene boliger. Det skete for at sætte gang i hjulene efter den første Corona-nedlukning.

I forbindelse med den finanslov, der blev vedtaget i december 2021, er der lagt låg på renoveringerne, idet man har besluttet at udskyde renoveringsprojekter for 2 mia. kr., og samtidig give de almene boligorganisationer længere tid til at gennemføre udbud af byggearbejder. Beslutningen er truffet for at dæmpe overophedningen i byggebranchen. Udskydelsen af renoveringsprojekter gælder ikke i udsatte boligområder og heller ikke de renoveringsprojekter, der allerede er sat i gang.

## Ad 3 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2022 – 30/6 2023) kr. 6.000 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/curv til en værdi af 900,- pr. person.*

### Indstilling:

Bestyrelsen træffer beslutning om fordeling af vederlag

### Beslutning:

Fra dette regnskabsår 1/7-22 – 30/6-23 udbetales vederlaget. Deles i 4 dele, formanden får 2 dele og øvrige hver 1 del.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2021 – 30/6 2022, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2021 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2023 – 30/6 2024.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2021 – 30/6 2022, budget for afdelingerne for perioden 1/4 2023 – 30/4 2024 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

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.

Årets resultat, lille overskud på kr. 11.000 i organisationen.

Mødeudgifter: er hovedsageligt sommermøde, organisationsbestyrelsesmøde og repræsentantskabsmøde.

Sommertur: fremover er det eget personale der inviteres i stedet for eksterne håndværkere.

Revision for kr. 7.800. Betales efter antal boliger.

Revisionsprotokol:  
Ingen bemærkninger.

Budget:  
Stort set uændret ift. sidste år.  
Der er budgetteret med sommermøde m.v. som tidligere.

#### Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode *Check for forhøjelser i løbet af regnskabsåret, se sidste års referat. En eventuel forhøjelse kommenteres.*

Afd. nr.	Afd. navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %
356-0	Pandbjergvej	Familiebolig	842,12	842,12	0,00	0,00%
711-0	Ny Østergade	Familiebolig	927,35	927,33	-0,02	0,00%
711-0	Ny Østergade	Ældrebolig	953,71	953,69	-0,02	0,00%

Fremadrettet vil der kun være 2, der deltager fra Lejerbo på afdelingsmøderne. Driftschefen og enten lokalinspektør eller ejendomsfunktionær.

#### **Beslutning:**

Regnskab og budget er godkendt.

#### **Ad 4 Udlejningssituationen**

Michael Keis oplyste at der er 483 ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten hvoraf 268 er aktive (SAP 06.10.22).

Flere af disse søger på forskellige rumtyper og i forskellige afdelinger, i alt er der 872 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne og aktive/i bero.

Venteliste	Boligart	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	173	192	39	404
Ekstern i bero	Familiebolig	138	178	44	360
Ekstern	Ældrebolig	45	0	0	45
Ekstern i bero	Ældrebolig	61	0	0	61
Intern venteliste	Familiebolig	2	0	0	2
		<b>419</b>	<b>370</b>	<b>83</b>	<b>872</b>

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 6 fraflytninger fra boligorganisationens familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent 10,7 (SAP 06.10.22).

Fra boligorganisationens i alt 66 lejemål har der været 8 fraflytninger – hvilket svarer til en fraflytningsprocent på 12,12 (SAP 06.10.22).

*Udlejningsaftale:*

Udlejningsaftale vedr. afdelingen i Stubbekøbing er tidligere underskrevet og den er indsendt til kommunen.

**Udlejningsaftalen er ydermere godkendt af organisationsbestyrelsen på mødet.**

Tilbage melding afventes fra kommunen.

Familieboliger og seniorbofællesskab, samt privatejede boliger i samme afdeling.

Det er vigtigt at seniorbofællesskaber blandes med andre, da der ellers er tendens til "ghettodannelse".

### **Ad 5 Regulering af indskud**

Bilag udsendt med oplæg og omdelt på mødet.

Indskud kan forhøjes uden godkendelse fra kommunen. Kan kun forhøjes fremadrettet.

**Indstilling:**

Godkendes.

**Beslutning:**

Bestyrelsen godkender at indskud skal øges jf. bilag.

### **Ad 6 Nybyggeri/renovering**

#### **Ny afdeling Stubbekøbing, afd. 1276-0 Christiansmindevej:**

Den delegerede bygherre, Skanlux, er meget langt fremme med ansøgning om godkendelse af skema B i Guldborgsund Kommune. Vi har enkelte mindre detaljer i den forbindelse, som er ved at blive ryddet af vejen.

Samarbejdet med Skanlux fungerer godt.

Der er optaget projekteringskredit og vi har i overensstemmelse med købsaftalen deponeret købesummen på ca. 10 mio. kr.

Næste skridt efter godkendelse af skema B vil være byggestart.

Byggetilladelse afventes pt.

Møde med Skanlux afventes. Der vil være nogle valgmuligheder i boligerne, fx vedr. fliser og bordplader.

**Indstilling:**

Tages til efterretning

**Beslutning:**

Taget til efterretning.

**Ad 7 Konstituering af bestyrelsen**

Formand: Birgitte Christiansen, på valg 2023

Næstformand: Lis Nygaard, udpeget

Medlem: Helen Rie Hansen, genvalgt 2022. På valg 2024

**Ad 8 Eventuelt**

Birgitte er interesseret i kursus vedr. organisationsbestyrelsesarbejdet.  
Bestyrelsen bakker op om dette.

Birgitte kontakter selv kursusafdelingen.

17.11.22

Tina Just, referent

**Referat underskrives via Penneo af:**

Michael Keis, dirigent

Birgitte Christiansen, formand

# 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

2022-11-21 10:27:32 UTC



## Birgitte Christiansen

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-314941655907

IP: 89.150.xxx.xxx

2022-11-21 12:13:24 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>