

Bestyrelsesmøde/regnskabsmøde, Lejerbo Lolland, 3. februar 2021 kl. 10.00 Mødet afholdes via Teams

Deltagere:

Formand Connie Andersen, Bent Eliassen, Erik Gemmer, Jørgen Ottosen, Mogens Hansen

Fra administrationen deltog:

Forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen, sekretær Tina Just, lokalinspektør Peder Bonde, Metin Uysal deltog under pkt. 6

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Meddelelser fra administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af Dispositionsfonden
5. Udlejningssituationen
6. Ny etape af renovering/nedrivning og nybyggeri i afd. 018-0
7. Valg af formand og næstformand (skal ske hvert andet år)
Valg af 2 suppleanter
8. Eventuelt

Formand Connie Andersen åbner mødet og byder velkommen.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Forretningsfører Michael Keis blev valgt som dirigent.
Sekretær Tina Just blev valgt som referent.

Ad 2 - Meddelelser fra administrationen

Michael Keis: oplægget er sendt ud til bestyrelsen på forhånd. Bestyrelsen kom med positiv tilkendegivelse af det tiltag.

Granskning af vedligeholdelsesplaner

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

Indberetninger til LBF er i gang.

LBF betaler for 1. års granskning, men efterfølgende påhviler udgiften organisationerne. Det forventes ikke at blive den store udskrivning.

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 (vådrum, 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.

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.

Michael Keis: aftalen løber frem til 2026, hvor der skal effektiviseres for 1,5 mia. kr. kollektivt i branchen. Der skrues op for styringsdialog med kommunerne.

Peder Bonde: steder der umiddelbart kan effektiviseres på Lolland: belysning/strøm. Det bliver vanskeligt at spare på bemandingen, hvis nuværende serviceniveau skal kunne opretholdes.

Erik Gemmer: det er vigtigt at man som organisation ikke blot retter ind efter kommunens henvisninger, da det er beboerne der er medbestemmende ift. det serviceniveau mm. man ønsker i afdelingerne. Der kan gøres god brug af dialogmøderne med kommunen, og her kan man fastholde egne beslutninger om driften.

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.

Der er opbakning til projektet fra bestyrelsens side.

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 2020 blev der af Repræsentantskabet godkendt en vedtægtsændring, med udgangspunkt i netop digitalisering.

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.

Connie Andersen: man skal være OBS på, at afdelingerne på Lolland bebos af mange ældre mennesker, som formentlig vælger den digitale løsning fra.

Visioner 2019 – 2021

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 kommunikations- 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.

Erik Gemmer: på grund af Corona er det sandsynligt, at tidsrammen for visionerne udvides til udgangen af 2021.

Vederlag

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2020 – 30/9 2021) kr. 22.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Lolland.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet deles i 8 andele, hvoraf formanden får 3 andele, næstformanden 2 andele og de andre bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel.

Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Beslutning: fordelingen fortsætter uændret.

Ad 3 - Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2019 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2021 - 30/9 2022.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Organisationen har et overskud på 140 tkr., som til dels skyldes manglende afholdelse af møder og aflysning af årets revyturn. Ydermere er der renteindtægter for 5 tkr. og en ekstraordinær indtægt på 50.000 tkr., som ikke er nærmere defineret i regnskabet (afregningsdifferencer for ud amortiserede ydelser).

Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske.

Afdeling 018-0 og 434-0 har pga. Coronasituationen aflyst afdelingsmøderne, som begge skulle have været afholdt 20.01.21. Organisationsbestyrelsen anmodes derfor om at godkende regnskab og budget for afdelingerne.

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskab og budget for afd. 018-0 og 434-0.

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, dispositionsfond og trækningsret.

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.

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. m ²	Ændring i %
018-0	Birkevænget	Familiebolig	624,81	636,49	11,68	1,87%
434-0	Indre By	Familiebolig	796,59	796,59	0	Uændret

Michael Keis:

Dispositionsfonden er tæt på at gå i minus. Skyldes at LBF bruger midler herfra.

Der er god egenkapital i begge afdelinger. I afd. 018-0 er den 919 tkr., og i afd. 434-0 er den 370 tkr.

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 018-0 og 434-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 018-0 og 434-0.

Ad 4 - Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden

Der er søgt om fritagelse for dækning af tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger via dispensationsfonden. Kommunen har i 2020 givet en midlertidig dispensation i 2 år.

Tab vedr. fraflytninger betales af afdelingerne.

Ad 5 - Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste at der er 217 ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten hvoraf 66 er aktive.

Flere af disse søger på forskellige rumtyper og i forskellige afdelinger, og i alt er der 508 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne og aktive/i bero.

Venteliste	Boligart	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	53	47	23	16	139
Ekstern, bero	Familiebolig	128	150	52	26	356
Intern venteliste	Familiebolig	1	2	0	0	3
Intern venteliste, bero	Familiebolig	5	3	1	1	10
		187	202	76	43	508

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 64 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 351 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 18,23.

Peder Bonde: Fraflytningsprocenten er høj. Der er en klar fornemmelse af, at boligerne bruges som midlertidige boliger, og at lejerne derfor rykker hurtigt videre. Det er tidskrævende for ejendomsfunktionærerne, da der er mange syn og fremvisninger.

Ad 6 - Ny etape af renovering/nedrivning og nybyggeri i afd. 018-0

Projektet afventer Landsbyggefondens finansieringsskitse, som er afgørende for, at vi kan komme videre med projektet. Når finansieringsskitzen er modtaget fra Landsbyggefonden, kan vi beregne eventuelle huslejestigninger samt indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde. Derefter udarbejdes skema A og fremsendes til kommunens godkendelse.

Metin har aftalt med Cecilie Bjørn, Boligpolitikens udviklingskonsulent fra Lolland Kommune, at skema A kan fremsendes til kommunen den 22. februar 2021, således at det kan godkendes af kommunen på Kommunalbestyrelsens møde i marts 2021.

Hvis ovenstående plan ændres undervejs sørger vi for at orientere jer efter bedste evne.

Metin Uysal

Stamdata er opdateret ift. Landsbyggefonden. Kvittering for dette afventes.

Projektet er endnu ikke blevet tildelt en sagsbehandler. Vi afventer derfor stadig finansieringsskitse, som efterfølgende skal godkendes af kommunen.

Der er indarbejdet 750 tkr. i budgetarket til brug for nyt aktivitetsrum samt opfriskning af fælleshuset, så det gøres mere egnet til aktiviteter.

Det forventes at sagsbehandler tildeles primo marts. Metin følger op på dette.

Foreløbig tidsplan: projektet godkendes af økonomiudvalget 22.04.21, godkendes af byrådet 29.04.21. Forsinket en måned grundet manglende behandling i LBF.

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

Michael Keis meddelte, at i henhold til boligorganisationens vedtægter skal der hvert andet år vælges formand og næstformand. Formand og næstformand vælges af bestyrelsens midte og mindst 1 af disse skal være beboer i boligorganisationen.

På mødet i juni 2020 blev Connie Andersen blev genvalgt som formand for en ny 2-årig periode, og Bent Eliassen blev genvalgt som næstformand for en ny 2-årig periode.

Der er derfor valg i 2022.

Ad 8 - Eventuelt

Repræsentantskabsmøde udsat. Afholdes når Coronasituationen tillader det.

Landsrepræsentantskabsmødet afholdes som udgangspunkt, dette kan dog også blive ændret.

Carsten, leder af boligsocialt projekt, har opsagt sit job. Helhedsplanen kører på sidste år, og man har valgt at konstituere Odd Pærremand som ny leder.

Peder Bonde: på grund af Corona laves kun det mest nødvendige i lejemålene. Der bæres altid mundbind når man er i lejemålene.

Michael Keis: de almennyttige boligselskaber er udfordret af kommunerne, der ofte prioriterer private udlejere. Vi er fortsat interesseret i nybyggeri, hvis muligt. Den gamle biografgrund nævnes som værende interessant at kigge på.

Mødet hævet.

Godkendt den 4/12 2021



Connie Andersen, formand

