

Referat af bestyrelsesmøde/regnskabsmøde Lejerbo Lolland, 16. februar 2022, kl. 10.00 Mødet afholdes på Restaurant Fjorden, Hestehovedet 5, 4900 Nakskov

Deltagere:

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

Fra administrationen deltog:

Forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen, lokalinspektør Peder Bonde, sekretær Tina Just

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Meddelelser fra administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
5. Den fremtidige boligsociale indsats
6. Udlejningssituationen
7. Ombygning Birkevænget (punkt tilføjet 02.02.22)
8. Konstituering af bestyrelsen ift. formand og næstformand (skal ske hvert 2. år)
Formand og næstformand blev begge konstitueret i 2020.
9. Eventuelt

Formand Connie Andersen åbner mødet og byder velkommen.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Erik Gemmer blev valgt som dirigent
Tina Just blev valgt som referent

Ad 2 - Meddelelser fra administrationen

Michael Keis informerede om:

Ladestander til elbiler

Bestyrelsen har på tidligere møde godkendt at Clever opsætter ladestander i afdeling 018-0 Birkevænget, vi forventer at dette bliver udført ultimo marts/april måned.

2 ladestander med hver 2 stik.

Statoil, Shell og Q8 vil også etablere ladestander på deres tankstationer.

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.

Birkevænget er ikke kommet på listen over forebyggelsesområder, men på en liste hvor kombineret udlejning kan (ikke skal) anvendes efter aftale med kommunen. Vængerne er ikke på nyeste liste, så det er ikke forebyggelsesområder nu.

Dialog med kommunen vedr. udlejning, skal der være anvisning? BL hjælper med dette.

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 krænkelser.

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.

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.

Prisen på håndværkere og materialer er steget, og LBF er derfor ikke længere så villige til at støtte renoveringsprojekter. Lejerbo Lolland bliver ikke umiddelbart hårdt ramt af dette.

Familieferie 2022

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 fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2022.

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.

Der er i starten af januar 2022 sendt mail ud til alle organisationsformænd om, at organisationsbestyrelserne – ligesom de tidligere år – tager stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

Indstilling:

Tages til efterretning og bestyrelsen godkender deltagelse omkring familieferie.

Beslutning:

Bestyrelsen godkender fortsat støtte til Familieferie.

Styringsdialogmøde

Den 12. januar 2022 har der været afholdt styringsdialogmøde med kommunen, mødet gik godt og vi fortsætter som planlagt med de tiltag som organisationen har besluttet.

Møde med kommunen vedr. boligsocialindsats den 21. februar 2022. Michael Keis og Mogens Hansen deltager.

Vederlag

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2021 – 30/9 2022) kr. 23.000 (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.

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

Indstilling:

Fordeling skal vedtages

Beslutning:

Fordeling vedtaget

Ad 3 - Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2020 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2022 - 30/9 2023. Ydermere er udsendt årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2022 – 30/9 2023 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.

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 trækingsret.

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.

Organisationen giver et overskud på kr. 65.000, skyldes rentetilskrivning. Tilsvarende rentetilskrivning forventes ikke til næste år. Der forventes underskud på formueforvaltningen i 2021.

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 m²	Ændring i %
018-0	Birkevænget	Familiebolig	636,50	649,52	13,02	2,05%
434-0	Indre By	Familiebolig	796,59	805,35	8,76	1,10%

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.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt.

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

Administrationen indstiller at der søges om fritagelse for dækning af tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger via dispensationsfonden, igen i 2021-2022.

Birkevænget har opsparing til tab ifm. fraflytninger.

Beslutning:

Der søges om fritagelse for dækning af tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger via dispensationsfonden

Ad 5 – Den fremtidige boligsociale indsats

Den fremtidige boligsociale indsats blev drøftet på bestyrelsesmødet den 12. januar 2022, og der pågår nu en proces vedr. den kommunale indsats og en evt. supplerende indsats fra afdelingen/organisationen vedr. en ordning med en boligsocial vicevært tilknyttet Birkevænget, specielt med fokus på tryghed og trivsel.

Organisationen ønsker at arbejde med det nære område, med fokus på tryghed mm.

Indsatsen skal være lokal, og skal ikke deles for meget ud, da effekten mistes.

Generel debat omkring boligsocialindsats. Der var enighed om, at den boligsociale indsats skal være meget lokalt forankret for at kunne opnå en effekt.

Ad 6 - Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste at der er 241 ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten hvoraf 94 er aktive. (SAP 20.01.22)

Flere af disse søger på forskellige rumtyper og i forskellige afdelinger, og i alt er der 604 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	68	76	34	21	199
Ekstern, bero	Familiebolig	151	163	49	31	394
Intern venteliste	Familiebolig	1	2	2	2	7
Intern venteliste, bero	Familiebolig	3	1	0	0	4
		223	242	85	54	604

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 79 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 351 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 22,5 (SAP 20.01.22). På landsplan er fraflytningsprocenten ca. 11.

Der har i en længere periode pågået en debat med kommunen og de øvrige boligorganisationer vedr. udlejning og kommunens brug af deres anvisningsret, dette er fortsat uafklaret.

Ad 7 – Birkevænget - ombygning

Vi gør alt for at jagte Landsbygefonden så vi kan få realiseret projektet. Der er en god dialog omkring projektet, hvor vi har ændret på nogle mindre betydelige forhold i boliger, efter ønske fra Landsbygefonden for at få den endelige accept for økonomi og finansieringsskitse.

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

Debat om mulighed for nybyggeri. Hjørnet af Kattesundet og Fruegade.

Ad 8 – Konstituering af bestyrelsen ift. formand og næstformand

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.

Formand: Connie Andersen. Genvælt med akklamation.

Næstformand: Bent Eliassen. Genvælt med akklamation.

Ad 9 - Eventuelt

Michael Keis:

Boligforeningen Lolland har fået ny forretningsfører. Boligkontoret Danmark hjælper med bl.a. IT
Der er 1200 boliger fordelt på 40 afdelinger.

Erik Gemmer:

Landsrepræsentantskabsmøde torsdag den 19. maj 2022.

Connie Andersen:

Spørger ind til udskiftning af vinduer i Birkevænget.

Michael Keis:

Informere om at trækningsretten kan anvendes til udskiftning af vinduer, det handler om 4-500.000 kr.

Forventet udgift er reelt ca. 1 mio. kr. pr. blok, så pengene rækker ikke til det hele.

Ældste del af Birkevænget trænger til udskiftning.

Administrationen arbejder videre med det.

Michael Keis:

Huslejetillæg på baggrund af altaner og elevator bortfalder løbende, når lån er indfriet. Det er typisk 20 eller 30-årige lån.

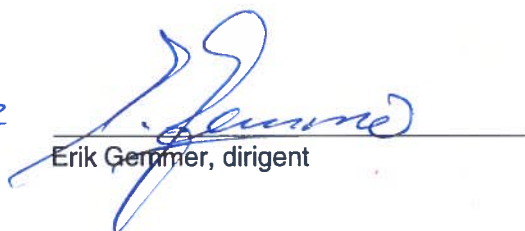
Nogle huslejetillæg for køkkenudskiftninger udløber i 2023 (de første 38 lejemaal).

Lån på altaner og elevator udløber i 2032.

Mødet hævet.

20/2-2022

Dato



Erik Gemmer, dirigent