

Organisationsbestyrelsesmøde/regnskabsmøde i Lejerbo Lolland 14. februar 2023, kl. 10.00, Hotel Fjorden, Hestehovedet 5, Nakskov

Deltagere:

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

Afbud: Bent Eliassen

Fra administrationen deltog:

Forretningsfører Michael Keis, 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. Nybyggeri (*punkt tilføjet 14.02.23*)
6. Godkendelse af helhedsplan og nedrivning af 18 lejligheder
7. Godkendelse af anlægsbudget afd. 018-0 (*punkt tilføjet 01.02.23*)
8. Forebyggelsesområde: Vængerne
9. Regulering af indskud.
10. Udlejningssituationen
11. Eventuelt

Formanden bød 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

Udviklingen i manglende betaling af husleje i 2022:

Grundet energikrise og høj inflation er lejernes potentielle problemer med betaling af husleje kommet i fokus. Vi har endnu ikke set, at der er en stigning i antallet af lejere, der ikke kan betale deres husleje.

Måned for måned følger vi nøje med i, hvordan antallet af rykkere for husleje udvikler sig. Antallet af rykkere er som gennemsnit på et år i nogenlunde samme niveau de seneste 3 år. Dog kan der være lidt udsving i forhold til, hvornår der udbetales børnepenge. Ved rykning for november 2022 måneds husleje, så vi således, at antallet af rykkere faldt til 869 rykkere, mod 1.109 i oktober måned 2022.

I region Næstved er der i november sendt 18 til advokat og i december 17. Det er på niveau med tidligere.

I Lejerbo giver vi ikke henstand med huslejen. Det er en praksis, vi har haft i mange år, hvilket betyder, at lejerne er meget opmærksomme på, at huslejen skal betales. Hvis lejer ikke betaler rykkeren for huslejen, sender vi sagen til advokat, der forsøger at inddrive huslejen. Ved optælling af de sager, som vi har sendt til advokat, kan vi endnu ikke se en stigning.

Når man kigger på antallet af boliger, der fraflyttes uden fogeden, er i de 3 første kvartaler i 2022 fraflyttet 41 før fogeden og 46 er udsat med fogeden. Det ser ud til, at antallet af dem, der flytter før fogeden, er stigende, men antallet der udsættes med fogeden, bliver måske lavere for hele året 2022.

Lejerne kan søge hjælp til økonomisk rådgivning flere steder fx Dansk Folkehjælp, Ældresagen og Forbrugerrådet Tænk. Desuden er der i flere boligområder boligsociale medarbejdere, der hjælper lejere med bl.a. at kontakte kommunen, så de får de rette ydelser. Nogle boligselskaber har egne gældsrådgivere ansat.

På landsplan blev der udsendt 971 rykker i januar. Der er ca. 35.000 lejemaal.

Lejerne kan søge om varmecheck for at få tilskud til betaling af den højere energiregning.

Forslag om 5.000 kr. til 70.000 almene lejere. Pengene 350 mio. kr. skal finansieres af Lands-byggefonden og Nybyggerifonden. Det vil sætte renoveringer for 350 mio. kr. i stå mener BL.

BL mener desuden, at det skal finansieres og udbetales ligesom boligydelse og boligstøtte og dermed finansieres af staten.

Overgang til nyt system til opbevaring af legitimationsoplysninger

Vi har de seneste år bedt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer indsende billeder af sygesikringskort og pas/kørekort til brug for legitimation, fordi hvidvaskloven stiller krav om, at bestyrelsesmedlemmer skal kunne identificeres (jf. Hvidvaskloven § 11, stk. 1, nr. 3, 1. pkt.).

Indtil nu har vi opbevaret billederne på egne, sikre servere og indhentet oplysningerne via eget, TLS-krypteret mailsystem. For at gøre både opbevaringen af billederne endnu mere sikker og indhentningen mere brugervenlig og effektiv, skifter vi nu over til en ekstern platform, der er eksperter i at indhente og opbevare legitimation. Systemet ligger hos Penneo, som vi også anvender til digitale underskrifter. Det er stadig medarbejdere i Afdelingsøkonomi, der står for at indhente legitimationsoplysningerne. Det nye er udelukkende måden de indhentes og opbevares på.

I praksis vil skiftet betyde, at alle organisationsbestyrelsesmedlemmer modtager et nyhedsbrev med information om skiftet i løbet af den kommende tid.

Herefter sendes en mail ud til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer direkte fra Penneo-systemet, der fortæller om deres opbevaring af legitimationsdokumenterne. Desuden vil man blive bedt om at bekræfte sin identitet via MitID eller NemID og indsende eventuelt manglende billeder.

Som medlemmer af hovedbestyrelsen optræder I, i flere forskellige organisationsbestyrelser. I vil derfor opleve, at I får mailen fra Penneo flere gange, da de sendes pr. medlemskab. Sidder man i 3 organisationsbestyrelser, vil der altså komme 3 mails fra Penneo – en fra hver boligorganisation – og der skal så udfyldes for alle 3 organisationer.

I forbindelse med skiftet opdateres hjemmesidens informationer om behandling af persondata, ligesom vi styrker vores databehandleraftale med Penneo.

Skiftet vil ske i løbet af foråret.

Der er enkelte, som har spurgt, om man kan tildække de sidste 4 cifre i cpr-nummeret på dokumenterne. Det må man imidlertid ikke, idet cpr-nummeret er en del af den dokumentation, der kræves for at opfylde kravene i hvidvaskloven. Man skal imidlertid huske, at de oplysninger, man afgiver, opbevares i et meget sikkert miljø.

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.

Emnet blev drøftet under punktet eventuelt på mødet den 29. august 2022. Her tilkendegav bestyrelsen, at man ønsker mest muligt udsendt digitalt.

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

Indstilling:

Bestyrelsen beslutter formelt, at materiale fremsendes digitalt.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte at materiale udsendes digitalt.

Godkendelse af evt. deltagelse i udbud via Almen Indkøb

Der er ikke mange håndværkere på Lolland der byder ind, når der er opgaver i udbud.

Malermester Bjørn Forsberg har budt ind på fraflytning.

MK: Kan det ikke lade sig gøre via Almen Indkøb, laver lokalinspektøren udbud på alle opgaver over 50.000 kr. Det er flere forskellige mindre håndværksvirksomheder der bruges.

Som bekendt kørte der i foråret 2022 et samlet udbud på fraflytningsydelse i Lejerbo. Det har betydet, at flere organisationer har fået lavere priser på deres udgifter i forbindelse med fraflytninger, og andre har formået at holde udgifterne i ro trods verdenssituationen, som den har set ud i år.

I effektiviseringsdagsordenen sætter man fokus på fælles indkøb, og ved de årlige tilsyn med kommunerne vil dette område være genstand for opmærksomhed.

Almen Indkøb kan bidrage til at effektivisere indkøb for den enkelte organisation, fordi vi i kraft af de landsdækkende/regionale aftaler kan skabe en volumen, der – alt andet lige - giver mulighed for de bedste priser.

I løbet af vinteren 2022/23 vil der igen blive foretaget 10 nye udbud på tværs af hele Lejerbo, hvor det vil være muligt for de enkelte boligorganisationer at deltage.

Det drejer sig om

- Skadedyrsbekæmpelse
- Elevatorservice
- El- og vvs-artikler
- El og gas
- Køkkener
- Ventilation
- Fraflytningsydelser
- Tømrerydelser
- VVS-ydelser
- Elektrikerydelser

Man skal huske, at vi har Almen Indkøb, fordi

- 1) vi har pligt til at konkurrenceudsætte vores indkøb for at være lovlige i udbudsretlig henseende og
- 2) for at få gunstige priser til glæde for alle.

I den sammenhæng er vi helt opmærksomme på, at kvaliteten og samarbejdet med leverandørerne også skal spille.

Hvis organisationen ikke ønsker at bruge Almen Indkøb, kan det blive meget dyrt at overholde reglerne om konkurrenceudsættelse, især i de større organisationer, hvor konkurrenceudsættelsen skal ske via EU-udbud. Fra administrationens side anbefaler vi derfor, at I deltager i de landsdækkende/regionale udbud via Almen Indkøb.

Organisationen har tidligere besluttet en indkøbspolitik, som beskriver at vi bruger Almen Indkøb og vi fortsætter derfor med brug af almen Indkøb, indtil organisationen træffer anden beslutning.

Indstilling:

Bestyrelsen beslutter at bruge Almen Indkøb fremadrettet.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at Almen Indkøb skal benyttes i alle tilfælde, hvor det er muligt.

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 fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2023.

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 350 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.500 kr.

Der er i starten af januar 2023 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 besluttede fortsat at støtte projektet.

Ad 3 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

Vederlag

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2022 – 30/9 2023) kr. 22.051 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:

Bestyrelsen beslutter at fortsætte med uændret fordeling.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2021 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2023 – 30/9 2024.

MK: kommentarer til regnskab og budget

Organisationen har et overskud på 22.000 kr.

Dispositionsfond: ca. 1. mio. kr. En del heraf er bundet.

Arbejdskapital: 1 mio. kr.

Lille underskud i Birkevænget, mindre overskud i Indre By.

Birkevænget har 5,5 mio. kr. på vedligeholdelseskontoen.

Indre By har 1,6 mio. kr. på vedligeholdelseskontoen.

Fraflytninger ligger lidt højere end landsgennemsnittet i begge afdelinger.

Budget for organisationen er stort set uændret. Mindre stigning i bidraget til administration grundet inflationen.

Revision er uændret ift. sidste år.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022, budget for afdelingerne for perioden 1/10 2023 – 30/9 2024 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Årsregnskab og revisionsprotokol vil umiddelbart inden afholdelse af organisations- og repræsentantskabsmødet blive udsendt til organisationsbestyrelsens underskrift via Penneo. Materialet bør først underskrives når begge møder er afholdt.

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.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd.	Afd. navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m2	Ændring i %
018-0	Birkevænget	Familiebolig	649,55	668,72	19,16	2,95
434-0	Indre by	Familiebolig	805,36	829,25	23,89	2,97

Vedrørende afdeling 018-0 skal bemærkes, at lejen er korrigeret pr. 1. oktober 2023 med 2,95 %, svarende til kr. 19,16 pr. m² på grund af forhøjede udgifter til el, vand og varme. Det medfører at lejen er forhøjet til kr. 668,72 pr. m².

For afdeling 434-0 skal bemærkes, at lejen er korrigeret pr. 1. oktober 2023 med 2,97%, svarende til kr. 23,89 pr. m² på grund af forhøjede udgifter til el, vand og varme. Det medfører at lejen er forhøjet til kr. 829,25 pr. m².

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 Nybyggeri

Lukket punkt.

Ad 5 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden

Lille opsparing til tab af fraflytninger.

Administrationen indstiller at der søges om fritagelse for dækning af tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger via dispensationsfonden, igen i 2023-2024.

Beslutning:

Bestyrelsen beslutter at søge om fritagelse.

Ad 6 Godkendelse af helhedsplan og nedrivning af 18 lejligheder

Afd. 018-0 Birkevænget – Ombygning:



Siden sidst:

- Henrik Aabye er projektleder.
- Pia Jensen er økonomikonsulent.
- Friis Andersen, Nykøbing Falser her rådgivere,
- Efter aftale med LBF er revideret budgetskema dateret 7.1.22 fremsendt, men tilbagemelding er endnu ikke modtaget.
- Der er ikke indsendt skema A.
- Revideret helhedsplan dateret 21.12.2022 modtaget.
- Ansøgning om nedrivning af 2 blokke pågår.

Arbejds stade:

- Arbejdet kan ikke igangsættes før efter 1.10.2024 iht. Bekendtgørelse om udsættelse.

Økonomi.

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| - Budgetskema: Samlede udgifter | støttet arbejder kr. 77.137.914, - |
| - Budgetskema. Samlede udgifter | ustøttet arbejder kr. 14.689.589, - |
| - Budgetskema: samlede udgifter | kr. 86.827.504, - |

Tidsplan.

- Afventer

Risici:

- Tidsplan ukendt.
- Tilbudsøkonomi ukendt.
- Nedrivningstilladelse uafklaret.
- Beboerdemokratisk afvisning.

Landsbygefonden vil ikke støtte lukkede altaner. Medtages i projektet uanset. Det vil fremgå om arbejdet er støttet eller ustøttet.

Repræsentantskabet skal godkende nedlæggelse og nedrivning, ikke ombygningen.

Beslutning:

Bestyrelsen godkender helhedsplan og nedrivning af lejligheder.

Ad 7 Godkendelse af anlægsbudget afd. 018-0

Anlægsbudget udsendt med oplæg.

Huslejen stiger med 6 %.

Stor tilslutning til afdelingsmødet.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender anlægsbudgettet.

Beslutning:

Anlægsbudget og lånoptagelse godkendt af organisationsbestyrelsen.

Ad 8 Forebyggelsesområde Vængerne

Et forebyggelsesområde er et område, der har mere end 30 pct. beboere, der er ikke vestlige indvandrere eller efterkommere og samtidig opfylder mindst to af følgende fire kriterier:

1. Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der ikke er i arbejde og heller ikke er i gang med en uddannelse, overstiger 30 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
2. Andelen af beboere, der er dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 2 gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år.
3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse, overstiger 60 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe.
4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) er mindre end 65 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Område	Kommune	Beboere (1.000 +)	Udenfor arb.mar- ked	E & I Ikke vest- lig	Dømte	Kun grund- skole	Gns. ind- komst
		1. jan 2022	> 30 pct. 2020-21	> 30 pct. 1. jan 2022	≥ 1,45 pct. 2020-21	> 60 pct. 1. jan 2022	< 65 pct. Ar 2021
Vængerne, Lolland	Ny Lolland	1.122	49,9	30,1	1,84	58,5	58,6

Jf. kommunen skal der laves særlige udlejningsregler.

Ad 9 Regulering af indskud

Det anbefales at organisationsbestyrelsen godkender regulering af indskud til kr. 243 pr. m², jf. Bolig- og Planstyrelsens vejledning nr. 9711 af 15. september 2021 om regulering af satser i lejelovgivningen.

Reguleringen vil træde i kraft ved genudlejning, og vil ikke berøre nuværende lejere.

Et højere indskud bevirker mindre tab ved fraflytning.

Det har ingen betydning i de tilfælde hvor lejere ansøger om et kommunalt indskudslån.

Et indskud på kr. 243 m² skal kun godkendes af organisationsbestyrelsen, ikke af kommunen.

Lolland organisation	
Afdeling	Nuværende indskud pr. m ²
018-0	210-239
434-0	210-240

Indstilling:

Bestyrelsen godkender regulering af indskud til kr. 243 pr. m².

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte at indskud reguleres til kr. 243 pr. m².

Ad 10 Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste at der er 264 ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten hvoraf 104 er aktive. (SAP 09.01.23)

Flere af disse søger på forskellige rumtyper og i forskellige afdelinger, og i alt er der 649 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne og aktive/i bero.

Venteliste	Boligart	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker ialt
Ekstern	Familiebolig	72	79	35	16	202
Ekstern,bero	Familiebolig	145	175	64	41	425
Intern venteliste	Familiebolig	4	6	2	1	13
Intern venteliste, bero	Familiebolig	4	2	2	1	9
		225	262	103	59	649

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 60 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 351 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 17,1 (SAP 09.01.22).

Forrige regnskabsår var fraflytningsprocenten 22,5.

Hyppest årsager til fraflytning i regnskabsåret: 67% opsig selv lejemålet, 22% er afgået ved døden.

Ad 11 Eventuelt

Intet.

15. februar 2023.

Referent
Tina Just

Referat underskrives via Penneo af

Erik Gemmer, dirigent
Connie Andersen, 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."

Connie Lena Andersen

Underskriver

Serienummer: 3b18f53b-7245-4408-8171-8d82e44f70dd

IP: 128.76.xxx.xxx

2023-02-16 11:52:17 UTC



Erik Gemmer

Underskriver

Serienummer: 89c86921-993f-428b-b6ca-94c8a1026b86

IP: 91.101.xxx.xxx

2023-02-16 12:03:35 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>