

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland 19. september 2023, kl. 10.00, Birkevænget - aktivitetshuset

Deltagere:

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

Fra administrationen deltager:

Forretningsfører Michael Keis, lokalinspektør Peder Bonde, Henrik Aaby - BYG

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
 - a) Orientering fra administrationen
2. Udlejningsaftale
3. Udskiftning af vinduer afd. 018-0
4. Fibia i afd. 434-0
5. Budgetstrategi og styringsdialog (er tidligere udsendt)
6. Renoveringssag Birkevænget
7. Nybyggeri Vejlegade/Nørre Vold
8. Eventuelt

CA bød velkommen til Birkevænget.

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Dirigent: Connie Andersen

Referent: Michael Keis

Ad 1a Orientering fra administrationen:

360 graders analyse af boligorganisationers økonomi

I 2022 har Danmark og store dele af verden oplevet en inflation, som overgår de prisstigninger, som har været de seneste 40 år. I løbet af 2022 steg priserne med over 8%, og prisstigningerne er fortsat her i 2023.

Vi er i en økonomisk usikker situation, hvor alle husstande oplever de stigende energipriser, fødevarerpriser, men efterhånden også stigende priser på stort set alle andre områder. De stigende priser rammer især hårdt hos de husstande, som er enten enlige eller afhængige af offentlige overførsler.

Situationen påvirker også vores boligafdelinger. Boligafdelingerne har hver deres egen selvstændige økonomi baseret på et budget. Hvis der opstår underskud som følge af de store prisstigninger, skal dette underskud tilbagebetales over huslejen i de følgende år.

Det er boligorganisationens ledelse/bestyrelse, som har den overordnede ledelse af afdelingerne og deres økonomi. Organisationsbestyrelsen er formelt ansvarlig for at sikre at driften, herunder f.eks. budgetlægning, regnskabsaflæggelse og lejefastsættelse, sker efter reglerne for de almene afdelinger. Selve arbejdet udføres, helt som I kender det, af de ansatte i administrationen, og i tæt samarbejde med jeres forretningsfører.

I lyset af den nuværende økonomiske situation er det således administrationens opfattelse, at dette er af så stor vigtighed, at det ikke alene kan overlades til afdelingsbestyrelserne og afdelingsmødet.

Administrationen vil i den kommende tid gennemføre en forstærket indsats i form af vurderinger af de enkelte afdelingernes robusthed, samt identificering af de umiddelbart mulige besparelsesområder.

Som altid vil det blive vurderet, om de nuværende budgetter og den opkrævede husleje sikrer, at afdelingens omkostninger kan betales, eller såfremt der måtte opstå underskud, om afdelingens fremadrettede økonomi kan bringes i stand til at afvikle et sådant underskud alene eller ved besparelse på driften.

Bestyrelsen drøftede situationen, det vurderes ikke umiddelbart at afdelingens regnskaber pr. 30/9 -2023 vil vise markante underskud.
PB oplyste at driften ligeledes fulgte budget.

EG gav en orientering fra hovedbestyrelsens møde 29/8:
Halvårsregnskab ser ikke for godt ud. Det er primært byggeafdelingen – der på grund af forskydninger, der ikke når de budgetterede honorarmidler.
Kapitalforvaltning ser lidt bedre ud nu og der større afkast end tidligere.
Orientering omkring udlejningssituationen på landsplan.
Orientering omkring sagen om Borbergården og hjemfaldspligt.
Orientering om retningslinjer for hædring af beboerdemokrater

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 2 Udlejningsaftale

Vi har i en periode drøftet og forhandlet en fællesudlejningsaftale inkl. fleksible udlejningsregler med Lolland kommune.

Aftalen er er fællesaftale med alle boligorganisationer og den har været behandlet i alle boligorganisationerne på fællesmøder, dels med kommunen og uden kommunen (aftale var medsendt indkaldelsen).

Den formelle godkendelse foretages af organisationsbestyrelsen.

Indstilling:

Udlejningsaftale godkendes.

Beslutning:

Godkendt.

Ad 3 Udskiftning af vinduer afd. 018-0

Vi har modtaget opstartsnotat med tilhørende procesplan, samt opstartsbudget fra rådgiver H+ (bilag)

Notatet og særligt budgettet viser en væsentlig større vurderet udgift end først anslået.
Rådgiver anslår en udgift på kr. 16.410.000,- ex. moms for udskiftning af de resterende vinduer.
Afdelingen har tidligere godkendt et anlægsbudget på kr. 10.461.606,- inkl. moms. Så det er, i runde tal, en fordobling af den anslåede udgift. inkl. moms.

Det anbefales at vi går vi videre og får lavet et egentlig udbud som kan sendes i licitation.
Men afdelingen må indstille sig på, at vi genbesøger anlægsbudgettet med henblik på en revidering og fornyet godkendelse.

Indstilling:

Godkendes.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte at der arbejdes videre, og at projektet sendes i udbud.

Ad 4 Fibia i afd. 434-0

Vi har modtaget udkast til kontrakt fra Fibia/Waoo.

Der var usikkerhed om den tilhørende foreningsaftale ift. til de tilbudte priser samt løbetid.

Det er afklaret så priserne er retvisende og rabatterne følger aftalen. Løbetid/bindingsperiode på aftalen er 5 år.

Bestyrelsen drøftede aftalen og der blev gjort opmærksom på, at der på afdelingsmøde i 018-0 var godkendt en tilsvarende aftale for Birkevænget - som endnu ikke var igangsat.

MK giver driftschef Steen Andersen besked på, at arbejdet i afd. 018-0 Birkevænget kan igangsættes.

Indstilling:

Bestyrelsen godkender og anbefaler en godkendelse af aftale med Fibia/Waoo på afdelingsmødet, der afholdes 07.02.24.

Beslutning:

Godkendt og medtages til endelig godkendelse på afdelingsmødet der afholdes 07.02.24

Ad 5 Budgetstrategi og styringsdialog (er tidligere udsendt)

Budgetstrategi og styringsdialograpport.

Den 14. juni 2023 udsendte vi budgetstrategi og udkast til styringsdialograpport til hele organisationsbestyrelsen.

Som det fremgår af materialet, har vi fulgt vores budgetstrategi og denne er ajourført uden væsentlige ændringer.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 6 Renoveringssag Birkevænget v/Henrik Aaby, byggeafdelingen

Nedrivningsansøgningerne til helhedsplanen Birkevænget er ikke nemme.

I vedlagte mail (vedlagt indkaldelsen) fra Social- og Boligstyrelsen fremgår det, at de ikke er tilfredse med den allerede fremsendte ansøgning.

- Repræsentantskabsmødereferatet er ikke nok for dem, og i øvrigt forkert mht. antallet af nedlagte lejligheder.
- Kommunalbestyrelsens godkendelse. Det er ikke tilstrækkeligt med den mail jeg har fået fra dem, hvor de afventer nedrivningsgodkendelsen fra styrelsen. (Dette går i ring; hverken styrelsen eller kommunen vil godkende uden den anden)
- Landsbyggefonden siger at de afventer skema A tilsagn.

HA gav en orientering og udleverede en oversigt over helhedsplanen for afd. 018-0 Birkevænget.

• **Hvorfor nedrivning?**

- Afdelingen har i en lang periode haft boligsociale udfordringer og er på ministeriets forebyggelsesliste (Vængerne) sammen med Nørrevænget og Kløvævænget i Nakskov.
- For at skabe en grøn kile ind imellem blokkene, og derved skabe et gennemblik og "luft".
- Gøre området attraktivt.
- Det er ikke nemt at leje ud. Jeg har forstået, at det er muligt, men ofte kortvarige lejemaal.

• **Ansøgning til bolig- og socialstyrelsen kræver dokumentation:**

- Boligorganisationens godkendelse af nedrivning. Referat herfra. Husk at kompetencen skal dokumenteres.
- Kommunens godkendelse af nedrivningen. Afventer skema A.
- Landsbyggefondens udtalelse og finansieringsplan for nedrivning. Afventer skema A.
- Udbetaling Danmark kræver at 8,57 % af gælden i afdelingen nedskrives.

- **Tal og m²:**
 - M² nedrives:
 - Opgang 15 (+ adgang til lejligheder fra opgang 13) : Matrikel nr. 353ae Nakskov Markjorder. Grundareal ca. 235 m² i tre etager – i alt 705 m² Der nedrives i alt 9 lejemål.
 - Opgang 23 (+ adgang til lejligheder fra opgang 21): Matrikel nr. 353q Nakskov Markjorder. Grundareal ca. 235 m² i tre etager – i alt 705 m² Der nedrives i alt 9 lejemål.
 - Opgang 44, 46, 48: Matrikel nr. 353hn Nakskov Markjorder.: Grundareal ca. 492 m² i tre etager. Etage 1. og 2. nedrives. (Etage st. ombygges) 2*492 m² = 984 m². Der nedrives 12 lejemål.
 - I alt 2.394 m² og 30 lejemål.
 - Bygningen Opgang 15 nedrives fuldstændigt.
 - Bygningen Opgang 23 nedrives til kælder, idet varmecentral bevares. Der etableres således nyt dæk over kælder som overdækkes med jord og beplantes.
 - Bygningen Opgang 44-48 nedrives til stueetage som ombygges.
- **Helhedsplanens næste skridt:**
 - Indsendelse af skema A inkl. grøn screening og finansieringsskitse.
 - Udarbejdelse af finansieringsskitse.
 - Udbud og myndighedsansøgninger.
 - Byggeri.

Repræsentantskabsmødet har den 6. marts 2018 godkendt at delegere kompetencen til boligorganisationens bestyrelse på de områder, der er nævnt i stk. 5, dvs.:

- 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme
- 2) Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden
- 3) Opdeling eller sammenlægning af afdelinger
- 4) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme
- 5) Grundkøb
- 6) Iværksættelse af nyt byggeri
- 7) Pantsætning af afdelingernes ejendomme
- 8) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger

Ligeledes har Repræsentantskabet den 10. juni 2020 godkendt helhedsplanen for afd. 018-0 Birkevænget.

Indstilling:

Vi arbejder videre ud fra den oprindelige plan og får tilvejebragt de nødvendige oplysninger til Social- og Boligstyrelsen.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte igen, den på mødet fremlagte, helhedsplan.

Der arbejdes videre med at få de nødvendige godkendelser fra diverse myndigheder.

Det er bestyrelsens ønske, at den endelige ansøgning bliver godkendt så hurtigt som muligt af de respektive myndigheder.

Ad 7 Nybyggeri Vejlegade/Nørre Vold

Der har været afholdt møde med kommunen og der arbejdes videre på projektet. Der er nogle udfordringer omkring Slots- og Ejendomsstyrelsen vedr. facade m.v.

Som aftalt er de øvrige boligorganisationer ude af projektet og der er betalt for miljøundersøgelser og diverse øvrige undersøgelser i relation til højde m.v. i forhold til kirke, støj fra skibe der vender i havnen m.v.

Beløbet kr. 300.000 inkl. moms er dækket af dispositionsfonden.

Indstilling:

Tages til efterretning og godkendes at der arbejdes videre med projektet.

Beslutning:

Taget til efterretning og godkendt at der arbejdes videre med projektet.

Ad 8 Eventuelt

Afdelingsmøde for de to afdelinger afholdes den 7. februar 2024.

Repræsentantskabsmøde og organisationsbestyrelsesmøde afholdes den 14. februar 2024.

Evaluering af vores årlige møde med revy:
Connie og Birgitte taler sammen om evaluering.

Møde/revy i 2024 er fredag den 23. august.

Referat underskrives via Penneo af:

Connie Andersen, dirigent
Michael Keis, referent

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

2023-09-26 06:58:15 UTC



Connie Lena Andersen

Underskriver

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

IP: 128.76.xxx.xxx

2023-09-26 16:05:01 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>