

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Lolland, torsdag den 1. juli 2021, kl. 13.00 Restaurant Fjorden, Hestehovedet 5, 4900 Nakskov

Deltagere:

Formand Connie Andersen, næstformand Bent Eliassen, Erik Gemmer, Børge Olsen, Eva Madsen, Anni Hansen, Jørgen Ottosen, Anna Volmer, Bent Frederickson

Afbud fra: Mogens Hansen

Fra administrationen deltog: forretningsfører Michael Keis, sekretær Tina Just

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent og stemmetællere
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for det senest forløbne år
4. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer – på valg er Connie Andersen og Jørgen Ottosen
7. Valg af suppleanter for 1 år
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Connie Andersen bød velkommen og herefter gik man over til dagsordenen.

Ad 1 – Valg af dirigent

Erik Gemmer blev valgt som dirigent.

Ad 2 - Valg af referent og stemmetællere

Sekretær Tina Just blev valgt som referent.

Der blev ikke valgt stemmetællere.

Ad 3 - Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for det senest forløbne år

Connie Andersen aflagde beretning

Beretning:

På grund af Coronasituationen er afdelingsmøderne i indeværende år blevet aflyst. Det er organisationsbestyrelsen der har godkendt afdelingernes regnskab og budget. Budgetstigningen har været under 2% i begge afdelinger.

Granskning af vedligeholdelsesplaner

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

LBF betaler for 1. års granskning, og efterfølgende påhviler udgiften organisationen. Vi forventer ikke den store udskrivning til dette fremadrettet.

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Lolland, torsdag den 1. juli 2021, kl. 13.00 Restaurant Fjorden, Hestehovedet 5, 4900 Nakskov

Granskningen foretages ikke af den som er driftsansvarlig for afdelingen, det bliver med fremmede øjne og revideres af en ekstern uvildig rådgiver der sikrer, at granskningen er retvisende. Der bliver lavet stikprøver ud fra nogle konkrete kriterier. Efter 2021 foretages granskningen hvert 5. år.

Der tages udgangspunkt i en række centrale bygningsdele, såsom: kloak, tagdækning, facader, vinduer/døre, varmtvandsproduktionsanlæg, altaner, kviste, belægninger, trappe, væg (vådum, fuger) og rørnet.

Ny aftale om effektivisering

Boligministeriet, KL og BL er blevet enige om en ny effektiviseringsaftale for alle landets almene boliger som løber fra 2021 til 2026. Målet er, at der skal effektiviseres for i alt 1,5 milliarder. Der er ikke opsat bestemte mål for den enkelte boligorganisation, kun for branchen som helhed.

Lige som tidligere er det boligorganisationerne som er ansvarlige for at beslutte og gennemføre tiltagene. Handleplanerne skal drøftes med kommunen på det årlige styringsdialogmøde. Michael Keis og Connie Andersen deltager i styringsdialogmøderne.

I aftalen ligger der et særligt fokus på indkøb, effektiv bygningsdrift og energirenoveringer.

På Lolland kan der umiddelbart effektiviseres på belysning/strøm. Det bliver vanskeligt at spare på bemanningen, hvis nuværende serviceniveau skal kunne opretholdes.

Det er vigtigt at man ikke bare retter ind efter kommunens henvisninger, da det er beboerne der er medbestemmende med hensyn til det serviceniveau, man ønsker i afdelingerne.

Familieferie

Vi har igen i år fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2021. Lige som tidligere år støtter Lejerbo op om projektet.

Digital kommunikation, mindre fysisk post

Administrationen har igangsat et projekt, som skal sørge for mere digital kommunikation med beboerne og andre i Lejerbo, servicen styrkes og papirforbruget reduceres.

I 2020 godkendte Repræsentantskabet en vedtægtsændring med udgangspunkt i netop digitalisering.

I første omgang arbejdes der på at gøre det let og sikkert for beboerne at hente deres forbrugsregnskaber på hjemmesiden, og at vi skal kunne underskrive digitalt.

Alle beboere i Lejerbo kan logge ind på hjemmesiden og under "Min bolig" hente forbrugsopgørelsen. Fra 2022 skal opgørelsen hentes digitalt. Vi har stadig nogle beboere som har fravalgt den digitale løsning.

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

En blok ombygges fra 18 lejemål til 24 lejemål med henholdsvis 2 og 3 rums boliger. Nedrivning af 36 boliger og opførelse af 6 nye rækkehuse, som opføres på eksisterende fundament.

Projektet afventer Landsbyggefondens finansieringsskitse, som er afgørende for at komme videre med projektet.

Regnskab/budget

I afdeling 018-0 har der været et overskud på kr. 164.841, og en huslejestigning på 1,87%.

I afdeling 434-0 har der været et overskud på kr. 148.122 og ingen huslejestigning.

Udlejningssituationen

Afdelingernes fraflytningsstatistik på familieboliger viser at der i regnskabsåret har været 64 fraflytninger ud af i alt 351 boliger, det svarer til en fraflytningsprocent på 18,23.

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Lolland, torsdag den 1. juli 2021, kl. 13.00 Restaurant Fjorden, Hestehovedet 5, 4900 Nakskov

Helhedsplanen

Karsten Jensen, som var leder af den Boligsociale Helhedsplan, er stoppet da han har fået andet arbejde, og Odd Pærremænd er konstitueret som ny leder. Helhedsplanen udløber 31.3.2022.

Michael Keis aflagde administrationens beretning

Helhedsplan er udløbet. Vængerne er slået sammen af kommunen i en indberetning om boligsociale forhold. Det betyder at LBF nu har lagt områderne sammen, og at der er derfor mere end 1000 boliger. Man har vurderet at "Vængerne" er et forebyggelsesområde, herunder Birkevænget. Der har været møde vedr. dette den. 1. juli 2021 med kommunen.

At Vængerne er et forebyggelsesområde, vil få betydning for dem fremtidige udlejning, da der er visse kriterier der skal opfyldes af lejerne

Der skal udarbejdes en udlejningsaftale, da dem der afvises i Birkevænget skal have et andet sted at flytte ind. Kommunen skal bruge anvisningsretten til personer der er i arbejde. Vi skal ikke importere socialt udsatte fra eksempel København. Beboere i Lolland Kommune klarer sig generelt godt. De der er tilflyttere, klarer sig mindre godt. Der skal forhandles om dette med kommunen i det kommende år.

Helhedsplanen udløber 31.03.22. LBF vil ikke være med mere, da der er færre midler til boligsociale indsatser. Vi står derfor alene sammen med kommunen om den fremtidige indsats. Birkevænget er ikke hårdt belastet, men der kan evt. laves lokal aftale mellem Birkevænget og Nørrevænget. Der påtænkes ansættelse af boligsocial vicevært.

Michael Keis spørger forsamlingen om deres vurdering af situationen i Birkevænget. Kan vi klare os uden en boligsocial indsats?

Nuværende helhedsplan har fokus på de unge under 25 år. Vi har haft svært ved at overbevise LBF om, at der også bør være hjælp til andre grupper og aktiviteter. Dette er der bedre mulighed for, hvis vi klarer det selv, og kvaliteten kan højnes.

Connie Andersen mener at mindre indsats kan gøre det fremover. Aktiviteter som bankospil og ældreklub kan håndteres i afdelingen, og uden hjælp udefra.

Erik Gemmer: kommunen har en forpligtelse overfor socialt udsatte, og det skal vi holde dem fast på. Kommunen har kompetencerne til at håndtere disse udfordringer, det har vi ikke som boligorganisation.

Michael Keis: Vi har pligt til at finde bolig til folk, men vi kan ikke yde den hjælp de i øvrigt har brug for. Generelt er der ikke samme utryghed som for år tilbage, der er forholdsvis stille og roligt.

Erik Gemmer: der er ingen grund til at bruge en masse penge på området, hvis man vurderer at det ikke længere er nødvendigt.

Michael Keis: udgifter i helhedsplanen dækkes delvist af tilskud fra LBF. Vi burde kunne fritages for en del betalinger, som så kan gå til ansættelse af en boligsocial vicevært. Ordningen skal kunne holdes nogenlunde omkostningsneutral. Udgiften for organisationen er på ca. 100.000 -150.000 kr. pr. år.

Organisationen ønsker fortsat en form for boligsocial vicevært, gerne i samarbejde med Nørrevænget.

Beretningen godkendes og tages til efterretning.

**Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Lolland, torsdag den 1. juli 2021, kl. 13.00
Restaurant Fjorden, Hestehovedet 5, 4900 Nakskov**

Ad 4 - Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget

Regnskabet ligger langt tilbage i tiden, og det er derfor et overstået kapitel, som man ikke kan gøre mere ved nu.

Årsregnskabet er enstemmigt godkendt.

Der er ingen bemærkninger til revisionsberetningen.

Budgettet forelagt, men skulle ikke godkendes. Der var ingen bemærkninger til budgettet.

Ad 5 - Behandling af indkomne forslag

Der er ingen indkomne forslag

Ad 6 - Valg af bestyrelsesmedlemmer – på valg er Connie Andersen og Jørgen Ottosen

Connie Andersen blev valgt og takkede for valget.

Jørgen Ottosen blev valgt og takkede for valget

Begge blev genvalgt med akklamation.

Ad 7 - Valg af suppleanter for 1 år

Anni Hansen og Eva Madsen blev genvalgt som suppleanter.

1. suppleant Eva Madsen

2. suppleant Anni Hansen

Ad 8 - Valg af revisor

Det foreslås af fortsætte med revisionsfirmaet EY.

EY blev enstemmigt godkendt.

**Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Lolland, torsdag den 1. juli 2021, kl. 13.00
Restaurant Fjorden, Hestehovedet 5, 4900 Nakskov**

Ad 9 - Eventuelt

Børge Olsen: spørger ind til affaldssortering. Mener det er skidt at man fremover skal have noget affald i sække, som skal stå på jorden, da det tiltrækker rotter.

Michael Keis: REFA håndterer affald i Lolland og Guldborgsund kommune. Kommunerne har søgt om dispensation til udgangen af 2022, så der sker ingen ændringer indtil da. Når den nye affaldsordning træder i kraft, skal der sorteres i 10 fraktioner. Der skal ændres i antallet af containere og i rumdelingen i molokkerne.

Det kommer formentlig til at koste min. 1000,- ekstra pr. husstand – når den nye ordning træder i kraft.

Der tænkes i fælles affaldsstationer, der ikke kun er for Lejerbo, men også for andre boligselskaber. Eventuelt adgang via adgangsbrik.

Generel debat om affaldssortering og værdien heraf.

Michael Keis: REFA stiller høje krav til sortering. Ingen sortering betyder ingen tømning, og det koster derfor ekstra for afdelingen at få det tømt og sorteret. EU-direktiv: hver producent skal kunne tage deres emballage retur fra 2023. Hvordan det skal fungere i praksis, vides endnu ikke.

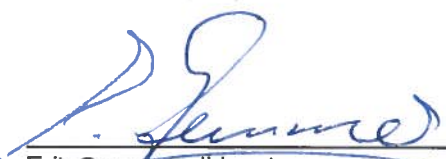
Jørgen Ottosen: Samler affald og cigaretskodder i Birkevænget og sorterer noget af det affald der smides i de forkerte molokker. Man har konstateret, at en del børn ikke smider affaldet i de korrekte molokker, og man ved hvilke lejermål de kommer fra. Varmemesteren skal sende en skrivelse til de lejermål det omhandler.

Herefter sluttede mødet og Erik Gemmer takkede for god ro og orden.

Mødet blev afsluttet kl. 14.20.

Godkendt den 7/7 2021


Connie Andersen, formand


Erik Gemmer, dirigent