

## Bestyrelsesmøde i Lejerbo Stevns, onsdag den 10. februar 2021 kl. 16.30, TEAMS MØDE

### Deltagere:

Formand Anny Borch Jensen, bestyrelsesmedlemmerne Rene Brandt, Johnny Nielsen, Mogens Hansen og Mogens T. Christensen.

### Fra administrationen deltog:

Forretningsfører Michael Keis, driftschef Morten Lundsteen, sekretær Tina Just, varmemester Jens Søgaard Nielsen. Projektleder Karina Frid og bygge- og udviklingschef Mette Vilsen deltog under punkt 6.

### 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. Udlejningssituationen
6. Nybyggeri
7. Eventuelt

Formand Anny Borch Jensen åbner mødet og byder velkommen.

### Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Michael Keis blev valgt som dirigent  
Tina Just blev valgt som referent

### Ad 2 – Meddelelser fra administrationen

Michael Keis orienterede

#### **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.

Granskningen skal foretages af en anden end den, som er driftsansvarlig for den pågældende afdeling. Dvs. der skal 'fremmede øjne' på vedligeholdelsesplanerne. Morten Lundsteen må altså ikke foretage granskning for Stevns, men det må Steen Andersen og Mikkel Frandsen gerne. De kan derfor kigge hinanden over skulderen.

LBF vil sikre at dette kommer godt fra start, og de betaler for den første eksterne granskning. Nærmere definition mangler endnu fra LBF.

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 (vådum, 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. Udgiften til granskning betales fremadrettet af arbejdskapital eller dispositionsfond.

### **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.

Ny runde fra 2021-2026, målet er effektiviseringer for 1,8 mia. kroner. Dog kan de 300 mio. kroner, der blev sparet yderligere i første runde, fratrækkes - så det reelt er 1,5 mia. kroner der skal effektiviseres for. Dette er et fælles mål for hele sektoren.

Styringsdialog med kommunerne: hvis en boligafdeling markeres med rød, så skal der laves handleplan. Kræver at kommunen holder deres dialogmøder. Ikke afholdt de sidste 3 år i Stevns.

### **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.

Organisationsbestyrelsen blev, ligesom de tidligere år, bedt om at tage stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

Organisationen besluttede, at de fortsat støtter projektet.

Varmemesteren opsætter opslag vedr. feriefonden, så oplysningen når ud til beboerne.

### 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 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.

### 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 længde her: <https://www.lejerbo.dk/om-lejerbo/hvem-er-lejerbo,-g-/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. august 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 kommunikation- 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.

Som det tidligere er godkendt af organisationsbestyrelsen og repræsentantskabsmødet, er afdeling 689-0 solgt og nøgler m.v. er afleveret 8. januar 2021. Når alt omkring økonomi m.v. er på plads, vil afdelingen blive nedlagt.

Michael Keis: der er lidt hængepartier pga. Coronasituationen, men der arbejdes fortsat med visionerne.

Anny Borch Jensen: mener der skal arbejdes lidt med visionerne for Stevns, da de ikke er blevet opdateret for nylig.

### **Vederlag**

Michael Keis oplyste, at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser, er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2020 – 30/9 2021) kr. 9.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Stevns.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet deles i 6 andele, hvoraf formanden får 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.

Organisationsbestyrelsen besluttede at fordelingen af vederlag fortsætter uændret.

Der er også tale om et byggesagshonorar. Der skulle træffes beslutning om hvorledes dette skulle fordeles. Organisationsbestyrelsen besluttede følgende fordeling af byggesagshonoraret:

Byggesagshonoraret deles i 10, Anny=4 dele, Mogens T. Christensen=3 dele, øvrige medlemmer får hver 1 del.

### **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 2018 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 2018 – 30/9 2019, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022 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.

Afdeling 174-0 har, pga. Coronasituationen aflyst afdelingsmødet, som skulle have været afholdt 28.01.21. Organisationsbestyrelsen anmodes derfor om at godkende regnskab og budget for afdelingen.

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.

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.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat. Revisionen har ikke haft nogen bemærkninger.

Michael Keis: budget er lavet med udgangspunkt i regnskabet. Bovangen 23 er solgt og Agerstien udlejes fra 1. juni 2021, så antallet af boliger er ikke det samme som året før.

Organisationsbestyrelsen gør opmærksom på, at budgettet derfor skulle være lavet ud fra reelt antal boliger, og ikke sidste års antal boliger.

### **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. m <sup>2</sup>	Ændring i %
174-0	Stevns	Familiebolig	941,65	972,10	30,45	3,23%
174-0	Stevns	Ungdomsbolig	1.031,91	1.062,44	30,53	2,96%

Stigningen i afdeling 174-0 på 3,23% er fordelt på en forbedrings sag på 2,5%, godkendt på afdelingsmøde den 30. januar 2018. Resterende 0,73% er de normale budgetstigninger på afdelingens driftsbudget.

### **Organisationsbestyrelsens bemærkninger:**

Punkt 6.1.1.

Revisionen skriver at der ikke er en indkøbspolitik, hvilket ikke er korrekt.

Bestyrelsen har 29.01.15 vedtaget en indkøbspolitik. Det har alle organisationerne under Region Næstved.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at tekst på forside af POP-regnskabet skal rettes, inden det omdeles til beboerne. Der står at det er afdelingsmødet som godkender budget endeligt. Denne tekst skal ændres, så det fremgår at det er organisationsbestyrelsen der har godkendt budgettet, da afdelingsmødet måtte aflyses pga. Coronasituationen.

Når der alligevel skal rettes, anmoder organisationsbestyrelsen også om, at tekst under særlige bemærkninger ændres fra "have udskiftet tag og gasfyr" til "have bl.a. udskiftet tag og gasfyr".

Varmemester Jens Søgaard: skal være opmærksom på, at det er den korrekte POP med nævnte rettelser der omdeles.

Afdeling 689-0 – Bovangen er solgt pr. 8. januar 2021, der vil blive udarbejdet et slutregnskab og boligafdelingen er herefter nedlagt. Afdelingen blev solgt til den annonceret pris og det forventes ikke, at dette giver tab for organisationen

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 174-0 og 689-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 174-0.

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

Skal der søges om dispensation?

Organisationsbestyrelsen beslutter at der ikke skal søges dispensation.

**Ad 5 - Udlejningssituationen**

Der er i alt 878 noteret på ventelisten til en familiebolig, hvoraf de 586 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 1.788 ønsker til familieboliger fordelt på eksterne/interne samt aktive/i bero.

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	117	401	525	322	1.365
Ekstern, bero	Familiebolig	28	120	158	103	409
Intern venteliste	Familiebolig	0	2	4	3	9
Intern venteliste, bero	Familiebolig	0	1	4	0	5
		<b>145</b>	<b>524</b>	<b>691</b>	<b>428</b>	<b>1.788</b>

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 14 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 99 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 14,14

Der har i alt været 17 fraflytninger af boligorganisationens i alt 109 boliger, svarende til en fraflytningsprocent på 15,59.

Anny Borch Jensen: Det er dejligt at der er en stor venteliste, der er basis for flere boliger på Stevns. Det er tydeligt at der er stor interesse for de nye boliger på Agerstien, og det bliver ikke noget problem at få dem udlejet.

**Ad 6 – Nybyggeri**Plejecenter

Vi har igennem det sidste år, sammen med arkitektfirmaet TNT, været i gang med et tilbud på at bygge og drive et plejecenter for kommunen.

Udfordringen er, at trods vores juridiske forbehold og dialogmøderne med Stevns Kommune, hvor vi har gjort os umage med at forklare vores forbehold, problematikken omkring tidsplanen osv., så har kommunen alligevel valgt ikke at ændre i udbudsbetingelserne og vilkårene for overtagelse.

Vi har derfor besluttet, at vi stopper her og meddeler kommunen, at på de betingelser, som de har skitseret, ser vi os desværre ikke i stand til at komme med et bud, som de vil finde konditions-mæssigt.

Beslutningen er truffet ud fra, at vi gerne vil være med til at bygge nyt og bl.a. også nyt plejecenter, men at vi ikke kan påtage os unødige og ekstraordinære risici som boligorganisation omkring byggeriet og den fremtidige drift af dette. Disse risici bør, forud for et sådant byggeri, afdækkes nøje i samarbejde med kommunen, der ønsker det pågældende plejecenter opført.

Bygge- og udviklingschef Mette Vilsen: kommer med en længere redegørelse om, hvorfor Lejerbo valgte at trække sig fra udbuddet vedr. etablering af ældreboliger i Stevns kommune.

Der har været arbejdet på tilbuddet i 8-10 måneder, og det var et grundigt gennemarbejdet projekt, der blev præsenteret for kommunen på et 2 timer langt møde.

Kommunen har holdt fast i de opstillede vilkår til trods for, at flere af dem reelt ikke var lovlige, og ganske givet ville give store problemer længere fremme i forløbet.



Lejerbo kunne ikke sige ja til at overtage en grund uden forudgående jordbundsundersøgelser og sikring af, at der ikke ville kunne findes fortidsminder på grunden. Denne udgift ville tilfalde Lejerbo, og det ville formentlig være uforholdsmæssigt dyrt, da sådanne undersøgelser er meget kostelige. Lejerbo kunne frygte at jordbundsundersøgelserne ville vise noget, der kunne vælte projektet økonomisk.

Lejerbo ville være for fastlåst af vilkårene i projektet. Man må jf. lovgivningen ikke, som almen boligorganisation, købe en ejendom for at sælge den tilbage til kommunen, men det er reelt det kommunen har bedt Lejerbo om.

Det var en svær beslutning at trække sig fra projektet. Men, det var den rigtige beslutning, da det kunne blive voldsomt dyrt, hvis det gik galt. Lejerbo kunne ikke gå ind i projektet med alle de risici der var. Samarbejdet har været "op ad bakke", og mavefornemmelsen var ikke god.

Mette Vilsen oplyser i øvrigt, at hun afventer en reaktion fra kommunens advokat. Mette orienterer organisationsbestyrelsen såfremt der kommer en tilbagemelding.

Mogens Hansen: embedsmændene skal ikke agere byggekyndige, det er ikke deres rolle. Undrer sig over kommunens rolle i dette.

#### Afd. 1253-0 Agerstien

Projektet forløber planmæssigt idet Stevns Kommune godkendte skema B på kommunalbestyrelsesmødet d. 26.06.2019

Der opføres 32 almene familieboliger, samt 1 fælleshus.

Boligerne fordeler sig på følgende typer:

16 4-værelses boliger på ca. 110 m<sup>2</sup>

10 3-værelses boliger på ca. 85 m<sup>2</sup>

6 2-værelses boliger på ca. 65 m<sup>2</sup>

Den samlede anskaffelsessum udgør kr. 75,3 mio. ifølge den senest opdaterede hovedtidsplan af 02.10.2020, som uddyber de indvendige arbejder og terræn- og anlægsarbejder.

Byggetiden er uændret. Vinteren har indtil nu været mild hvad frost og sne angår, men da de kommende måneder optil afleveringen i høj grad står på udvendige terræn- og anlægsarbejder, kan alt jo ske.

Det vil sige, at hvis vi pludselig får en måned med døgnfrost, vil det være en situation der skal håndteres. Men Brdr. er godt fremme hvor de kan, så indtil videre er der ikke grund til bekymring.

Vi forventer planmæssig aflevering af hele byggeriet samlet iht. ovennævnte hovedtidsplan, den 10. maj 2021. Det betyder, at boligerne forventes klar til indflytning 1. juni 2021. I den mellemliggende periode kan alle mangler nå at udbedres.

Byggeriet forløber som planlagt, og i skrivende stund er status som følger:  
(Ikke nævnte poster er 100%)

Lukning af alle huse	100%
Udvendig bygningsfinish	100%
Gulve	85%
Trapper	75%
Fliser/Klinker	60%
Fugearbejder	50%
Sanitet	25%
Køkkener og badinventar	70%
Indvendige døre	60%
Vinduesplader, fodlister, mv.	60%
Varmetilslutning	95%
Teknisk isolering	95%
Elinstallationer	95%
Belysningsanlæg	80%
Udendørsbelysning	70%
Udhuse	80%
Sokkelaffugtere	90%
Udvendige flisebelægninger	75%
Kantstene og beplantning	0%

Økonomien lader til at der er et råderum, hvortil vi er i gang med at udarbejde til forslagskatalog til mulige tilkøb, såsom inventar og gardiner til fælleshus, og et oplyst fribeløb til byggeudvalgets disponering. Vi vil fremsende og drøfte dette i byggeudvalget i løbet af februar måned. Send gerne forslag.

Projektleder Karina Frid løb projektet igennem. PowerPoint præsentation (PP) er vedlagt referatet. Hele forløbet har været en meget konstruktiv proces.

Byggeudvalgets tilvalg, se PP. Der er stadig valg der skal træffes. Tilvalg skal foretages i tide, så de er klar inden entrepriseaftalen lukkes.

Der er bl.a. forslag om køb af hjertestarter, som kan sidde udvendigt på fælleshuset. Bestyrelsen bakker op om dette.

Åbent hus ikke muligt pga. Corona.

Der er sendt nyhedsbrev til alle på ventelisten. Forventet indflytning 1/6-21. Når boligtilbud udsendes, skal beboerne naturligvis have mulighed for at se boligerne.

Boligrådgiverne besøger bebyggelsen fredag 12. februar 2021, så de får en klar fornemmelse af, hvad de skal udleje.

Michael Keis: vær opmærksom på problemer med levering af gulve. Det er vigtigt at det er på plads inden første lejekontrakt underskrives. Vi skal være 100% sikker på at problemerne med gulvene er løst. Indflytning kan flyttes 14 dage, hvis det gøres INDEN kontrakterne skrives. Hellere rykke indflytningen, end at skulle løse gulvproblemer efter beboerne er flyttet ind. Mette Vilsen er enig i dette. Boligerne skal være helt klar inden indflytning.

Karina Frid: hovedafleveringsdatoen bør ikke være i fare, og der er tid at løbe på. Emnet drøftes på kommende byggeudvalgsmøde.



Michael Keis: Husorden Agerstien. Afdelingen skrives ind i eksisterende husorden i afdeling 174-0. Der må ikke laves ændringer for de eksisterende afdelinger, men den nye afdeling må gerne tilføjes.

Husorden tilrettes, og sendes til gennemsyn i bestyrelsen.

#### **Ad 7 - Eventuelt**


Mogens Hansen: vedr. nye ældreboliger. Kunne kommunen være gået direkte til boligselskaberne?

Michael Keis: Ja, det kunne de have gjort, men de lavede udbud i stedet.

Der var ikke yderligere bemærkninger

Mødet hævet af formanden.

Godkendt den 16/12 2021

  
Anny Borch Jensen, formand

