

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Stevns, tirsdag den 22. februar 2022 kl. 17.00
Mødet blev afholdt: Restaurant Harmonien, Rødvig Hovedgade 2, Rødvig Stevns

Deltagere:

Formand Anny Borch Jensen, næstformand Rene Brandt, bestyrelsesmedlemmerne Johnny Nielsen, Mogens Hansen

Afbud:

Helle Worm

Fra administrationen deltog:

Forretningsfører Michael Keis, sekretær Tina Just

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Meddelelser fra administrationen
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
6. Grundejerforening Agerhøj og Grundejerforeningen Vestvangen.
7. Udlejningssituationen
8. Nybyggeri/renovering
9. Eventuelt

Formand Anny Borch Jensen åbnede mødet og bød velkommen.

Anny informerede om, at der havde været udfordringer med at modtage det korrekte regnskabsmateriale. Der manglede blandt andet regnskab for afd. 689-0, som er frasolgt. Der er derfor sendt nyt regnskab ud med rettelse til note 14.

Der er ydermere kommet ny indledning til årsberetningen, og en tilføjelse i revisionsprotokollatet.

Der er modtaget salgsopgørelse for 689-0. Der er gjort indsigelse mod betaling af 26.000 kr. til grundejerforeningen ifm. salget. Jurist fastholder, bestyrelsen er ikke enig.

Ad 1 – Valg af dirigent

Michael Keis valgt som dirigent

Ad 2 – Valg af referent

Tina Just blev valgt som referent

Ad 3 – Meddelelser fra administrationen

Michael Keis orienterede:

Ladestandere til elbiler

Som det fremgår af referat fra afdelingsmødet i afd. 174-0/1253-0 27. januar 2022, ændres operatør til Clever. Det har det vist sig, at den tidligere aftale med Sperto aldrig er blevet effektueret af byggeafdelingen, og at man derfor rimeligt hurtigt kan skifte til Clever. Forventet opstart ultimo marts/april uden udgifter for afdelingen.

Der er fordel ved Clever idet de er mange steder. Priserne følger markedspriserne, både op og ned.

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.

Der opereres men noget der kaldes forebyggelsesområder. Områderne er fundet ved, at der skal være mindst 1000 beboere, hvoraf andelen af indvandrere og efterkommer af indvandrere fra ikke-vestlige lande er over 30 %. Desuden skal der være opfyldt to ud af fire kriterier om uddannelse, andel af dømt, tilknytning til arbejdsmarkedet og indkomst. Disse områder er ikke ghettoområder eller udsatte boligområder, men er på trinnet før, kan man sige.

Der er kommet ny liste i december 2021 over hvilke boligområder der er på hvilke lister. I Stevns kommune er der ingen bebyggelser der går ind under nævnte kriterier.

Med den nye aftale skal der indføres kombineret/fleksibel udlejning, og der indføres regler om, hvem kommunerne ikke må anvise en bolig. Det gælder blandt andet indvandrere fra ikke-vestlige lande, nyligt dømt, kontanthjælpsmodtagere med videre.

Aftalen får betydning for de områder, der nu bliver forebyggelsesområder. Men den får også betydning for andre boligområder i de pågældende kommuner. For når kommunen ikke længere må anvise bestemte boligsøgende til forebyggelsesområderne, vil de anvise dem til andre boligområder i kommunen. På den måde kan aftalen både påvirke sammensætningen af beboere i de berørte områder, og sammensætningen i andre boligområder i kommunen.

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.

Muligvis sag på vej i Stevns. Beboer der føler sig chikaneret. Indtil videre behandles sag i Valby af Lejerbos jurister. Beboer er indtil videre anonym.

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.

Projekter, der ikke har fået godkendt skema A, sættes på standby i min. 1 år.

Kort debat om mulighederne for nybyggeri i Stevns.

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 at tilslutte sig familieferieordningen.

Beslutning:

Bestyrelsen godkender fortsat støtte.

Vederlag

Michael Keis oplyste at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2021 – 30/9 2022) kr. 11.000 (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. Medmindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Indstilling:

Fordeling vedtages

Beslutning:

Fordeling vedtaget

Ad 4 - 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.

Organisation har et overskud på kr. 20.000. Der er sparet på grund af færre kurser og mindre mødeaktivitet i det forgangne år.

Renteindtægter fra dispositionsfond. Er tilskrevet 31/12-2020, ca. 10.000 kr. I 2021 forventes renteutgift i stedet for indtægt.

Anny: note 14 er ændret i nyeste version.

Desuden er udsendt en mail indeholdende dels 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, dog ikke for afdeling 689-0.

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.

I det afsluttede regnskabsår er afd. 689-0 frasolgt. Salgssummen er kr. 1.600.000. Salgsomkostninger udgør kr. 1.593.191, hvilket i provenuopgørelsen viser et overskud på salget på kr. 6.809 som indbetales til Landsbyggefonden, når der foreligger en godkendelse. Afdelingen har stadig et mellemværende med boligorganisationen på kr. 872.524 som forventes afregnet i regnskabsåret 2021/2022.

Det er blandt andet henlæggelser der tilgår organisationens regnskab. Der er usikkerhed om beløbets endelige størrelse, men det forventes af være ca. 489.000 kr.

Debat om betaling til grundejerforeningen ifm. salget af afd. 689-0.

- Jævnfør "Regulativ om salg af almene familieboliger", side 4 §3, stk. 2 fremgår følgende:
Af salgssummen indbetales 6.500 kr. pr. solgt bolig til den ejerforening, de solgte boliger er omfattet af. Er de solgte boliger ikke omfattet af en ejerforening, indbetales beløbet til en grundejerforening, der alene omfatter boliger, som var omfattet af afdelingen på tidspunktet for det første salg.

Bestyrelsen er derfor ikke enig i at der skal betales til grundejerforeningen, da grundejerforeningen både omfatter ejerboliger og almene boliger. Bestyrelsen fastholder at der ikke skal betales.

Bestyrelsen bad Michael Keis om at undersøge juraen i dette.

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 revisionsprotokolat.

Revisionen har ikke haft nogen bemærkninger.

Budget for organisationen. Der er nu 137 boliger. Administrationsbidraget falder fra 487 kr. til 430 kr.

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 m ²	Ændring i %
174-0	Stevns	Familiebolig	972,07	990,92	18,85	1,94%
174-0	Stevns	Ungdomsbolig	1.062,45	1.081,33	18,88	1,78%
1253-0	Agerstien	Familiebolig	1.087,03	1.108,06	21,03	1,93%

Husleje skal reguleres på afd. 1253-0 grundet besparelse på 6 mio. kr. på byggesagen. Huslejen nedsættes med 4,8% og samtidig nedsættes indskud.

Bestyrelsen har vedtaget huslejenedsættelse pr. 1/10-2021, altså med tilbagevirkende kraft.

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 for afd. 689-0 (fråsolgt 2021) blev godkendt.

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt.

Ad 5 - Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden

Skal der søges om dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden?

Beslutning:

Bestyrelsen beslutter at der ikke søges om dækning af lejetab og tab.

Ad 6 – Grundejerforeningen Agerhøj og Grundejerforeningen Vestvangen

Anny Borch Jensen orienterer om arbejdet med grundejerforeningerne.

Orientering om stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen Agerhøj.
Der er vedtaget 2 ændringsforslag til vedtægterne.

§ 4

Grundejerforeningens medlemmer er de til en hver tid værende ejere af ejendomme, som ligger indenfor foreningens område. Lejerbos lejere repræsenteres af organisationsbestyrelsen

§ 12, stk. 2

Medlemmer af ejers husstand, Lejerbos organisationsbestyrelse, samt fuldmagtshavere, har adgang til at overvære generalforsamlingen, medmindre generalforsamlingen beslutter andet. Det samme gælder for repræsentanter for Stevns Kommune.

I forbindelse med Grundejerforeningen Vestvangens generalforsamling den 28. april 2022, stilles ligeledes forslag til vedtægterne.

§ 8

For så vidt angår lejeboligerne hæfter udlejer for betaling af kontingent, som ligeledes opkræves hos udlejer. I øvrigt betragtes lejerne som medlemmer af foreningen, de repræsenteres dog af organisationsbestyrelsen.

Det blev meddelt af driftschef Morten Lundsteen er valgt til bestyrelsen for 1 år, i grundejerforeningen Agerhøj. Michael Keis pointerede at Morten Lundsteen ikke genopstiller, når perioden udløber.

Grundejerforeningen Vestvangen: Anny Borch Jensen repræsenterer organisationen
Rene Brandt opstiller også til bestyrelsen til grundejerforeningen.

Indstilling:

Bestyrelsen godkender de foreslåede forslag omkring grundejerforeningerne samt vedtægter.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte de foreslåede vedtægter samt vedtægtsændringer.

Ad 7 - Udlejningssituationen

Der er i alt 1.037 noteret på ventelisten til en familiebolig, hvoraf de 570 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 2.447 ønsker til familieboliger fordelt på eksterne/interne samt aktive/i bero. (SAP 20.01.22)

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	104	488	625	351	1.568
Ekstern, bero	Familiebolig	45	184	225	141	595
Intern venteliste	Familiebolig	1	4	7	5	17
Intern venteliste, bero	Familiebolig	0	1	2	0	3
		398	693	859	497	2.447

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 7 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 131 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 5,35. (SAP 20.01.22)

Ad 8 – Nybyggeri/renovering

Afd. 1253-0 Agerstien

Projektet er modtaget på afleveringsforretning den 21. maj 2021.
Skæringsdato og indflytning var den 01.06.2021

Byggeriet består af 32 almene familieboliger, samt 1 fælleshus.

Boligerne fordeler sig på følgende typer:

- 16 4-værelses boliger på ca. 110 m²
- 10 3-værelses boliger på ca. 85 m²
- 6 2-værelses boliger på ca. 65 m²

Byggeskedefonden er i gang med deres rapport, forud for 1-årsgennemgangen, som Jesper Hvidkjær Pedersen fra byggeafdelingen forestår.

Bestyrelsen hører nærmere fra Jesper når 1-året for afleveringen nærmer sig.

Karina Frid, som har været projektleder hele vejen igennem sagen, er stoppet i Lejerbo.

Derfor skal henvendelser til byggeafdelingen vedr. Agerstien ske til:

- Jesper Hvidkjær Pedersen, tlf. 30845255, for spørgsmål vedr. 1-årsgennemgangen
- Lene Gertsen, tlf. 30845265 for øvrige spørgsmål.

Økonomien har vist et mindre forbrug på byggeregnskabet. Det kan generelt tilskrives godt samarbejde, gunstige forhold, og usædvanligt lavt omfang af uforudsete overraskelser, for en byggesag af denne type og omfang. Samtidig har der været økonomi til ønskede tilkøb af eksempelvis el-ladestandere, inventar til fælleshus, ekstra beplantning og belægning, mv.

Inden jul blev der efterbestilt elstyring til ovenlysvinduer, som er prissat og indregnet i slutregnskabet.

Men disse har været i restordre, og er ordret med en forventet levering den 23.03.2022.

Nærmere oplysninger kan indhentes hos Steffen fra Brdr. Petersen på tlf. 41382643

Til 1-årsgennemgangen er blevet bemærket af driften:

- Oversvømmelse mod Agervej ved store regnskyl.
- Mange sten i jorden

Der er aftalt møde med borgmester Henning Urban Dam Nielsen vedr. kommende muligheder for nybyggeri. Mødet afvikles onsdag den 2. marts 2022, kl. 13.30. Anny Borch Jensen og Michael Keis deltager.

Generel debat om mulighed for nybyggeri, blandt andet i Rødvig – hvor der er en efterspørgsel.

Ad 9 - Eventuelt

Morten Lundsteen deltager i repræsentantskabsmødet. Michael Keis og Tina Just deltager ikke.

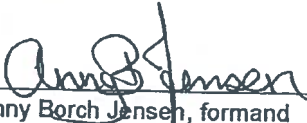
Anny:

Det er besluttet, at de to grundejerforeninger kan anvende fælleshuset på Agerstien og fælleshuset i Kridthuset til møder.

Herefter takkede formanden for god ro og orden, og mødet blev afsluttet.

28-2-2022
Dato


Michael Keis, dirigent


Anny Borch Jensen, formand

