

Organisationsbestyrelsesmøde/regnskabsmøde Lejerbo Stevns Onsdag den 15. februar 2023 kl. 17.00, Restaurant Harmonien, Rødvig Stevns

Deltagere:

Formand Anny Borch Jensen, næstformand Rene Brandt, bestyrelsesmedlemmerne Johnny Nielsen, Mogens Hansen, Helle Worm, suppleant Bo Højlund Andersen

Afbud: suppleant Linda Jensen

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. Godkendelse af nedlæggelse af legeplads, Kridthuset
7. Herunder: godkendelse af tilskud fra Dispositionsfonden til etablering af p-pladser ved Kridthuset
8. Udlejningssituationen
9. Nybyggeri/renovering
10. Eventuelt

Formanden bød velkommen.

Ad 1 Valg af dirigent

Anny Borch Jensen valgt som dirigent.

Ad 2 Valg af referent

Tina Just valgt som referent.

Ad 3 Meddelelser fra administrationen

Michael Keis orienterede:

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.

Antallet af beboere der sendes til advokat pga. manglende betaling af husleje, er på niveau med tidligere år. I afdelingerne i Stevns organisationen er der heller ikke en stigning at spore.

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 måned husleje, så vi således, at antallet af rykkere faldt til 869 rykkere, mod 1.109 i oktober måned 2022.

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.

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.

Nyt udspil fra regeringen ift. hjælpepakke. Der er givet ekstra tilskud til Landsbyggefonden til brug for ekstra boligstøtte til beboerne. Den endelige aftale er ikke på plads.

Godkendelse af evt. deltagelse i udbud via Almen Indkøb

Der udbydes lokalt når de drejer sig om de almindelige håndværksfag. Der er ikke mange håndværkere der byder ind her.

Alle opgaver over 50.000 kr. skal i udbud. Det er varmemesteren der sørger for dette.

Tømrerarbejde har været i udbud. Det er H. Nielsen og Søn der har vundet dette. Udbud på malerarbejde ifm. fraflytning er vundet af Malermester Bjørn Forsberg.

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 bruge Almen Indkøb 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 at tilslutte sig familieferieordningen.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede fortsat at støtte projektet.

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.

Fjernvarme i Store Heddinge, Hårlev og Strøby Egede

Stevns kommune har den 16. december 2022 udsendt informationsmateriale vedr. fjernvarme.

Materialet er den 19. december 2022 videresendt til formand Anny Borch Jensen og næstformand Rene Brandt.

Beboerne har stort ønske om at overgå til fjernvarme, men der er pt. ingen muligheder i kommunen for dette.

Østjysk Bolig

Østjysk Bolig har i et par år været sat under administration af tilsynet i Århus Kommune, og har i perioden været drevet af Lejerbo efter anmodning fra kommunen.

Pr. 1. januar 2023 er der indgået administrationsaftale med Lejerbo og denne fortsætter til udgangen af 2026. Det er etableret nyt regionskontor til den nye organisation. Øvrige regionskontorer i Jylland fortsætter uændret.

Nyt fra hovedbestyrelsen v/Helle Worm

Der er fortsat stor fokus på energipriser og inflationen og indvirkningen på Lejerbos beboere.

Beretningen blev godkendt.

Ad 4 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Vederlag

Michael Keis oplyste, at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2022 – 30/9 2023) 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 fortsætter uændret.

Beløbet deles i 6 andele, hvoraf formanden får 2 andele og de andre bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel.

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.

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 og dispositionsfond – se side 4 i årsberetningen.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer. I det afdeling 1253-0 først er gået i drift i 2022, fremgår den ikke under afdelinger i drift.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

På side 7 i årsberetningen har administrationen kommenteret boligorganisationens underskud og på side 14 er kommenteret på revisionens fremhævede forhold til afdelingerne. Disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

Kommentarer til regnskab og budget

Organisationen har et underskud på 32.000 kr. Skyldes renteudgifter og kurstab på obligationer.

Dispositionsfonden: 2,4 mio. kr.

Arbejdskapital: 406.000 kr.

Fraflytningsprocent fordelt på afdelingerne: 12,1. Landsgennemsnit 11,7 %

Årsberetning rettes efterfølgende vedr. huslejestigninger i afdelingerne, der er fejl på side 13.

Drøftelse om hvordan tilgodehavende hos lejere blev konteret i regnskabet.

Drøftelse om kontering efter afslutningen af salget af Bovangen.

I mail af 24. marts 2022 har Lejerbos jurist opgjort provenuet til dispositionsfonden til 522.284 kr. og oplyst at dette er godkendt af Landbyggefonden.

Jævnfør revisionsprotokollen har Landsbyggefonden ved brev af 2. november 2022 godkendt en opgørelse af provenuet i forbindelse med salget af afd. 689-0, Bovangen 23.

Efterfølgende er opstået tvivl om hvorvidt opgørelsen af provenu, der lå til grund for Landsbyggefondens godkendelse, var fuldstændig eller om yderligere poster skulle være medtaget i opgørelsen. Lejerbo er i dialog med Landsbyggefonden om dette. I regnskabet er afsat 877 t.kr. på konto 826 til dækning af forpligtelsen overfor LBF.

For følgende afdelinger er der forhold i revisionspåtegningen: 174-0: *Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 174-0 (2027/2028) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v.*

Drøftelse om kontering af henlæggelser.

Ydelse vedr. driftsstøtte blev drøftet (særlilskud vedr. ombygning af Malthuset fra 1997). Der stilles spørgsmål til hvorfor der fortsat trækkes 50.000 kr. om året.

Administrationen undersøger sagen nærmere, og giver formanden en tilbagemelding.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/10 2023 – 30/9 2024 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Afdeling 174-0 kr. 100.000 (engangsbeløb som ligger ud over de 20.000 kr. der tidligere er godkendt, og som er et løbende tilskud) Tagudskiftning og nye gasfyr - Malthuset

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkender at der trækkes 100.000 kr. fra dispositionsfonden.

Organisationens budget fortsætter stort set uændret. Der kan forventes stigning i administrationsbidraget grundet inflationen. Beslutning om dette træffes af hovedbestyrelsen i maj 2023.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode. Afdelingsbudgetterne blev korrigeret på afdelingsmødet 7. februar 2023.

Afd.	Afd. navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
174-0	Stevns	Familiebolig	990,93	1.005,82	14,89	1,50%
174-0	Stevns	Ungdomsbolig	1.081,41	1.096,33	14,92	1,38%
1253-0	Agerstien	Familiebolig	1.054,11	1.069,08	14,97	1,42%

Vedrørende afdeling 174-0 skal bemærkes, at lejen er korrigeret pr. 1. oktober 2023 med 1,5%, svarende til kr. 14,89 pr. m² for familieboliger og 1,38%, svarende til kr. 14,92 pr. m² for ungdomsboliger. Det medfører at lejen er forhøjet til henholdsvis kr. 1.005,82 pr. m² og kr. 1.096,33 pr. m². Lejestigningen følger inflationen.

For afdeling 1253-0 er huslejen korrigeret med 1,42% svarende til kr. 14,97. Det bevirker, at lejen for familieboliger stiger til kr. 1.069,08 pr. m². Lejestigningen følger inflationen. 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 1253-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 174-0 og 1253-0.

Ad 5 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden

Skal der søges om dispensation for at dispositionsfonden ikke dækker lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden?

Beslutning:

Vi søger ikke om dispensation for at dispositionsfonden ikke dækker tabet i afdelingen.

Ad 6 Godkendelse af nedlæggelse af legeplads, Kridthuset

Herunder godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til etablering af p-pladser ved Kridthuset.

Det er ikke beboernes børn der anvender legepladsen, det er børnehaver og vuggestuer, og det er unge mennesker der hænger ud på legepladsen om aftenen.

Indstilling:

Bestyrelsen godkender nedlæggelse af legeplads og godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til etablering af p-pladser ved Kridthuset.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkender nedlæggelse af legeplads/etablering af p-pladser, og godkender et tilskud fra dispositionsfonden på kr. 145.225.

Ad 7 Udlejningssituationen

Der er i alt 1.061 noteret på ventelisten til en familiebolig, hvoraf de 214 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 2.511 ønsker til familieboliger fordelt på eksterne/interne samt aktive/i bero. (SAP 09.01.23)

Venteliste tekst	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	94	461	531	284	1.370
Ekstern, bero	Familiebolig	62	234	306	207	809
Intern venteliste	Familiebolig	3	14	15	4	36
Intern venteliste, bero	Familiebolig	0	2	3	1	6
		433	727	855	496	2.511

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 16 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 131 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 12,2.

Der har været 12 fraflytning i afd. 174-0 og 4 i afd. 1253-0 (SAP 09.01.23). Førrige regnskabsår var fraflytningsprocenten 5,35.

Hyppest årsager til fraflytning i dette regnskabsår: 15 har selv opsagt lejemålet, 1 lejemål er opsagt pga. huslejerestance.

Styringsdialogmøde

Der har den 12. december 2022 været afholdt styringsdialogmøde med Stevns Kommune. Anny Borch Jensen og Michael Keis deltog i mødet.

Ad 8 Nybyggeri/renovering

Der er pt. ingen renoveringsprojekter eller nybyggeri i organisationen.

Lejerbo bygger gerne hvis muligheden er der.

Ad 9 Eventuelt

Anny:

Bestyrelsesmøde i efteråret. Der blev ændret på udlejningsaftalen: §3, stk. 1 2) teksten "i kommunen" skal fjernes. Anny ønsker besked om hvorvidt aftalen er ændret og godkendt af kommunen.

Tilføjelse:

Teksten er ændret. Udlejningsaftalen er godkendt af Stevns Kommune 5. december 2022.

§ 3

Stk. 1. Der udlejes 50 % efter følgende 2 fleksible kriterier.

Oprykningventelisten (intern venteliste) går forud for den fleksible udlejning.

- 1) 25 % Fortrinsret for personer, der kan dokumentere, at de har fast arbejde i minimum 30 timer om ugen.
Er der ikke flere ansøgere, der opfylder kriterie 1, udlejes til ansøgere efter kriterie 2.
- 2) 25 % Fortrinsret for personer /familier, hvor mindst en af lejerne er over 60 år, og som ønsker at flytte til en bolig, der er mere egnet som ramme om et liv som ældre, eller som ønsker at flytte nærmere til familie og slægtninge. Pågældende skal være i beskæftigelse, på efterløn, førtids- eller folkepensionist.

MK:

Tur på tværs: 9. og 10. juni. Invitation følger fra administrationen.

Anny undersøger om vi kan besøge et par boliger i Agerstien.

16.02.23

Tina Just
Referent

Referat underskrives via Penneo af:

Anny Borch Jensen, dirigent og 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."

Anny Ellen Borch Jensen

Underskriver

Serienummer: 3084195a-612f-4874-8545-3e517cfba398

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-02-17 17:19:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: NCC0G-D2KJC-O8CN7-GE8V-FFPX7-NYLOU

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>