

Deltagere:

Til stede var formand Anny E. Borch Jensen, bestyrelsesmedlemmerne Mogens T. Christensen, Rene Brandt, Johnny Nielsen, samt suppleant Gert Nielsen (delvis).

Fra administrationen deltog Karina Frid fra Byg (delvis), forretningsfører Michael Keis, teamleder Tina Jacobsen og sekretær Susanne Mortensen, som optog referat af mødet.

Afbud fra bestyrelsesmedlem Mogens Hansen og suppleant Berith Andersen

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra mødet 25.11.2019
2. Meddelelser fra administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget, herunder godkendelse af regnskab og budget for afd. 689-0
4. Salg og nedlæggelse af afd. 689-0
5. Godkendelse af nye vedtægter for Lejerbo Stevns
6. Beslutninger truffet af organisationsbestyrelsen iht. Udlejningsbekendtgørelse
7. Orientering og godkendelse af finansiering af nyt tag på Malthuset
8. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
9. Udlejningssituationen
10. Nybyggeri/renovering
11. SSG vagtordning
12. Ladestander – el-biler
13. Eventuelt

Formand Anny E. Borch Jensen åbnede mødet og bød velkommen - vi har en lang dagsorden. Velkommen til Tina som er med i dag. Michael supplerede med at det især var til pkt 6 og 9.

Ad 1 – godkendelse af referat fra mødet 25.11.2019

Referatet blev godkendt.

Ad 2 – Meddelelser fra administrationen

Ventelistegebyr

Vi har fra den 1. oktober 2019 gjort det muligt for boligsøgende at være skrevet op i flere Lejerbo-organisationer uden at betale ekstra for det. Det vil således koste 300 kroner årligt at stå på venteliste, uanset om man er skrevet op til én eller flere organisationer. Når man betaler for at stå på venteliste første gang efter den 1. oktober 2019, får man automatisk mulighed for at skrive sig op til flere organisationer.

Ancienniteten beregnes dog stadig pr. organisation fra den dag, man skriver sig på ventelisten i en konkret boligorganisation.

Ventelisten til ungdomsboliger vil fortsat være gratis.

Det vil fremover koste 500 kr. årligt, hvis man som boligsøgende ønsker at modtage boligtilbud med almindelig post, idet det efter de store stigninger i portoer er meget dyrt at håndtere denne løsning.

Den interne venteliste er ikke omfattet af ændringen – intern og ekstern venteliste kører rent lovgivningsmæssigt efter to helt forskellige systemer. Man kan kun stå på den interne venteliste i den organisation man bor i.

Tina supplerede med at det især er fordelagtigt for mindre organisationer.

Legitimationsoplysninger

Administrationsorganisationen skal sikre, at banker og realkredit har legitimationsoplysninger på organisationsbestyrelsesmedlemmerne. Det kræves, for at man kan undgå sager om hvidvask, jf.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Stevns, den 5. marts 2020 kl. 16.00, på Harmonien, Rødvig Hovedgade 2, Rødvig, Stevns

hvidvaskloven. Der har været møde mellem vores direktion og branceorganisation – men der holdes fast og efterfølgende er det også kommet til at gælde for mindre foreninger.

Vi håndterer naturligvis oplysningerne korrekt og professionelt. Der er ganske få medarbejdere, som har adgang til oplysningerne.

Er en procedure vi skal igennem hver gang der kommer et nyt bestyrelsesmedlem.

På lejerbo.dk (under menupunktet Om Lejerbo – Persondata) ligger bl.a. orientering om behandling af personoplysninger om organisationsbestyrelsesmedlemmer. Heraf fremgår flg. vedr. videregivelse af personoplysninger:

4.2 Videregivelse

4.2.1 Vi stiller ikke personoplysninger til rådighed for nogen tredjepart med henblik på markedsføring eller lignende formål.

4.2.2. Vi videregiver personoplysning, hvis det er nødvendigt for, at vi kan varetage vores kunders interesser. De typiske modtagere af sådanne oplysninger vil være relevante offentlige myndigheder (fx SKAT), pengeinstitutter- realkreditinstitutter, kommuner, Udbetaling Danmark og domstole.

4.2.3 I sager, som omfattes af hvidvaskloven, videregiver vi identitetsoplysninger m.v. i det omfang hvidvaskloven stiller krav herom, jf. hvidvasklovens §11, stk. 1, nr. 3. Du kan som organisationsbestyrelsesmedlem rette henvendelse til os og bede om at få oplyst, hvem vi har videresendt identitetsoplysninger til som følge af hvidvasklovens regler, bl.a. at bestyrelsesmedlemmerne til enhver tid kan kræve at få oplyst xxx, herunder hvem vi har udleveret/videresendt oplysningerne til.

Beboerdemokraterne kan til enhver tid bede om at få oplyst, hvem vi har videregivet deres oplysninger til.

Afgivelse af legitimationsoplysninger har ingen betydning i forhold til boligafdelingernes eller bestyrelsernes forpligtelser i forhold til f.eks. optagelse af og hæftelse for lån.

Boligafdelingerne bliver forpligtet i forhold til de lån, der optages. Det er boligorganisationernes bestyrelser, der træffer beslutning om optagelse af lån. Bestyrelsesmedlemmerne hæfter ikke personligt for lånene.

Realkreditinstitutter mv. skal have oplysning om den til enhver tid siddende bestyrelse.

Når man indtræder i bestyrelsen, skal man altså afgive oplysningerne. Tilsvarende skal oplysningerne om udtrædte medlemmer slettes. Hvidvaskreglerne kræver dog opbevaring i 5 år efter udtræden.

Oplysningerne om den til enhver tid siddende bestyrelse opbevares så længe, der er engagementer (lån, kreditter osv.) med boligafdelingerne.

Realkreditinstitutterne er dataansvarlige fsv. angår de oplysninger, de modtager fra os. Vi skal imidlertid sikre, at de får oplysning om ændringer i sammensætningen af bestyrelserne.

Hvis et bestyrelsesmedlem ikke vil afgive oplysningerne, og man derfor ikke kan indgå nye engagementer - eller eksisterende engagementer lukkes/opsiges - kan det være ansvarspådragende for den pågældende. Det kan i yderste konsekvens være nødvendigt at ekskludere det pågældende organisationsbestyrelsesmedlem fra bestyrelsen (indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde med henblik på nyvalg til organisationsbestyrelsen).

Vi har udarbejdet et brev til nye bestyrelsesmedlemmer, hvor vi anmoder om deres legitimationsoplysninger.

Ændring af normalvedtægter for almene boligorganisationer

Der er den 1. oktober 2019 sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. Der er tale om mindre ændringer, som har til formål at fremme den digitale kommunikation.

Dette beskrives nærmere under pkt. 5 – Godkendelse af nye vedtægter for Lejerbo Stevns.

Kursuskatalog for beboerdemokrater

Der er kommet nyt kursuskatalog for 2020, som er sendt ud til alle afdelingsformænd.

Lejerbo skal opfordre til at man benytter sig af de mange og gode tilbud der er. Vi har taget nogle ekstra eksemplarer af kursuskataloget med.

På tværs tur

Er i år planlagt til torsdag/fredag den 20.-21. august (er Holbæk der står for arrangementet). Anny oplyste at hun er på ferie. Michael gav en kort info om hvad "på-tværs-tur" er. Anny oplyste at hvis Stevns skal tænkes ind i arrangementet næste år – så skal der snart bookes hotel. Michael har en ide til næste år – men vi kigger først på hotel m.m. efter turen i august er afviklet.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Stevns, den 5. marts 2020 kl. 16.00, på Harmonien, Rødvig Hovedgade 2, Rødvig, Stevns

Michael Keis oplyste at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2019/2020) 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.

Fordelingen blev vedtaget.

Der er også tale om et byggesagshonorar – blev besluttet at det tages der stilling til på et senere organisationsbestyrelsesmøde.

Ad 3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2020 - 30/9 2021.

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 2020 – 30/9 2021 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.

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.

Der er ca. 2 mio kr. i dispositionsfonden – og der er afsat midler til udskiftning af gasfyr og tagsagen. Mogens supplerede med at det er nogle fine grafer – ikke så mange røde søjler mere. Michael oplyste at vi har tænkt os godt om når vi køber ind og ikke skåret i mandskab. Der blev spurgt ind til om Jens og Lars kan klare de nye 32 boliger. Michael oplyste at det er planlagt at de får noget hjælp, der svarer til flere timer. At komme igennem en byggesag – giver opfølgning af mangler i driften efterfølgende. Johnny spurgte ind til Almen Indkøb – Michael oplyste at vi lidt problemer med at få håndværkere til Stevns – vi har sparet 25% på maler. Anny oplyste at vi skal have ny maler.

Lidt debat om der skal investeres i lpad eller bærbar PC. Johnny og Rene positive – og Anny undersøger priser på begge dele.

Aftalt ny procedure for indsendelse af referater til revision – Susanne sender fremover ind samtidig med at de lægges på hjemmesiden.

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

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	941,28	941,67	0,39	0,04%
174-0	Stevns	Ungdomsbolig	1.031,63	1.031,98	0,35	0,04%
689-0	Bovangen 23	Ældrebolig	1.068,36	1.068,36		Uændret leje

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

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Stevns, den 5. marts 2020 kl. 16.00, på Harmonien, Rødvig Hovedgade 2, Rødvig, Stevns

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 og 689-0.

Ad 4. Salg og nedlæggelse af afd. 689-0 Bovangen

Michael Keis gav en kort orientering om status. Vi har lige fået godkendt i Stevns kommune at vi nedlægger og sælger afdelingen, og skal derfor have fat i en ejendomsmægler.

Organisationsbestyrelsen bekræftede igen den tidligere beslutning om at sælge og nedlægge afdelingen.

Ad 5. Godkendelse af nye vedtægter for Lejerbo Stevns

Med ændringerne af normalvedtægterne vil Lejerbo fremadrettet kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder, uden at der forud herfor skal være indgået en særskilt aftale med lejer herom.

Tanken bag ændringerne er således, at normalvedtægterne skal afspejle lov om leje af almene boliger, hvor udgangspunktet er digital kommunikation. Ændringerne har endvidere til formål at klargøre den almene boligsektor til at kunne blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning fra foråret 2021.

Der er sket følgende ændringer af normalvedtægterne:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Det betyder, at digitale dokumenter (fx e-mail) vil opfylde kravet om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.
- Lejere, der er fritaget for Digital Post (e-boks), fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med Lejerbo.

For at Lejerbo kan blive klar til fremtidens digitale kommunikation, kræver det, at vi ændrer vores vedtægter, så de tilpasses de nye normalvedtægter. Først når dette er sket, kan vi overgå til digital kommunikation.

De nye vedtægter blev godkendt og skal endelig godkendes på repræsentantskabsmødet den 18. marts 2020

Ad 6. Beslutninger truffet af organisationsbestyrelsen iht. Udlejningsbekendtgørelsen

Det fremsendte bilag blev gennemgået af teamleder Tina Jacobsen – herefter en kort debat og godkendelse af dels tidligere beslutninger og dels nye beslutninger der blev truffet. En revideret udgave af bilaget fremsendes sammen med referat af mødet.

Forskellige tiltag såsom annoncering på boligportal, annoncering i biograf, posters m.m blev debatteret.

Anny spurgte ind til om de fleksible regler bliver brugt hvilket blev besvaret med ja.

Ad 7. Orientering og godkendelse af finansiering af nyt tag på Malthuset

Efter en kort orientering og gennemgang af det fremsendte anlægsbudget vedtog bestyrelsen at godkende anlægsbudgettet – og at der ydes et årligt tilskud fra dispositionsfonden på 20.000 kr. Der skal afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde for godkendelse af anlægsbudget.

Ad 8. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden

Der bedes taget stilling til, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skal ansøges hos kommune om, at tabet skal dækkes af afdelinger selv.

Det blev besluttet at der ikke søges dispensation.

Det blev oplyst, at vi forfølger alle sager – efter dom i fogedretten har vi et inkassofirma der forfølger sagen.

Tina oplyste at nogle gange, så fanger vi også nogen ved udlejning. Pt. er der tilgodehavende hos fraflytter på 56.000 hvor vi anser de 24.000 for tab. De penge der kommer ind, går til afdelingen.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Stevns, den 5. marts 2020 kl. 16.00, på Harmonien, Rødvig Hovedgade 2, Rødvig, StevnsAd 9. Udlejningssituationen

Tina/Michael oplyste, at der er i alt 443 noteret på ventelisten til en familiebolig hvoraf de 332 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 1.105 ønsker til familieboliger fordelt på eksterne/interne samt aktive/i bero.

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5-rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	71	233	318	202	0	824
Ekstern i bero	Familiebolig	20	78	107	67	0	272
Intern	Familiebolig	0	1	5	0	0	6
Intern i bero	Familiebolig	0	1	2	0	0	3
		91	313	432	2692	0	1.105

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 7 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 131 familieboliger (inkl. Agerstien), svarende til en fraflytningsprocent på 5,34

Der har i alt været 9 fraflytninger af boligorganisationens i alt 141 boliger, svarende til en fraflytningsprocent på 6,38.

Udlejningen i Stevns sker stort set uden problemer. Generelt stiger antallet på ventelisten til boliger i Stevns / St. Heddinge. Der er dog fortsat ikke mange der ønsker en bolig i Hellested, men det giver dog ikke lejetab, alle lejemaal er udlejet.

Vedrørende ungdomsboligerne er der få ansøgere på ventelisten til ungdomsboliger, hvorfor disse nogle gange udlejes til andre unge med behov til sådan en bolig efter vor venteliste.

Resten af boligerne udlejes problemfrit.

Dialogmøde:

Der har senest været afholdt styringsdialogmøde med kommunen den 9. maj 2017 hvor organisationsformand Anny Jensen og forretningsfører Michael Keis deltog. Anny er i god kontakt med politikkerne og vi kan evt. tage projektet i Strøby Egede op igen – vi skal tænke meget bæredygtigt. Anny oplyste at hun evt. deltager i en workshop den 21. marts.

Ad 10. Nybyggeri/renoveringVedr. nybyggeri:

Vi er stadig interesseret i nybyggeri i Rødvig. Michael og Anny var til møde 4. marts 2020 med kommunen omkring byggeri af 55 demensegnede boliger. Mødet var kun et orienteringsmøde. På mødet oplyste boligselskaberne kommunen om at de ikke var forpligtet til at sende ud i konkurrence. Esben har fundet en god samarbejdspartner. Det vil blive en selvstændig afdelingen, som vi kommer til at eje men kommunen vil anvise og garantere lejen. Organisationsbestyrelsen spørges hermed om vi må arbejde videre med sagen – dvs. bruge max. 50.000 kr. til et for-projekt. Bestyrelsen godkendte dette – Esben arbejder videre på projektet sammen med arkitekt.

Kommunen sender en række spørgsmål ud, som vi skal svare på og derefter vælger de, hvem de vil gå videre med.

Kommunen vil helst bygge i etapper og vi vil helst i bygge i en omgang – kan dog godt acceptere ibrugtagning over et års tid. Kunne byde ind med alle 55 boliger nu – og så udleje på midlertidige kontrakter i en begrænset periode, hvorefter boligerne kunne gå tilbage til kommunen igen.

Afd. 1253-0 Agerstien

Karina Frid oplyste at projektet som blev sat i gang med afklaring af en betinget grundkøbsaftale i efteråret

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Stevns, den 5. marts 2020 kl. 16.00, på Harmonien, Rødvig Hovedgade 2, Rødvig, Stevns

2018, forløber planmæssigt idet Stevns Kommune godkendte skema A på kommunalbestyrelsesmødet d. 19.12.2018.

Friis Andersen er bygherrerådgiver, og projektet er udbudt i totalentreprise.

Skema B blev godkendt f. 26.06.2019, efter at Entreprenørfirmaet Brdr. Pedersen fra Nørre Alslev havde vundet opgaven, og det betingede grundkøb blev endeligt.

Der opføres 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

Den samlede anskaffelsessum udgør kr. 75,3 mill. og ifølge den gældende hovedtidsplan af 01.02.2019 er byggetiden 14 måneder og pågik forud for tidsplanen den 01.10.2019, for at få lavet så meget gravearbejde som muligt inden vinteren.

Vinteren har indtil nu været mild hvad frost og sne angår, men har givet en del udfordringer løbende grundet store regnmængder. Vi forventer planmæssig aflevering af hele byggeriet samlet iht. ovennævnte hovedtidsplan, i maj 2021. Det betyder, at boligerne forventes klar til indflytning 1. juni 2021.

Byggeriet forløber som planlagt, og i skrivende stund er statet som følger:

Ledninger i jord	80%
Fundamenter og terrændæk	55%
Vægelementer	50%
Skalmur	35%
Vinduesmontage	25%
Tage	20%

Hele totalentreprenørprojektet er ved at blive gransket af uvildig partner – forventer at modtage rapport i løbet af en uges tid.

Antenne – her er der fra start snakket om at der skulle være flere muligheder – det står ikke i referatet. Det er ikke lovligt med kun en mulighed.

Michael oplyste at minimumskrav er stik ind med forbindelse til antenneforening + stik ind med fibernet – det er det der er ønsket her.

Ladestander på p-pladsen – spændt på hvad der kommer i det senere punkt.

Ad 11. SSG Vagtordning

SSG vagtordning er kort fortalt en serviceordning uden for normal arbejdstid. Ordningen skal sikre beboerne en bedre service, således de ikke selv skal finde ud af hvilken type håndværker de skal have fat i eller om skaden nu også er akut eller ej, med risiko for selv at hænge på regningen. Det kan SSG hjælpe med at tage stilling til, ligesom de fortsætter med at ringe rundt, hvis vores normale hushåndværkere ikke tager telefonen. Dermed sikrer vi, at der bliver taget hånd om skaden såvel som beboeren.

Ordningen koster 10,- kr. pr. lejemål om året – og så for evt. udrykning/sagsbehandling.

Vi har gode erfaringer med ordningen både i Næstved og Faxe. Ordningen er lavet fordi mange beboere har været utrygge.

Efter lidt debat enighed om at organisationen tilmelder sig SSG vagtordning. Husorden vil blive tilpasset – og der udsendes mærkat og brev til alle lejere.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Stevns, den 5. marts 2020 kl. 16.00, på Harmonien, Rødvig Hovedgade 2, Rødvig, Stevns

Ad 12. Ladestander – el-biler

I forbindelse med afdelingsmøde i 174-0 den 30. januar 2020 blev det besluttet at der skal arbejdes videre med muligheden for at etablere ladestander til elbiler i afdelingen ligesom der var tilslutning til at arbejde videre med at forberede for ladestander i forbindelse med den nye afdeling på Agerstien.

Det foreslås at bestyrelsen definerer nogle rammer i form af mulig placering, rammer og økonomi. Det fremsendte bilag tjener som baggrundsmateriale.

Karina oplyste at Steffen skal have besked i morgen om der skal sættes ladestander op på Agerstien.

Michael oplyste at vi ikke har noget bedre end det udsendte materiale – og andre steder afventer man pt. Der er den udfordring at Lejerbo ikke må drive en ladestander – det skal der laves aftale med SEAS eller anden el-udbyder om. Enighed om at det skal etableres på Agerstien – 1 stander til 4 biler og fremtidssikres yderligere ved at trække et tomrør til en anden del af p-plads. Michael supplerede med, at det også er naturligt i nybyggeri at der også er ladestander til el-biler.

Michael vil arbejde videre i Lejerbo regi og på ledermøder og oplyste at BL også er i gang med løsninger. Anny vil også skrive en mail til landsformanden.

Ad 13. Eventuelt

Mogens: da vi talte om en ipad/pc – foreslår jeg et maxbeløb 10.000 til bærbar pc til Anny. Michael oplyste at vi i andre organisationer har købet en ipad til alle bestyrelsesmedlemmerne - måske også en løsning.

Forslag om i proces sammen med kommunen – at man lavede en aften med offentlig høring omkring de 55 demensboliger. Kunne evt. være indgangsvinkel fra Esben – at politisk er vi interesseret – og vil gerne holde en workshop med personale samt også en offentlig workshop.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 2013 2020


