

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Stevns, 21. februar 2019, kl. 17.00 på Restaurant Harmonien, 4673 Rødvig, Stevns**Deltagere:**

Til stede var formand Anny E. Borch Jensen, bestyrelsesmedlemmerne Mogens T. Christensen, Rene Brandt, Johnny Nielsen (delvis), Mogens Hansen samt suppleant Berith Andersen. Fra administrationen deltog Karina Frid fra Byg, forretningsfører Michael Keis og sekretær Susanne Mortensen, som optog referat af mødet.

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra mødet 22.11.2018
2. Meddelelser fra administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget, herunder godkendelse af regnskab og budget for afd. 689-0
4. Orientering vedr. salg af afd. 689-0 Bovangen
5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
6. Udlejningssituationen
7. Nybyggeri/renovering
8. Eventuelt

Formand Anny E. Borch Jensen åbnede mødet og bød velkommen. Oplyste at Johnny Nielsen var forsinket og ville komme senere.

Ad 1 – godkendelse af referat fra mødet 22.11.2018

Referatet fra mødet 22.11.2018 blev godkendt.

Ad 2 – Meddelelser fra administrationen

Michael Keis oplyste at han ville give lidt generel info og at Karina Frid deltager for at uddybe lidt omkring byggesagen.

Regeringens parallelsamfundsudspil

Den 1. marts præsenterede regeringen sit udspil "Ét Danmark uden parallelsamfund". Udspillet indeholder 22 konkrete forslag, som skal forsøge at komme parallelsamfundene til livs. Forslagene er fordelt på fem temaer: Fysisk nedrivning og omdannelse, mere håndfast styring af beboersammensætningen, styrket politiindsats og højere straffe, en god start på livet for børn og unge samt opfølgning.

Nogle af de konkrete forslag, som for eksempel forslaget om ikke at anvise boligsøgende på overførselsindkomst til udsatte boligområder, er allerede i brug i dag. Andre, som eksempelvis forslaget om mere politi på gaden i de udsatte boligområder, ligger fint i tråd med vores ønsker i almene sektor. Og atter andre, som forslag om ekspropriation og opsigelse af lejere med henblik på salg af en bolig, har vi svært ved at se rimeligheden i. Så på den måde består udspillet af en stor pose blandede bolsjer. Hele udspillet kan ses på www.regeringen.dk

Flere boligområder på listen

I Lejerbo har vi i øjeblikket kun 1 boligområde på den såkaldte ghettoliste: Vangkvarteret i Holbæk idet Mjølnerparken i København, Munkebo i Kolding – ikke længere er med i Lejerbo. Når man går en tur i Vangkvarteret ser der pænt ud men der har været en del banderelateret situationer. I Holbæk har man udarbejdet en plan sammen med kommunen som man håber på at ministeriet vil give dispensation til, hvilket vil betyde at i stedet for at rive ned – så vil boliger blive omdannet til henholdsvis ungdoms- og ældreboliger. I udspillet har regeringen dog lavet yderligere to lister: En liste over de hårdest ramte ghettoområder, hvor også de tre boligområder i Lejerbo hører til, og så en liste over udsatte områder. For at komme på listen over udsatte områder skal området opfylde to af de fem ghettokriterier. For vores vedkommende betyder det, at også Brøndby Strand, Trekanten i Holstebro, Havrevej i Thisted og Finlandsvej i Vejle er på listen. Selvom regeringens udspil især er rettet mod de områder, der falder i kategorien "hårdest ramte ghettoområder", så vil

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Stevns, 21. februar 2019, kl. 17.00 på Restaurant Harmonien, 4673 Rødvig, Stevns

en række af de konkrete forslag også ramme de udsatte områder, hvis forslagene vedtages. Også selv om det er svært for os at se, at der hersker særlige parallelsamfund i Holstebro eller Thisted.

Lejerne skal betale

Særlig stor betænkelighed har vi i forhold til finansieringen af forslagene. Her er der nemlig lagt op til, at bruge 12 milliarder kroner ud af de 21 milliarder, der ligger i den kommende boligaftale. Penge, som kommer fra Landsbyggefonden, og som skulle have været brugt til renovering overalt i den almene sektor. Landsbyggefondens midler er jo lejernes opsavede penge. Og der er i de kommende år en meget lang kø til at få del i disse midler til renoveringer. Også i Lejerbo har vi en lang række renoveringsprojekter i kø. Og ifølge BLs beregninger, så vil 26 af Lejerbos projekter risikere at blive udskudt på ubestemt tid, hvis pengene i stedet bruges på parallelsamfundsudspillet.

Hvad gør vi?

Der er ingen tvivl om, at regeringen i øjeblikket oplever opbakning til udspillet blandt en række andre partier. Men forhandlingerne foregår stadig, og det er dermed stadig usikkert, hvad det endelige lovforslag kommer til at indeholde. BL varetager jo den almene sektors politiske interesser. Der arbejdes derfor på højtryk i BL for at påvirke de dele af udspillet – og ikke mindst finansieringen af det – som vi opfatter som uspiselige.

Lidt debat omkring ghettoplaner generelt – ventelister der bliver suspenderet hvis der skal sættes folk ud.

Regler vedr. sprøjtning

Der er kommet nye regler vedr. sprøjtning. Det er den enkelte organisation der sætter dagsorden omkring sprøjtning – men hovedbestyrelsen anbefaler at der sprøjtes så lidt som muligt.

Inden 1. juli 2020 skal alle registreres i Miljøstyrelsens database (MAB) for at få lov til at købe og benytte sprøjtemidler.

Hvis et sprøjtecertifikat er mere end 4 år gammelt, skal man enten tage et nyt kursus i hånd- og rygsprøjtecertifikat på to dage, eller også skal man søge om dispensation hos Miljøstyrelsen. Hvis man vil sprøjte med andet end hånd- og rygsprøjter, skal man have et certifikat, som det tager 74 timer (10 dage) at erhverve.

Hvis man sprøjter uden at man har autorisation til dette, kan man få en bøde.

Hvis en boligorganisation ønsker at sprøjte, kan arbejdsmiljølederen være behjælpelig med at få tilmeldt medarbejdere til kurser, registrering i MAB mv.

Man skal imidlertid være opmærksom på, at der ikke må sprøjtes med pesticider i områder, der ligger tæt på drikkevandsboringer, og at der lokalt vil kunne være andre restriktioner, som kan oplyses af kommunens tekniske forvaltning.

Datasikkerhed

Ifølge reglerne er postvæsenet eller en krypteret line regnet for en sikker forbindelse. Det er bestyrelsen ikke helt enig i – idet flere medlemmer har oplevet at posten aldrig er nået frem.

Modtagne dokumenter med personfølsomme informationer skal opbevares under lås. Lejerbo har udarbejdet en lille pjece "håndbog for beboerdemokrater – beskyttelse af persondata" som også ligger på Lejerbos hjemmeside.

Kursuskatalog for beboerdemokrater

Der nu er kommet nyt kursuskatalog for 2019, som er sendt ud til alle afdelingsformænd.

Lejerbo skal opfordre til at man benytter sig af de mange og gode tilbud der er.

Michael Keis oplyste at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2018/2019) kr. 8.000 (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 enstemmigt godkendt af bestyrelsen.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Stevns, 21. februar 2019, kl. 17.00 på Restaurant Harmonien, 4673 Rødvig, StevnsAd 3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2017 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020 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.

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	932,09	941,28	9,19	0,99%
174-0	Stevns	Ungdomsbolig	1.022,49	1.031,63	9,14	0,90%
689-0	Bovangen 23	Ældrebolig	1.068,36	1.068,36		Uændret leje

Det udsendte regnskab giver et lille overskud på nogle tusinde. Dispositionsfonden er på 1.871.000 – der er her givet tilsagn til Køkkener i Malthuset, tilskud ved lejeledighed og tilskud til tab ved fraflytninger – i alt 162.000. Både Anny og Michael har spurgt ind til regnskabet – det drejer sig kto. 541, 607 og 611 i alt kr. 299.000 (note 6, 9 og 10). Var ført frem og tilbage – så det ophævede hinanden. Ingen umiddelbar forklaring hvorfor det er sket på denne måde. Var lån til Lejerbo der skal tilbagebetales når der er midler i dispositionsfonden. Anny var stærkt utilfreds med at regnskabsafdelingen ikke havde givet besked. Mente godt at økonomi kunne have henvendt sig til organisationsbestyrelsen direkte eller evt. via MHK. Hvad med kommunen og LBF. Michael oplyste at det stadig står som lån. Organisationsbestyrelsen understregede at den vil have besked hvis der bliver taget lån eller afvikles på lån fra dispositionsfonden, som den ikke har godkendt på forhånd.

Ingen særlige bemærkninger/forbehold til regnskaberne. Dog undrede formanden sig over at revisionen ikke har læst de sidste 3 referater.

Der var lidt kommentarer til bogføring af varmeregnskab. Michael forklarede at nogle gange er det Ista andre gange Lejerbo der laver varmeregnskab. Det har tidligere været bogført i afdelingen – men alle andre boligselskaber gør det på en anden måde. Det gør Lejerbo så også nu – hvilket gør en sammenligning mere retvisende. Fremgangsmåden er i øjeblikket oppe og vende i BL.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Stevns, 21. februar 2019, kl. 17.00 på Restaurant Harmonien, 4673 Rødvig, Stevns

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 og 689-0.

Ad 4. Orientering vedr. salg af afd. 689-0 Bovangen

Michael Keis gav en kort orientering om status – kommunen behøver ikke at dække tab – men skal dække honorar til ejendomsmægler. Organisationen bekræfter beslutning om salg taget på regnskabsmødet i 2013. Skal dog også lige vedtages igen på det kommende repræsentantskabsmøde, hvor punktet er på dagsordenen.

Ad 5. 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.

Ad 6. Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at der er i alt 306 noteret på ventelisten til en familiebolig hvoraf de 235 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 570 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	53	131	161	98	0	443
Ekstern i bero	Familiebolig	9	33	55	24	0	121
Intern	Familiebolig	1	1	2	0	0	4
Intern i bero	Familiebolig	0	1	1	0	0	2
		63	166	219	122	0	570

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 10 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 99 familieboliger, svarer til en fraflytningsprocent på 10,10.

Der har i alt været 10 fraflytninger af boligorganisationens i alt 109 boliger, svarende til en fraflytningsprocent på 9,17.

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.

Ad 8. Eventuelt

Mogens oplyste at han var blevet kontaktet omkring en grund hvor der pt. må bygges dobbelthuse.

Mogens viste en tegning over området – der er mange grunde – der ligger ca. 5 grunde = 10 boliger + 4 grunde = 8 boliger. Lidt debat om der kunne bygges andet end dobbelthuse. Spørgsmålet er om kommunen vil stille grundkapital til rådighed og så skal der laves ny lokalplan. Første prioritet er at finde ud af om kommunen vil være med.

Michael – placeringen er fin. Organisationen er positiv hvis kommunen vil stille grundkapital til rådighed og lokalplan kan ændres – der arbejdes videre med sagen. Enighed om at Mogens lufter det på et kommende fællesmøde – evt. efterfølgende en officiel henvendelse til kommunen. Kunne evt. også være ældrevenlige boliger.

Herefter lidt debat omkring de ældreboliger som kommunen ejer og som driftes af forskellige boligselskaber, bl.a. Vordingborg boligselskab, Arbejdernes Boligselskab i Vordingborg, Domea – har noget i Hoterhaven, samt Lejerbo.

Da Lejerbo fylder 75 år er der udsendt invitation til alle afdelingsbestyrelses- og organisationsbestyrelsesmedlemmer til kaffe og kage på regionskontoret den 14. marts. Kl. 14.30

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 14/3 2019



Bestyrelsesmøde i Lejerbo Stevns, 21. februar 2019, kl. 17.00 på Restaurant Harmonien, 4673 Rødvig, Stevns

Med 219 ansøgere til en 3-rums bolig – passer det rigtig godt med det vi bygger. Der mangler boliger i Stevns, da der ikke er så mange der fraflytter. Anny oplyser at hun får rigtig mange henvendelser omkring boliger.

Dialogmøde:

Der har senest været afholdt styringsdialogmøde med kommunen den 9. maj 2017 hvor organisationsformand Anny Jensen og forretningsfører Michael Keis deltog.

Mogens må godt drille kommunen om at de ikke overholder dialogmøde med boligorganisationerne.

Ad 7. Nybyggeri/renoveringVedr. nybyggeri:Afd. 1253-0 Agerstien.

Karina er byggesagsadministrator på projektet og gav kort præsentation af sig selv.

Projektet som blev sat i gang med afklaring af en betinget grundkøbsaftale i efteråret 2018, forløber planmæssigt idet Stevns Kommune har godkendt skema A på kommunalbestyrelsesmødet d. 19.12.2018.

Friis Andersen er valgt som bygherrerådgiver, og projektet udbydes i totalentreprise.-

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 byggetiden er aftalt til 12 måneder. Det betyder, at boligerne forventes klar til indflytning 1. juni 2021.

Tilrettet tidsplan med afsat tid til tilbuddets forhandlingsfaser fremlægges på byggeudvalgsmøde. Udbudsperioden pågår pt – der er 5 bydere – heraf en ny, SB entreprise – H. Nielsen har trukket sig. Forventer tilbagemelding i løbet af marts.

Vi afventer svar på museumsundersøgelser, da museet har oplyst, at der ligger flere arkæologiske fund i området, og skal udføre en forundersøgelse, forud for byggestart – formentlig i uge 9-10.

Vi håber foreløbigt at denne forundersøgelse ikke giver anledning til yderligere udgravninger, da omfanget af sådanne, vil kunne få stor betydning for projektets fremtid, såfremt omfang og prisniveau ikke kan bæres af skema A budget og rammebeløb.

Udbudsfasen pågår i mellemtiden.

Karina oplyste at der er afsat midler til at de 4 der ikke får opgaven – men har brugt timer på at beregne også får et beløb for de timer der er brugt på sagen. Den der får sagen skal så lave de endelige tegninger til projektet inden man begynder at grave. Sp. fra Mogens – kører vi kun total entreprise og ikke fag entrepriser? Karina – vi har desværre dårlige erfaringer med, at ved fagentrepriser kan der gå lidt koks i grænsefladerne. Ved totalentreprise udarbejdes et produktkatalog-materialekatalog, eksempelvis – toiletter skal være ifø standard etc..

Den tidsplan som foreligger, siger indflytning juni 2021 og byggestart efter sommerferien (nov. 2019). Grundkapitaltallene for 2019 bruges i skema B.