

Deltagere:

Formand Jes Hansen (JH), bestyrelsesmedlemmerne Anny E. Borch Jensen (ABJ), Lis Nygaard (LN), Henning Larsen (HL) og Bent Maigaard

Fra afdeling 919-0 deltog afdelingsformand Søren Voigt Andersen (SVA) .

Fra administrationen deltog Byggechef Gerti Axelsen (GAX), forretningsfører Michael Keis (MHK), driftschef Steen Andersen (STA) og sekretær Susanne Mortensen, som optog referat af mødet.

Dagsorden:

1. Meddelelser fra Administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Godkendelse af nye vedtægter
4. Udlejningssituationen
5. Nybyggeri/renovering
6. Eventuelt

Formand Jes Hansen åbnede mødet og bød velkommen specielt til Bent Maigaard, som er trådt ind i bestyrelsen efter Michael Seiding Larsen, og som deltog for første gang.

Herefter gik man over til en kort præsentation bordet rundt. Anny og Lis er begge udpeget af Lejerbos Hovedbestyrelse, Jes, Henning og Bent er udpeget af byrådet i Vordingborg frem til udgangen af 2017, Gerti kommer fra byggeafdelingen i Valby og Michael, Steen og Susanne fra Regionskontoret i Næstved.

Bent Maigaard oplyste at han også sad i bestyrelsen for Domea – men mente ikke at der var nogen interessekonflikt her.

Michael Keis supplerede med at Jes Hansen havde haft sin mor boende i afd. 919-0 og således kendte afdelingen fra begge sider. Jes har støttet godt om beboerdemokratiet i afdelingen.

Vi holder ikke så mange bestyrelsesmøder i Vordingborg – da der ikke har været sager – nu har vi en byggesag som vi gerne vil fortælle om – kommer under punkt 5.

Herefter gik man over til dagsordenen.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Landsrepræsentantskabsmødet 2017

Michael Keis oplyste at der i år var et usædvanligt stort deltagerantal på landsrepræsentantskabsmødet: Ikke mindre end 151 stemmeberettigede deltagere, en række observatører og deltagere fra administrationen, så der i alt deltog ca. 200 Lejerbo-folk.

Både landsformanden, en række udvalgsformænd og Palle Adamsen holdt beretning. Efter beretningerne fik landsrepræsentantskabsmedlemmerne mulighed for at stille spørgsmål og kommentarer til beretningerne og hovedbestyrelsens og administrationens arbejde. Mere end 20 repræsentantskabsmedlemmer benyttede sig af den mulighed. Der var mange forskellige emner på tapetet, lige fra AlmenIndkøb til Mobile Pay og byggeprocesser. Men størstedelen af kommentarerne og spørgsmålene rettede sig mod samarbejdet internt i hovedbestyrelsen.

Landsrepræsentantskabet godkendte herefter beretningerne og godkendte også regnskabet for 2016, som Henrik Ricken fremlagde.

Valg til hovedbestyrelsen

På valg var Lejerbos to næstformænd, Anne Sakariassen fra Boligselskabet Holstebro og Gunnar Sørensen fra Lejerbo Frederiksberg. De to blev begge genvalgt uden modkandidater.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg den 13. december 2017, på regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved

I valgkreds 1 var Bjarne S. Hansen, Lejerbo Høje Taastrup og Jan Hyttel fra Lejerbo København på valg. Udover de to hovedbestyrelsesmedlemmer blev Bernd Kjelland fra Lejerbo København bragt i forslag og stillede derefter også op. Stemmerne fordelte sig sådan, at Bjarne S. Hansen fik 130 stemmer, Bernd Kjelland fik 105 stemmer og Jan Hyttel fik 44 stemmer. Dermed er det Bjarne S. Hansen og Bernd Kjelland, der nu er medlemmer af hovedbestyrelsen.

I valgkreds 2 var Erik Fallesen fra Lejerbo Holbæk og Helle Worm fra Lejerbo Frederiksborg på valg. De blev begge genvalgt uden modkandidater.

I valgkreds 3 var Bente Castenschiold fra Lejerbo Trehøje på valg. Også hun blev genvalgt uden modkandidat.

Der blev også foretaget valg til suppleantposterne. På www.lejerbo.dk kan du se, hvem der blev suppleanter.

Generelt om administrationsorganisationen:

Da Lejerbo København har valgt at fastholde opsigelse af deres administrationsaftale her til 30/6 2018 er vi i administrationen nødsaget til at tilpasse vores organisation, hvilket vil betyde en reduktion af antal medarbejdere, vi ændrer ikke i administrationsbidraget.

Samtidig arbejdes med kravet om effektivisering også i administrationen, dette vil ligeledes medføre en reduktion i antal medarbejdere.

Vi har derfor sagt farvel til 40 årsværk - en reduktion i antal medarbejdere både centralt og på de enkelte regionskontorer, færre kurser, færre udlejninger, færre i forbrug.

Landsformand Bent Jacobsen har trukket sig som landsformand. Det sker efter at Lejerbo Koldings repræsentantskab den 4. december 2017 har besluttet at give bestyrelsen mandat til at melde sig ud af Lejerbo med henblik på at starte egen administration. De forventer at kunne gøre det billigere. Lejerbos administrationsbidrag ligger i den laveste tredjedel - Lejerbo betaler moms - det gør en egen administration ikke. Der er af en anden boligorganisation anlagt sag om momsfritagelse - da man mener det er forskelsbehandling - afventer resultatet af denne sag. Vi er stadig en stor boligorganisation - også selv om Kolding melder sig ud.

Bent Jacobsens udmelding betyder at næstformændene Anne Zakariassen og Gunnar Sørensen, vil fungere som formænd efter vedtægternes forskrifter. Det er dog aftalt at Gunnar Sørensen overtager posten allerede nu i stedet for til årsskiftet. Der vil blive afholdt orienteringsmøder i valgkredsene henholdsvis i Jylland og på Sjælland først i det nye år.

Frit valg af tv-pakker

Folketinget vedtog i sommeren 2016 en ny lov om frit valg af tv-pakker.

Udgangspunktet for den nye lov er, at lejere skal have mulighed for at blive fritaget for tilslutning til fælles programforsyning. Det vil sige, at man skal kunne melde sig fra den tv-programpakke, som ens boligafdeling har valgt.

På plejecentret havde man tidligere den lille pakke når man flyttede ind - det er nu pillet ud. Konsekvensen er at der kan gå op til måned hvor man ikke har tv signal.

Man har lavet en anden løsning i afd. 919-0 Ville gerne have haft fibernet men det var ikke muligt. Der er nu en boksløsning med YouSee via telefon og Nyråd Antenneforening.

Elektroniske boligtilbud

Som bekendt har vi fra marts udsendt elektroniske boligtilbud til alle de boligsøgende, der ønsker det. Årligt udsender Lejerbo ca. 116.000 boligtilbud, så besparelspotentialet var til at få øje på ved at få fra papirpost til mail. Samtidig har de elektroniske boligtilbud været efterspurgt af mange boligsøgende, der opfatter boligtilbud på mail som en forbedret service.

Vi er godt på vej mod målet og arbejder løbende på, at endnu flere boligsøgende tilmelder sig de elektroniske boligtilbud. Vi er nu oppe på 75%. Vi har oplevet at udsende tilbud med Post Nord - hvor det kan tage op til 13 dage. Vi er forpligtet til at leje ud så hurtigt som muligt.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg den 13. december 2017, på regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved**Ændring af driftsbekendtgørelsen**

I forbindelse med effektiviseringskravene til den almene sektor er der kommet ændringer til driftsbekendtgørelsen for almene boliger. Ændringerne har således til formål, at fremme effektiviseringen af driften af de almene boligorganisationer og af de enkelte afdelinger.

Der er bl.a. sket ændringer vedrørende følgende:

- **Organisationsbestyrelsernes ansvar:** Det præciseres, at det er organisationsbestyrelsen, der skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger. Dette gør organisationsbestyrelserne i Lejerbo allerede i høj grad bl.a. via arbejdet med budgetstrategier o. lign.
- **Organisationsbestyrelsens årsberetning:** Der præciseres en række økonomiske forhold, som skal medtages i årsberetningen. Dette gælder bl.a. en nærmere redegørelse for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret samt eventuelle forhold påtalt af revisor. Dette krav opfylder årsberetninger for organisationerne i Lejerbo allerede i høj grad.
- **Drifts- og vedligeholdelsesplaner:** Der lægges op til en trinvis implementering af 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner. Pr. 1. januar 2018 skal drifts- og vedligeholdelsesplanerne således være 15-årige. I Lejerbo begynder man dog allerede at implementere 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner pr. 1. januar 2018.
- **Granskning af drifts- og vedligeholdelsesplan:** Fremover skal en ekstern uvildig byggerådgiver granske drifts- og vedligeholdelsesplanerne hvert 5. år. Granskningen skal være foretaget første gang inden 1. januar 2022. Det er ikke specificeret, hvem en ekstern uvildig byggerådgiver kan være, hvorfor vi bl.a. vil undersøge, om en sådan kan være et andet alment boligselskab.
- **Forvaltningsrapporten:** Forvaltningsrevisionen skal foretage undersøgelser af, hvorvidt boligorganisationernes forretningsgange fremmer sparsommelighed, og komme med eventuelle anbefalinger hertil. Forretningsgangene udarbejdet i Lejerbo har allerede som målsætning at sikre de mest effektive arbejdsprocesser.

Så ud over at vi skal spare – så skal vi nu også have ekstern assistance hvert 5. år. Vi ved endnu ikke helt hvad ekstern granskning betyder. Skal det være et rådgivende ingeniørfirma eller evt. en anden boligorganisation.

Steen Andersen: et oplæg kunne eksempelvis vær at hvert 5. år så foretog man et dybtgående afdelingstjek og de 4 mellemliggende så foretog en "light" udgave.

Da vi lavede udbud på energimærkning – kunne vi få det 4 gange billigere end de små boligorganisationer.

Landsrepræsentantskabsmøder

Det har tidligere været meldt ud at møderne hvert andet år holdes i Nyborg og hvert andet år i Århus. Hovedbestyrelsen har på møde den 1. november 2017 besluttet at landsrepræsentantskabsmødet 2018 og i årene fremover afholdes i Århus.

Lidt debat herom – men Anny oplyste at evalueringsskemaerne fra Nyborg ikke havde været så gode – og da man startede med at skifte mellem Nyborg og Århus var der stor fokus på om det blev dyrere i Århus. Det blev det ikke.

Kursuskatalog for beboerdemokrater

Michael Keis oplyste at der nu er kommet nyt kursuskatalog for 2018, 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 (2018/19) kr. 7.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Vordingborg. 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 godkendt.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg den 13. december 2017, på regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved

Det er desværre stadig ikke lykkedes at få etableret et repræsentantskab. I henhold til vedtægterne er det repræsentantskabet for Lejerbo Vordingborg, der skal tage stilling til valg af revisor – men da der ikke er noget repræsentantskab, er det i stedet organisationsbestyrelsen, der skal tage stilling til valg af revisor.

Administrationen skal opfordre til, at organisationsbestyrelsen vælger Ernst & Young PS som revisor. Bestyrelsen genvælgt Ernst & Young PS som revisor.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2016 – 30/6 2017, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2018 – 30/6 2019.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2016 – 30/6 2017, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2018 – 30/6 2019 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 afdeling 820-0 mødte der ikke nogen beboere op.

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.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings- og boligsocial status.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen.

Revisionen har på side 95 bemærkninger om at afdeling 919-0 har negativ egenkapital og rejst tvivl om afdelingens mulighed for at fortsætte driften.

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 %
820-0	Vintersbølle Strand	Ældreboliger	1.046,07	1.054,90	8,83	0,84%
919-0	Udsigten Vintersbølle Strand	Familieboliger	873,66	893,40	19,74	2,26%

Anny Borch Jensen undrede sig og spurgte ind til huslejestigningen. Steen Andersen svarede at det bl.a. skyldes at der er installeret et meget avanceret vandtågeanlæg. Der ligger 30.000 liter vand ude i græsplænen. Ved tilfælde af brand er det mere skånsomt både mod bygninger og beboere (bruges særligt på skibe). Jes Hansen supplerede med at vi burde faktisk have nedsat forsikringspræmien pga. vandtågeanlæg.

Michael Keis oplyste at det første år på udsigten, Vintersbølle Strand var der tab – og der vedtog man for ikke at belaste afdelingen, at organisationen hvert år giver 50.000,- kr. Revision skriver – negativ egenkapital - er faldet med lidt over 200.000, og falder den i samme takt, så burde den være afviklet næste år. Det går den rigtige vej – det er de glade for i administrationen i kommunen Er både kommenteret og afklaret – men hermed gjort opmærksom på det.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg den 13. december 2017, på regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved

Anny Borch Jensen sp. til note 1 – mødeudgifter – ikke afholdt møder i indeværende år? Der blev afholdt møde 28.11.2017 – hvem har betalt det?

Michael Keis oplyste at regnskabsmøderne tidligere har været afholdt i Valby – nu holder vi dem lokalt. Når det drejer sig om regnskabsmøder, så afholdes de af forretningsførerorganisationen – derfor fremgår det ikke af regnskab.

Anny Borch Jensen spørgsmål til note 2 : vand/varme – hvorfor ligger det ikke på regnskabskaberne?

Michael Keis sv: revision og regnskabsafdelingen mener at det skal vises både som indtægt og udgift. Blev dog i sidste måned enig med revisionen at det fremover køres ude i afdelingerne.

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 820-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 820-0.

Ad 3. Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at der er i alt 81 noteret på ventelisten hvoraf de 40 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 117 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne samt aktive/i bero.

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	0	20	32	0	52
Ekstern i bero	Familiebolig	0	29	36	0	65
Intern	Familiebolig	0	0	0	0	0
		0	49	68	0	117

Anny Borch Jensen sp.: Har den video der har kørt på internettet givet pote? Søren Voigt Andersen sv: Der har været rigtig stor respons på filmen. Den sidste tog det kun 3 dage at genudleje. Vi har kunnet leje ud uden lejetab.

Sp.: hvem flytter så ind? Søren Voigt Andersen svarede: en del fra Nordsjælland – pensionister og børnefamilier. En del børnefamilier flytter igen – der er for langt til busstopsten, ingen/få aktiviteter for børn.

Michael Keis supplerede vi har fleksible udlejningsregler for pensionister eller solgt hus – så han man fortrinsret. Kommunen har ikke brugt deres anvisningsret – det gør man ikke i Vordingborg.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 11 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 30 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 36,67.

Der har i alt været 39 fraflytninger af boligorganisationens i alt 80 boliger, svarende til en fraflytningsprocent på 48,75

Udlejningen i Vordingborg sker uden problemer for Vintersbølle Strand 820-0, som er plejeboliger med anvisning fra Vordingborg kommune.

Vintersbølle Strand Udsigten afdeling 919-0 er nu fuldt udlejet, ventelisten er dog ikke lang, men genudlejning giver pt. ikke problemer.

Forslag om at boligrådgiver til især børnefamilier oplyser, at der ikke busstopsted i nærheden (forventninger når man kommer nordfra er anderledes end hvis man er lokal), at man er ved at etablere et brolaug (badebro).

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg den 13. december 2017, på regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved

Jes Hansen supplerede med at rose folkene i afdelingen – de gør det bare suverænt godt – der er styr på tingene.

Søren Voigt Andersen sp.: Hvem er kontaktperson i Nyråd Antennelaug? Det er Kasserer Kurt Løj, tlf. 5537 5251 / 2445 9799. I princippet er det er beboeren selv/de pårørende der skal tilmelde – det er en ulempe ved frit antennevalg. Folk skal være opmærksomme på at kontakte udbyder før de flytter ind – det er ikke muligt at se tv fra dag 1 – hvis man ikke er tilmeldt på forhånd.

Dialogmøde:

Der har senest været afholdt styringsdialogmøde med kommunen den 15. november 2017 hvor organisationsformand Jes Hansen og forretningsfører Michael Keis deltog. Mødet var positivt og følgende blev drøftet: Status for boligorganisationen og afdelingerne, udlejning, fremtidsplaner og nybyggeri. Man mærker også den positive ånd på de årlige fællesmøder med politikkerne.

Ad 4. Nybyggeri/renovering**Vedr. nybyggeri**

Gerti Axelsen oplyste at organisationen arbejder med planer om et nybyggeri på et grundstykke ved Vordingborg station, Chr. Wintersvej, Adelgade, Marienbergvej. En privat investor har opkøbt en stor del af de berørte grundstykker på det nævnte areal.

Der skal udarbejdes ny lokalplan, og det arbejde er igangsat med Vordingborg Kommune som er meget positive overfor projektet. Den er offentliggjort den 6. dec. 2017. Det er hensigten, at der skal gennemføres et fælles projekt med den private investor, indeholdende ca. 40 almene boliger og ca. 40 private boliger. Projektet er forelagt kommunen og forhåndsgodkendt af kommunen i november måned, hvorefter der skal fremsendes skema A, først i 2018, når lokalplanen forventes godkendt. Vi går i den mellemliggende periode i dialog med grundsælger. Projektøkonomi ca. 80 mio.

Michael Keis supplerede med at både byråd og administration har behandlet grundigt. Ifølge tegninger så var der regnet med butikker i stuen i den del hvor vi vil bygge. Ifølge ejer – så var det kun en mulighed ikke et krav. Vi bygger ikke erhvervslejemål. I den privatejede del planlægges der byggeri i 6 etager, hvor der er penthouse i toppen og små lejligheder. Den almene del så bliver det mellemstore lejligheder, som også er ældreregnet og vi vil opfylde alle tilgængelighedskrav.

Henning Larsen sp.: vil det kommet til at påvirker udlejningen i Vintersbølle? Søren Voigt Andersen svarede - nej, men det være bedre for børnefamilier.

Michael Keis supplerede med at vi vil få en bedre vare – med begge muligheder.

Jes Hansen: Vi vil gerne have Georg Schmidt som projektleder – det er meget vigtigt at vi kan samarbejde.

Gerti Axelsen: gav tilsagn.

Gerti Axelsen: I dag skal i også sige ja til at vi sender skema A ind.

Anny Borch Jensen: Vi plejer at have lidt mere materiale at se på inden vi siger ja.

Henning Larsen: det vi siger ja til er at der arbejdes videre med det. Jes Hansen: ja netop.

Gerti: Ja - vi skal også lave budget, hvor meget har vi har til entreprisen - og så vender byg tilbage inden I siger ja til skema a. Frist for indsigelser til lokalplanen er 7. februar 2018.

Næste møde i organisationsbestyrelse med deltagelse af Georg Schmidt, fra byg blev fastlagt til 23. januar 2018, kl. 16.00. Sted i Vordingborg oplyses senere.

Ad 5. Eventuelt

Udpegning fra byrådet til bestyrelsen – foretages i januar 2018, så vi forventer at få besked jan/feb. 2018.

Bestyrelsen sidder indtil vi har fået den nye udpegning.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg den 13. december 2017, på regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved

Da Bent Maigaard under sin præsentation havde oplyst at han også sad i Domeas bestyrelse udtrykte Michael Keis en let bekymring for en interessekonflikt – især med baggrund i den nye byggesag. Byggechefen gjorde det samme. Bent Maigaard mente ikke det var noget problem, da han godt kunne holde de 2 poster adskilt og mente at branchen i forvejen er meget åben, hvilket Jes Hansen med sit kendskab til Bent Maigaard var enig i.

Michael Keis oplyste at man på et tidspunkt skal se at få lavet et repræsentantskab.

Michael Keis og Jes Hansen skal have møde medio januar med grundejer. Michael er tovholder.

Jes Hansen: Michael du fik ikke nok ros før – en administration er meget personbestemt – gør også at der kommer gode folk omkring. Der skete meget i Næstved da MHK trådte til.

Formanden takkede for godt samarbejde og ønskede glædelig jul og godt nytår til alle.

Mødet hævet.

Susanne Mortensen, referent 19.12.2017

Godkendt af formanden den ¹² / 1 2018

