

Deltagere:

Formand Jes Hansen, bestyrelsesmedlemmerne Anny E. Borch Jensen, Lis Nygaard, Henning Larsen og Klaus Da Cunha Bang.

Fra byggeafdelingen deltog Jesper Kort Andersen fra pkt. 4.

Fra administrationen deltog forretningsfører Michael Keis og sekretær Susanne Mortensen, som optog referat af mødet.

Fra afdeling 919-0 deltog fra kl. 18.00 bestyrelsesmedlemmerne Carsten Wredstrøm, Ingrid Wredstrøm og Villy Fuglsang

Dagsorden:

Dagsorden for mødet:

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

Formand Jes Hansen åbnede mødet og bød velkommen og gav herefter ordet til Michael Keis

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Landsrepræsentantskabsmødet 2018

Den 17. maj blev Lejerbos årlige landsrepræsentantskabsmøde afholdt i Århus – hvor 133 ud af 173 stemmeberettigede medlemmer var mødt op. Mødet forløb glat og i en god og positiv stemning.

Valg til hovedbestyrelsen

I år skulle der vælges ny landsformand og nye medlemmer til en del af pladserne i hovedbestyrelsen.

Gunnar Sørensen blev ny landsformand – og da han tidligere var næstformand for øst – skulle der vælges ny næstformand for øst. Det blev Erik Gemmer fra Hvidovre.

I valgkreds 1 skulle der være 3 nye hovedbestyrelsesmedlem og det blev Michael Buch Barnes, Poul Erik Traulsen og Søren Rosenlund.

I valgkreds 2 skulle der vælges 1 nyt hovedbestyrelsesmedlem og det blev Anette Johansen.

I valgkreds 3 var 2 hovedbestyrelsesmedlemmer på valg – her var der genvalg til Inge Køster og Børge Olsen.

Generelt om administrationsorganisationen:

Efter såvel Lejerbo København som Lejerbo Koldings opsigelse af administrationsaftalen med Lejerbo har der henover foråret været arbejdet på at få overdraget alle data og alle processer til Bo-Vita (tidligere Lejerbo København). De overgik endeligt til ny administrator den 30.06.18 – og vi har fået afleveret tingene i god ro og orden. Ultimo juni besluttede Lejerbo Koldings repræsentantskab endeligt at opsigte samarbejdet med Lejerbo. Organisationen har tilpasset sig – og vi er nu i gang med også at overdrage deres data og processer, hvilket er et arbejde der vil løbe frem til Lejerbo Koldings endelige udtræden pr. 31.12.18. Koldings udtræden af fællesskabet har nødvendiggjort endnu en tilpasning af organisationen, hvilket skete ultimo august med varsling af opsigelser, nedgang i tid for andre samt undladelse af at genbesætte en stilling, dog i mindre grad end da København trådte ud.

Databeskyttelse i Lejerbo

I maj 2018 er der vedtaget nye databeskyttelsesregler

Reglernes formål er at sikre, at både offentlige myndigheder, private virksomheder og sådan nogle som Lejerbo sørger for, at alle personlige oplysninger om medarbejdere, beboere, bestyrelser og samarbejdspartnere behandles ordentligt og efter et sæt spilleregler som gælder i hele Europa. Det rammer også både administrationen og boligorganisationerne i Lejerbo på en lang række områder.

Reglerne indeholder bl.a. skærpede krav til dokumentation, udvidelse af de registreredes rettigheder og – ikke mindst- forhøjede bødestørrelser for overtrædelse af reglerne (op til 20 mio. euro eller 4 % af bruttoomsætningen i virksomheden, hvis denne er større)

Vi er i færd med at få klædt alle medarbejdere på til at håndtere de nye regler. Dette foregår via informationsmøder og undervisning. Medarbejdere vil generelt mærke den nye lovgivning ved strengere krav til deres behandling af personoplysninger (indsamling, opbevaring, videresendelse og bortskaffelse mv.), uanset hvilken funktion, man er ansat i. Dette stiller naturligvis krav til, at medarbejderne har kendskab til reglerne i relevant omfang.

I april vil der være fokus på dokumentation. Det indebærer, at der vil komme information om databeskyttelse på Lejerbo.dk, og at alle medarbejdere vil modtage nye vejledninger, personalepolitikker, informationsmateriale mv., der er udarbejdet på baggrund af lovgivningen. I forhold til IT bliver der løbende arbejdet på tekniske løsninger, der ligeledes skal understøtte det nye regelsæt.

Vores store fokus på databeskyttelse indebærer også, at vi skal stille skarpt på, hvilke personoplysninger, der gives videre til beboerdemokraterne om lejerne. Derfor vil der blive udarbejdet retningslinjer til såvel medlemmer af organisationsbestyrelsen som afdelingsbestyrelsen. Disse vil være et naturligt supplement til den tavshedspligt, der i forvejen påhviler beboerdemokrater.

Bestyrelsen fik udleveret Lejerbos pjece "Håndbog for beboerdemokrater – Beskyttelse af persondata"

Digital kommunikation

I december blev lejelogvningen ændret, således at vi nu fremover vil kunne vælge at anvende digital kommunikation i vores lejeforhold. Opsigelser og påkravsskrivelser skal dog fortsat sendes på traditionel vis – med brev. Man kan heller ikke bruge digital kommunikation i forhold til lejere, som er fritaget for Offentlig Digital Post.

Loven trådte i kraft den 1. januar 2018 for nye lejemål og træder i kraft den 1. januar 2019 for eksisterende lejemål.

I Lejerbo arbejder vi med at identificere den bedst egnede løsning til at understøtte vores digitale kommunikation. Det kan for eksempel være e-boks eller Mit Lejerbo (den profil, som både boligsøgende, beboere og beboerdemokrater har på Lejerbos hjemmesider). Men det er givet, at vi skal udvikle og investere i den digitale kommunikation. For den digitale kommunikation vil på den ene side vil kunne spare ressourcer i forhold til masseudsendelser som varslinger, varmeregnskaber, lejekontrakter mv. Og på den anden side vil den give vores beboere og boligsøgende den fordel, at de altid vil kunne finde de dokumenter, vi har sendt til dem.

Michael Keis oplyste at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2018/19) kr. 6.000 (afrundet i hele tusinder) 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, 21. november 2018, kl. 17.00 på Regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved

Det er desværre fortsat 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 valgte Ernst & Young PS som revisor.

Michael Keis oplyste at der er tale om, at revisionsdelen skal i udbud.

I forbindelse med dannelse af repræsentantskab oplyste Jes Hansen, at der er kommet en helt ny afdelingsbestyrelse i afd. 919-0 og når den har fundet sig til rette og med de nye boliger på Stationstorvet så skal det nok lykkes at få dannet et repræsentantskab. Den nye bestyrelse er inviteret med til mødet i dag fra kl. 18.00 og deltager fra punktet nybyggeri/renovering.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2017 – 30/6 2018, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2017 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2019 – 30/6 2020.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2017 – 30/6 2018, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2019 – 30/6 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 afdeling 820-0 Vintersbølle Strand (ældreboliger) mødte der ingen beboere op til afdelingsmødet.

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.

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	1.054,90	1.066,96	12,06	1,14%
919-0	Udsigten Vintersbølle Strand	Familieboliger	893,42	908,30	14,88	1,67%

Anny spurgte ind til huslejestigningen når der var et samlet overskud. Lidt debat herom og Michael lovede at vende tilbage med svar. Har efterfølgende drøftet forbruget på konto 115 med driftschefen, og det er almindeligt mindre forbrug der gør sig gældende. Til næste års budget vil konto 115 blive sat ned.

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 Vordingborg, 21. november 2018, kl. 17.00 på Regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 820-0 og 919-0.

Michael oplyste at revisionen har skrevet en note i protokollen omkring varmeregnskab. Vi har ændret vores forretningsgang – så den nu følger den samme måde, som de øvrige boligselskaber gør det på, så administrationsbidraget kan sammenlignes. Noten vil komme til at stå i alle Lejerbos regnskaber.

Ad 3. Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at der er i alt 74 noteret på ventelisten hvoraf de 37 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 107 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	23	26	0	49
Ekstern i bero	Familiebolig	0	26	32	0	58
Intern	Familiebolig	0	0	0	0	0
		0	49	58	0	107

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

Der har i alt været 24 fraflytninger af boligorganisationens i alt 80 boliger, svarende til en fraflytningsprocent på 30,0

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 fuldt udlejet, ventelisten er dog ikke lang, men genudlejning giver ikke problemer.

Jes oplyste at der stadig ikke er nogen bestyrelse for plejehjemmet – så funktionen varetages af Jes og ejendomsfunktionærer i fællesskab. Jes oplyste, at i tilfælde af dødsfald var der kun 1 uge til at rydde lejermålet – dog altid efter aftale mellem personalet og de efterladte – normalt er der 14 dage. Lidt debat herom – der er lang venteliste, så plejehjemmet vil gerne udleje hurtigt. Det korte varsel var bragt op på det netop afholdte dialogmøde med kommunen – og kommunen vil se på hvordan det kan gøres anderledes.

Når man bliver skrevet op i Lejerbo Vordingborg – så er det kun til relativt få boliger. Hovedbestyrelsen er i gang med at vedtage, at man for 1 opskrivningsgebyr på 300,-/årligt kan blive skrevet op til 2-3 organisationer efter eget valg. Organisationen vedtog at ændre til standardopskrivningsgebyret, når det bliver muligt at opskrive sig til 2-3 organisationer.

Dialogmøde:

Der har senest været afholdt styringsdialogmøde med kommunen den 19. november 2018 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.

Ad 4. Nybyggeri/renovering

Herfra deltog medlemmer fra afdelingsbestyrelsen i afd. 919-0 samt Jesper Kort Andersen fra byggeafdelingen, der fremlagde projektet. Da der var kommet nye folk til var der en kort præsentation bordet rundt.

Vedr. nybyggeri

Afd. 1247-0 Marienbergvej:

Organisationen arbejder med planer om et nybyggeri på et grundstykke ved Vordingborg station, Chr. Wintersvej, Adelgade og Marienbergvej.

Projektet har en meget central beliggenhed i byen. Den endelige købsaftale blev indgået for få dage siden. På grund af projektets størrelse skal det i EU-udbud. Byggestart forventes ca. okt. 2019 – og færdigt byggeri ultimo 2020. Der er lavet foreløbige boringer, miljøundersøgelserne er færdige medio december og så kommer der en vurdering.

Projektets økonomi udgør ca. 75 mio. kr.

Projektet omfatter 43 boliger, der opføres i 3 boligblokke i hhv. 2 ½ etage, 3 ½ etage og 4 etager. Det samlede boligareal udgør ca. 3.800 m² og lejlighederne får en gennemsnitlig størrelse på ca. 88 m².

Boligerne tænkes opført i blødstrøgne teglsten i brune og røde nuancer som stationsbygningen, Vordingborg-køkkenet og biografen og med gråsorte tagsten på tagene.

I august 2018 godkendte Vordingborg Kommune ansøgningen om skema A og i den kommende fase, frem mod skema B, bliver der udarbejdet et dispositionsforslag, som efterfølgende bearbejdes til et udbudsmateriale. Herefter bydes projektet ud i totalentreprise og på baggrund af det bedst bud, udformes en entreprisekontrakt samt ansøgning som skema B. Ansøgningen om skema B forventes klar medio 2019.

Den viste præsentation vedlægges referatet som bilag.

Der var lidt debat omkring lejlighedstyperne og antal – specielt 4-rums lejemål i 2 plan, flere 2-rums boliger og et ønske fra bestyrelsens side at dette blev genovervejet. Der har også været drøftet om der skal være fælleslokaler oppe under taget.

Michael oplyste at vi har størst venteliste til 3-rums og dernæst 2-rums boliger. Vi vil dog gerne have en blandet beboersammensætning med børnefamilier, 50+ og enlige og med elevator også ældrevenligt.

Fra den nye afdelingsbestyrelse blev der spurgt ind til baggrunden for byggeriet af de nye boliger. Jes og Michael gav en kort gennemgang af den analyse foretaget for et par år siden, der lå til grund for beslutningen. Der er forskel på hvor i kommunen der er tilvækst, og behovet for nye boliger er i centrum af Vordingborg, flere bor alene – derfor behov for flere boliger – boliger med elevator, ældrevenlige boliger.

Jes oplyste lidt omkring et mindre areal ved siden af byggeriet – hvor man har været i dialog med DSB. Mulighed for at bygge et antal startboliger – et koncept med små lejligheder til lav husleje. Bestyrelsen gav tilsagn til at arbejde videre med projektet.

På næste byggemøde skal der aftales nærmere omkring etiske regler, brug af udenlandsk arbejdskraft, krav til entreprenør om ansættelse af elever i byggeriet. Bestyrelsen skal have en holdning inden udbud og valg af entreprenør.

Ad 5. konstituering af bestyrelsen

Da der ikke er etableret et repræsentantskabet for Lejerbo Vordingborg, består bestyrelsen af medlemmer der er udpeget af henholdsvis Vordingborg Kommune og Lejerbos Hovedbestyrelse.

Bestyrelsen konstituerede sig som følger: Formand Jes Hansen, udpeget af Vordingborg Kommune, næstformand Anny Borch Jensen, udpeget af Lejerbos Hovedbestyrelse samt bestyrelsesmedlemmerne Lis Nygaard, (udpeget af Lejerbos hovedbestyrelse), Henning Larsen og Klaus Da Cunha Bang (begge udpeget af Vordingborg Kommune). Konstitueringen er gældende de næste 2 år eller til der etableres et repræsentantskab.

Ad 6 Eventuelt

Lis oplyste at kurser havde været oppe og vende på valgkredsmødet – og spurgte om kursusafdelingen har overlevet sig selv. BL har også en del kurser.

Michael kommenterede og oplyste at en af fordelene var, at vi internt i organisationerne kunne få skræddersyet kurser til netop de behov der var. Kursusprisen lå også ca. 1000 kr. under BLs priser. Endvidere så laver kursusafdelingen også en del masters – eksempelvis standard husorden, vedligeholdelsesreglement, råderetskataloger etc. som anvendes af såvel administrationen som beboerdemokrater.

Afdelingsbestyrelsen i 919-0 spurgte ind til den høje fraflytningsprocent. Jes oplyste at det dels skyldes at nogle er flyttet hertil pga. job – som så alligevel ikke blev til noget. Nogle var familier med børn – der var flyttet.

Michael supplerede med, at vi ikke får nogen tilbagemeldinger i administrationen.

Anny tilføjede at det er ret almindeligt, at der er en høj fraflytning i de første år af en afdelings levetid.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 4/12 2018

