

Referat, organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 18. november 2021 Brogade 6, 4700 Næstved

Deltagere:

Formand Jes Hansen, næstformand Anny E. Borch Jensen, bestyrelsesmedlem Henning Larsen.

Afbud: Klaus Da Cunha Bang, Lis Nygaard

Fra byggeafdelingen deltager: Lene Gertsen

Fra administrationen deltager: forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen og sekretær Tina Just

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Meddelelser fra administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
4. Udlejningssituationen
5. Nybyggeri/renovering
6. Konstituering af bestyrelsen
7. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Dirigent: Michael Keis

Referent: Tina Just

Formand Jes Hansen åbner mødet og byder velkommen.

Det går generelt godt i organisationen.

Nybyggeri er godt i gang. Generelt godt samarbejde med hovedentreprenør. Fejl rettes undervejs, blandt andet fejl vedr. vandlås.

Byggeriet tegner til at blive flot. På grund af konstruktionen er der på sigt mulighed for etablering af altaner. EI-skab skal flyttes, og der arbejdes på problem vedr. kloakering.

Markedet er generelt ramt af store prisstigninger og problemer med levering af materialer.

MHK: Projektet er med en fastpris aftale der indeksreguleres jf. nettoprisindeks, men der kommer ikke prisstigninger grundet stigende materialepriser.

Referat, organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 18. november 2021 Brogade 6, 4700 Næstved

Ad 2 Meddelelser fra administrationen

MHK:

Whistleblower-ordning på vej

Der er kommet et nyt EU-direktiv, som siger, at alle virksomheder og organisationer med mindst 50 medarbejdere skal have en whistleblower-ordning. Det gælder selvfølgelig også almene boligorganisationer og administrationer. En whistleblower-ordning vil for vores vedkommende sige en ordning, som medarbejdere, beboere og bestyrelsesmedlemmer kan indberette til, hvis de får mistanke om bedrageri eller underslæb. Eller hvis de er vidne til, at en kollega eller beboerdemokrat bliver udsat for personlige krænkelser.

BL er gået i gang med at finde en løsning, som alle boligorganisationer og administrationer kan tilmelde sig. En løsning der gør, at man som medarbejder eller beboerdemokrat anonymt vil kunne indberette sin anmeldelse til et uafhængigt firma.

Når løsningen er klar, vil vi selvfølgelig tilmelde os. Vi forventer, at det kommer til at ske inden årsskiftet.

Politisk aftale ændrer udlejningen

Der er indgået en ny aftale, der har til formål at styrke den forebyggende indsats i flere boligområder. Det er en videreudbygning af aftalen fra 2018, der handler om parallelsamfund og den nye aftale skal sikre, at boligområder, der står på kanten til at udvikle sig til parallelsamfund, får nye redskaber til at sikre en mere blandet beboersammensætning. Aftalen kommer til at betyde noget for udlejningen af vores boliger.

Konkret er der udpeget 58 boligområder, der kaldes forebyggelsesområder. Områderne er fundet ved, at der skal være mindst 1000 beboere, hvoraf andelen af indvandrere og efterkommer af indvandrere fra ikke-vestlige lande er over 30 %. Desuden skal der være opfyldt to ud af fire kriterier om uddannelse, andel af dømtede, tilknytning til arbejdsmarkedet og indkomst. Disse områder er ikke ghettoområder eller udsatte boligområder, men er på trinnet før, kan man sige.

Vordingborg kommune har ingen forebyggelsesområder. Nærmeste er i Slagelse.

Med den nye aftale skal der indføres fleksibel udlejning, og der indføres regler om, hvem kommunerne ikke må anviser en bolig. Det gælder blandt andet indvandrere fra ikke-vestlige lande, nyligt dømtede, kontanthjælpsmodtagere med videre. Vi har i alt 10 boligområder på listen over forebyggelsesområder. Det er Brøndby Nord, Brøndby Strand, Parkvej i Høje Taastrup, Agervang i Holbæk, Vængerne på Lolland, Finlandsparken i Vejle, Holtbjerg i Herning, Trekanten i Holstebro, Havrevej i Thisted og Grønlandskvarteret i Aalborg.

Aftalen får betydning for de områder, der nu bliver forebyggelsesområder. Men den får også betydning for andre boligområder i de pågældende kommuner. For når kommunen ikke længere må anviser bestemte boligsøgende til forebyggelsesområderne, vil de anviser dem til andre boligområder i kommunen. På den måde kan aftalen både påvirke sammensætningen af beboere i de 58 områder og sammensætningen i andre boligområder i kommunen.

Derfor skal vi nu sammen med bestyrelserne i dialog med kommunerne om, hvordan vi bedst kan løse opgaven med udlejning og anvisning ud fra den nye aftale.

Referat, organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 18. november 2021 Brogade 6, 4700 Næstved

Anbefalinger fra Hovedbestyrelsen til boligorganisationerne om ladestandere til elbiler

For at gøre vores boliger tidssvarende, mere bæredygtige og attraktive, bør det overvejes, om det vil være relevant at etablere ladestandere i de enkelte afdelinger. Dette vil også imødekomme regeringens planer om stop for salg af diesel- og benzinbiler i 2030.

Hovedbestyrelsen har derfor haft et udvalg til at undersøge området nærmere for at se på, hvilke anbefalinger man kan give til boligorganisationerne.

På baggrund heraf anbefaler Hovedbestyrelsen, at man i boligorganisationerne tager følgende forhold i betragtning, inden man etablerer ladestandere:

Den teknologiske udvikling

Den teknologiske udvikling på området går meget stærkt – bare indenfor det seneste halve år er der sket en stor udvikling i batteriernes kapacitet. Dette vil påvirke behovet for ladestandere både ved bopælen og i det offentlige rum.

Desuden bliver der udviklet på ladestanderne - de bliver mere og mere intelligente og hurtigere og hurtigere. Man må derfor forudse, at udviklingen kan løbe fra investeringen i ladestandere.

Valg af operatør

Mange elbiler købes sammen med et ladeabonnement fra E.ON eller Clever. Med et ladeabonnement betales et fast beløb på mellem 300 og 800 kroner pr. måned afhængigt af batteri- og biltype. Det er imidlertid de færreste, der har et behov for en abonnementsløsning med gratis opladning i hele landet. Opladning ved bopælen vil kunne dække hovedparten af kørselsbehovet for beboerne.

Flere firmaer, fx Clever, tilbyder færdige løsninger, hvor det er firmaet, der står for etableringen og driften af ladestanderne. Denne løsning kan imidlertid vise sig at være en dyr løsning. Det bliver nemlig firmaet, som ejer hele infrastrukturen, og som i fremtiden frit kan sætte prisen pr. kW.

Det anbefales derfor, at der indgås aftaler, hvor infrastrukturen tilhører boligorganisationen, ikke en ekstern operatør.

Det bør overvejes at indgå en aftale med en non-profit forening/udbyder om levering af en teknisk løsning, hvor ejerskabet til investeringen er afdelingens.

Finansiering

Boligorganisationen kan via dispositionsfonden (med)finansiere udgifterne til etablering af ladestandere. Hovedbestyrelsen anbefaler, at man i boligorganisationerne træffer beslutning om, hvorvidt man vil medfinansiere etableringen.

Store omkostninger

Det er dyrt at udvide den elektriske infrastruktur til opladning af elbiler.

1. Gravearbejde/nedlægning af føringsrør og kabler

Placeringen af ladestanderne er vigtig - det kan hurtigt koste 1.000 kr. pr. meter, der skal graves/skydes rør.

2. Køb af ladestandere

Selve ladestanderen koster typisk mellem 10.000 og 15.000 kr. Det anbefales, at man i første omgang holder antallet af ladestandere på et lavt niveau. Så kan der hen ad vejen sættes flere ladestandere op efterhånden som antallet af elbiler stiger, blot der fra start er lagt rør ned til det.

Referat, organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 18. november 2021 Brogade 6, 4700 Næstved

Afregning af forbrug fra fælles ladestandere sker via et betalingssystem eller via et el-regnskab. Der vil derfor også være udgifter til at etablere og drive betalingssystemet.

3. Tilslutningsbidrag

Det må forventes at koste 1.000 – 1.300 kr. i tilslutningsbidrag pr. ampere ved tilslutning til elforsyningen. Ved etablering af ganske få ladestandere vil den elkapacitet, der er i afdelingen i forvejen, dog formentlig være tilstrækkelig til at dække det øgede behov som følge af etableringen af ladestandere.

Parkeringsarealerne og antallet af p-pladser

Når ladestandere etableres på fælles p-pladser, anbefales at man laver spilleregler for brugen af p-pladserne med ladestander. Skal der f.eks. være en begrænsning på, hvor længe man må holde på en ladestanderplads? Må andre biler parkere på ladestanderpladserne? Må et stik flyttes fra en bil til en anden? Alle sådanne spørgsmål bør reguleres i afdelingens husorden. Administrationen hjælper gerne med at få ajourført husordenen i forhold til brugen af ladestanderpladserne.

Det vurderes, at der vil være plads på Vintersbølle Strand, men der er pres på parkeringspladserne.

Lovgivning vedr. etablering af ladestandere

Der er ikke et krav om etablering af ladestandere i eksisterende bebyggelser. Hvis man laver en omfattende renovering, som også omfatter p-pladserne, kan der dog opstå et krav om, at man forbereder p-pladserne til ladestandere.

Generel debat vedr. el ladestandere

MHK: Kabling mm. kan løbe op i 60-80.000 kr.

HL: Behov for ladestandere ved Vintersbølle Strand. Der var enighed om dette.

MHK: afdelingerne kan på afdelingsmødet beslutte, om der skal etableres ladestandere. Organisationsbestyrelsen kan beslutte at give tilskud, når økonomien er til det.

Clever kan tilbyde abonnementspris på ca. 500 kr. pr. stander pr. måned. Prisen dækker blandt andet kabling og etablering af stander. Aftalen er bindende i 8 år. Efter 8 år er kabling Lejerbos. Aftalen er bundet op på aftale med el-udbyder "Andel"

MHK: forventer at fremsende informationsmateriale inden jul.

Mere digital kommunikation, mindre fysisk post

I administrationen har vi igangsat et projekt, som skal sørge for mere digital kommunikation med beboerne og andre i Lejerbo, så servicen styrkes, papirforbruget reduceres og arbejds gange lettes.

I første omgang arbejdes der på, at beboerne let og sikkert skal kunne hente deres forbrugsregnskaber på hjemmesiden, og at vi skal kunne underskrive dokumenter digitalt.

I løbet af foråret forventer vi at ca. 80% af alle beboere i Lejerbo kan logge ind på hjemmesiden og under "Min bolig" får mulighed for at hente deres forbrugsopgørelse. Der vil i perioden køre en kampagne, hvor beboerne får breve om, at de nu kan tjekke deres opgørelse på hjemmesiden.

I 2021 vil beboerne dog også kunne hente deres forbrugsopgørelse hos deres varmemester, men fra 2022 forventer vi, at man som udgangspunkt kun vil kunne hente opgørelsen digitalt.

Referat, organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 18. november 2021 Brogade 6, 4700 Næstved

I 2021 vil vi desuden gå over til digitale underskrifter på lejekontrakter, ansættelseskontrakter og årsregnskaber. Ved overgangen til digitale underskrifter på årsregnskaber vil administrationen hjælpe beboerdemokratiet mest muligt, så ændringen skaber mindst muligt støj. Vi vil i 2021 køre en række piloter, hvor vi får bestyrelserne over på at underskrive digitalt. Erfaringerne fra dette vil så kunne indgå i den videre udrulning af ændringen. Ændringen vil betyde, at vi får en mere effektiv sagsgang, og at vi undgår ventetid mod Post Nord og de usikkerheder, der er i postgangen.

Familieferie 2021

Lejerbo sendte i 2020 151 personer fordelt på 34 familier på familieferie i Søndervig med hjælp fra midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Ferien blev afviklet i efterårsferien og med behørig hensyntagen til de begrænsninger, som Corona gav.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2021.

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 335 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.350 kr.

Varmemestre orienterer via opslag i afdelingerne. Rettet mod mindrebemidlede familier.

Organisationsbestyrelserne vil derfor – ligesom de tidligere år – blev bedt om at tage stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

Beslutning: Bestyrelsen beslutter at støtte i 2022, hvis behovet skulle vise sig.

Ny aftale om effektivisering

Boligministeriet, KL og BL er blevet enige om en ny effektiviseringsaftale for alle landets almene boliger. Aftalen løber fra 2021 til 2026. Målet er, at der skal effektiviseres for i alt 1,5 milliarder kroner. Dermed er der ikke opsat bestemte mål for den enkelte boligorganisation, men kun for branchen som helhed.

Lige som for den tidligere effektiviseringsaftale gælder det, at det er boligorganisationerne, som er ansvarlige for at beslutte og gennemføre tiltagene. Men denne gang skal de boligorganisationer, der har haft lave effektivitetstal over en årrække, udarbejde obligatoriske handleplaner for effektivisering.

Handleplanerne skal drøftes med kommunen på det årlige styringsdialogmøde.

I aftalen ligger der et særligt fokus på indkøb, effektiv bygningsdrift og energirenoveringer. Alene de energirenoveringer, der ligger i de renoveringssager, man har igangsat, regner man med vil betyde en effektivisering på 300 millioner kr. ud af de 1,5 milliarder.

I administrationen skal vi nu have overblik over hvilke af vores boligorganisationer, der skal udarbejde obligatoriske handleplaner. Herefter skal vi hjælpe med at udarbejde og implementere de nævnte handleplaner. Og så skal vi selvfølgelig hjælpe de øvrige boligorganisationer med fortsat at have øje for effektiviseringsmulighederne.

MHK: der er pt. ingen planer om besparelser på bemanningen.

Referat, organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 18. november 2021 Brogade 6, 4700 Næstved

Vederlag

Michael Keis oplyste at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2021 – 30/6 2022) kr. 7.000 (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.

Beslutning: Fordeling fortsætter uændret.

Revisor

MHK: Da Vordingborg stadig ikke har et repræsentantskab, er organisationen der vælger revisor.

Administrationen skal opfordre til, at organisationsbestyrelsen vælger EY, Godkendt Revisionspartnerselskab, som revisor, som generelt bruges i Lejerbo og som også har revideret dette års regnskab. Bestyrelsen vælger EY, Godkendt Revisionspartnerselskab som revisor.

Beslutning: EY er genvalgt.

Ad 3 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2020 – 30/6 2021, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2020 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2022 – 30/6 2023.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2020 – 30/6 2021, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2022 – 30/6 2023 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

ABJ: informerer om at USB ikke er udsendt.

MHK: fremover er det kun store organisationer med mange afdelinger der modtager USB

MHK: informerede kort om regnskabet.

Organisationen har et lille overskud på 6.700 kr. Der er blandt andet sparet penge kurser mm.

Arbejdskapital på 154.000 kr.

Budget er uændret ift. sidste år.

Til næste år er underskud på Vintersbølle Strand afviklet.

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.

Referat, organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 18. november 2021 Brogade 6, 4700 Næstved

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 pr. m ²	Ændring i %
820-0	Vintersbølle Strand	Ældrebolig	1.077,14	1.096,85	19,71	1,83%
919-0	Udsigten Vintersbølle Strand	Familiebolig	917,40	917,40	0,00	0,00%

ABJ: afd. 919-0: ekstraordinære udgifter på kontor 541 på 47.000 kr. skal ikke fremgå af budget, da underskuddet er betalt i indeværende regnskabsår. Har reelt ikke den store betydning, da beløbet udlignes med tilsvarende indtægt på konto 611 ekstraordinære indtægter.

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 og 919-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 820-0 og 919-0.

Ad 4 Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at der er i alt 312 noteret på ventelisten hvoraf de 213 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 699 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne samt aktive/i bero (SAP 14.10.21)

JH: de nye boliger skal markedsføres efter rejsegildet, som afvikles i januar 2022.

Venteliste	Boligart	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	179	200	65	444
Ekstern i bero	Familiebolig	105	112	31	248
Intern venteliste	Familiebolig	2	4	1	7
		286	316	97	699

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 5 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 30 familieboliger, svaret til en fraflytningsprocent på 16,7.

Der har i alt været 31 fraflytninger af boligorganisationens i alt 80 boliger, svarende til en fraflytningsprocent på 38,8.

Referat, organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 18. november 2021 Brogade 6, 4700 Næstved

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, og genudlejning går godt.

Dialogmøde/fællesmøde:

Tirsdag den 18. maj 2021 blev der afholdt dialogmøde med Vordingborg Kommune. Det forventes at der snart afholdes møde igen.

Ad 5 Nybyggeri/renovering

Afd. 1247-0 Marienbergvej:

LG: kort gennemgang af status på byggeriet, som skrider planmæssigt fremad.
AT har gives straks-påbud pga. stilladser, er udbedret. Byggepladsen holdes generelt flot.
Vi er endnu ikke blevet præsenteret for ekstraregninger.
Kabelskab skal flyttes
Rejsegilde skal planlægges, afholdes i januar 2022.
Forsinkelse efter brand er indhentet. Tror på at aflevering i februar 2023 holder.
Dialog med kommunen løbende.
Udfordring med kloakering, der arbejdes på alternativ løsning.
Næstved VVS skal levere VVS installationer
Sag vedr. reparation af nabos gavl pågår

JH: ros til Anny for arbejdet med opsamlingsnotat af byggemøderne.

Projekteringen af projektet er færdigt og udførelsen er i gang.

Lige inden nedrivningen af de eksisterende bygninger skulle i gang, opstod der brand i en af de gamle bygninger. Dette blev anmeldt til forsikringen og sagen forventes afsluttet senest ultimo november 2021.

Byggepladsen er fuldt etableret med skurvogne, materialeplads, byggepladsen er jf. lovgivningen anmeldt til Arbejdstilsynet mm.

Der er foretaget udgravninger og indbygget sandpuder til alle tre bygninger – ligeledes er der støbt fundamenter, sokkel og terrændæk på alle tre bygninger.

Den indvendige kloak i alle tre bygninger er færdig og VVS-arbejderne i terræn pågår.

I den kommende tid arbejdes der med VVS i terræn, indlægning af forsyninger og efterfølgende starter montagen af betonelementerne.

Tidsplanen og den godkendte økonomi følges stadig.

Totalentreprenøren har indtil videre brugt lokale entreprenører og vil også forsøge at benytte lokale entreprenører på de kommende arbejder, såfremt det er muligt.

Vordingborg Kunstforening har efter aftale med Lejerbo udsmykket byggepladshegnet.

Referat, organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 18. november 2021 Brogade 6, 4700 Næstved

Ad 6 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.

Jes Hansen, udpeget af kommunen indtil udgangen af 2021

Henning Larsen, udpeget af kommunen indtil udgangen af 2021

Klaus Da Cunha Bang, udpeget af kommunen indtil udgangen af 2021

Der var kommunalvalg tirsdag den 16. november 2021. Der kan efterfølgende ske ændringer i organisationsbestyrelsen.

Beslutning: Pt. ingen ændring i bestyrelsens sammensætning.

Vi afventer kommunens udpegninger primo 2022.

Bestyrelsen udgøres af: Jes Hansen (formand), Anny Borch Jensen (næstformand), Lis Nygaard, Henning Larsen og Klaus da Cunha Bang.

Ad 7 Eventuelt

JH: orienterede kort om kommende interessante projekter.

Dato: 30.11.21



Jes Hansen, formand

