

Referat organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 23. november 2022 Soldaterhjemmet KFUM, Vordingborg

Deltagere:

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

Afbud: Lis Nygaard, Rasmus Oxfeldt Larsen

Gæst: Tom Risager, afdelingsformand afd. 919-0 Udsigten Vintersbølle Strand

Fra administrationen deltog:

Forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen, Lene Gertsen fra Byggeafdelingen, sekretær Tina Just.

Dagsorden

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

Næstformanden åbnede mødet og bød velkommen.

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Michael Keis valgt som dirigent

Tina Just valgt som referent

Ad 2 Meddelelser fra administrationen

Michael Keis:

Velkommen til Tom Risager, formand i afd. 919-0, som var med som gæst.

Kort introduktion af deltagerne på mødet.

Det er muligt at vi snart ser hen imod etableringen af et repræsentantskab i Lejerbo Vordingborg. Muligheden kommer, når beboerne i den nye afdeling på Stationstorvet er flyttet ind i løbet af 2023.

Efter et repræsentantskabsmøde vil sammensætningen af organisationsbestyrelsen ændret jf. organisationens vedtægter. Bestyrelsen vil da bestå af 1 medlem der udpeges af Vordingborg Kommune, 1 medlem der udpeges af administrationsorganisationen Lejerbo, og resten af bestyrelsesmedlemmerne vælges af repræsentantskabet.

Referat organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 23. november 2022 Soldaterhjemmet KFUM, Vordingborg

Udsendelse af materiale til møder

For at understøtte vores overordnede mål om at være så bæredygtige som muligt og undgå at printe i situationer, hvor materiale lige så godt - eller måske ovenikøbet bedre - kan tilgås elektronisk, har vi kigget på mulighederne for digital fremsendelse.

Emnet er tidligere drøftet under punktet eventuelt på organisationsbestyrelsesmødet den 17. august 2022, hvor bestyrelsen tilkendegav, at man ønsker materiale fremsendt digitalt.

I dag modtager bestyrelsen følgende materiale i forbindelse med behandling af regnskaber, budgetter m.m.:

- *Budgetmøde:*

Udkast til regnskab, budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.

- *Afdelingsmøde:*

Endeligt regnskab, forslag til budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.

- *Organisationsmøde (regnskabsmøde):*

Endelige regnskaber, budgetter, vedligeholdelsesplaner og tilstandsrapporter for organisation og afdelinger.

- *Repræsentantskabsmøde:*

Endelige regnskab og budget for organisationen.

Beboerne vil fortsat modtage POP regnskabet som fysisk post som de plejer.

I har nu mulighed for at fravælge den fysiske fremsendelse af ovenstående materiale. Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat samt være vedhæftet som pdf-fil i mail.

Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette. Det aftales individuelt i afdelingerne og organisationerne, om fremsendelse skal ske fysisk eller digitalt til de enkelte møder nævnt ovenfor. Dog skal det bemærkes, at valg af digital fremsendelse vil gælde alle medlemmer af afdelingsbestyrelse, organisationsbestyrelse eller repræsentantskab. Det er desværre ikke muligt at håndtere enkeltpersoners valg men alene hele bestyrelser.

Udsendelser afdelingsøkonomi

Udsendelser afdelingsøkonomi								
	Sendes til regionen på mail	Sendes til bestyrelsen på mail	Udgives på hjemmesiden	Sendes til bestyrelsen med posten	POP sendes til ejendomskontoret med posten	Link til hjemmesiden til bestyrelsen på	Sendes på mail til medlemmerne	Sendes til medlemmerne med posten
Organisationsmateriale:								
Pakke 1: (alt med posten)								
Organisationsbudget i udkast	X		X	X				
Organisationsregnskab i udkast	X		X	X				
Materiale til organisationsmødet	X		X	X				
Materiale til repræsentantskabsmødet	X		X					X
Pakke 2: (alt digitalt)								
Organisationsbudget i udkast	X	X	X					
Organisationsregnskab i udkast	X	X	X					
Materiale til organisationsmødet	X	X	X					
Materiale til repræsentantskabsmødet	X		X				X	
Pakke 3: (delvis digitalt)								
Organisationsbudget i udkast	X	X	X					
Organisationsregnskab i udkast	X	X	X					
Materiale til organisationsmødet	X	X	X	X				
Materiale til repræsentantskabsmødet	X		X				X	X
Afdelingsmateriale:								
Pakke 1: (alt med posten)								
Budgetmødeudsendelser	X		X	X		X		
Afdelingsmødeudsendelser	X		X	X	X	X		
Pakke 2: (delvis digitalt)								
Budgetmødeudsendelser	X		X	X		X		
Afdelingsmødeudsendelser	X	X	X		X	X		

Referat organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 23. november 2022 Soldaterhjemmet KFUM, Vordingborg

Indstilling:

Bestyrelsen beslutter hvilken udsendelsespakke der skal anvendes i organisationen.

Beslutning:

Bestyrelsen beslutter at alt sendes ud pr. mail.

Ønsker man det printet, kontakt økonomiafdelingen eller sekretær Tina Just.

Familieferie 2023

Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 260 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Sjælland, i Jylland og på Bornholm.

Vi har også søgt midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond, til at sørge for ferie for udsatte familier i 2023. Det forventes, at der i december kommer svar på Lejerbos ansøgning.

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.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen støtter projektet, såfremt Lejerbo tildeles midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond i lighed med tidligere år.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at man fortsat støtter projektet.

Politiske aftaler om nybyggeri og renoveringer

I slutningen af november 2021 præsenterede boligministeren en ny boligaftale. Den indebærer, at man sætter 10 milliarder af fra Nybyggerifonden til at opføre 22.000 nye almene boliger. Der skal i den forbindelse oprettes en ny fond med navnet "Fonden for blandede byer", som skal fordele midlerne. Det er gået lidt i stå på grund af de stigende priser.

I aftalen sættes der især fokus på at bygge familieboliger i storbyerne, som er til at betale for familier uden meget høje indkomster. Men også på boliger til hjemløse, studieboliger, fortætning, mulighed for at omdanne eksisterende byggerier til almene boliger og så videre. Aftalen rækker frem til 2031.

Vi har lang erfaring med at løse en række af disse udfordringer. Derfor skal vi – både i administrationen og i beboerdemokratiet – være opmærksomme på, hvor der er oplagte muligheder lokalt, som vi skal bringe os i spil til.

Endvidere blev der i 2020 indgået en politisk aftale, som betød frigivelse af 30 mia. kr. til renoveringer af almene boliger. Det skete for at sætte gang i hjulene efter den første Corona-nedlukning. Samme problematik som med Nybyggerifonden pga. de stigende priser.

Referat organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 23. november 2022 Soldaterhjemmet KFUM, Vordingborg

I forbindelse med den finanslov, der blev vedtaget i december 2021, er der lagt låg på renoveringerne, idet man har besluttet at udskyde renoveringsprojekter for 2 mia. kr., og samtidig give de almene boligorganisationer længere tid til at gennemføre udbud af byggearbejder. Beslutningen er truffet for at dæmpe overophedningen i byggebranchen. Udskydelsen af renoveringsprojekter gælder ikke i udsatte boligområder og heller ikke de renoveringsprojekter, der allerede er sat i gang.

Bestyrelsesseminar afholdt i Århus med fokus på det gode naboskab. Udnyt de muligheder der er i fælleshuse mm. i afdelingerne, eller lav aktiviteter der ikke kræver et hus.

I afd. 919-0 er der allerede en del fællesaktiviteter.

Folder med inspiration sendes til afd. 919-0 og til Anny i Stevns.

Ad 3 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2022 – 30/6 2023) kr. 10.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Vordingborg.

På organisationsbestyrelsesmødet den 18. november 2021 besluttede bestyrelsen at beløbet deles i 6 andele, hvoraf formanden får 2 andele og de andre bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel.

Indstilling:

Bestyrelsen træffer beslutning om fordeling af vederlag.

Beslutning:

Beløbet deles i 6 andele, hvoraf formanden får 2 andele og øvrige bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2021 – 30/6 2022, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2021 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2023 – 30/6 2024.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2021 – 30/6 2022, budget for afdelingerne for perioden 1/4 2023 – 30/4 2024 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

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 og 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, 23. november 2022 Soldaterhjemmet KFUM, Vordingborg

Der er i en årrække givet tilskud til dækning af underskud i afd. 919-0 Udsigten Vintersbølle Strand, det er nu slut, da gælden er afviklet.

I indeværende år har boligorganisationen et driftsoverskud på kr. 8.425. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen. Overskud skyldes færre mødeudgifter end budgetteret.

Bidrag til dispositionsfonden går nu til organisationsbestyrelsen. Ca. 75.000 pr. år.

Arbejdskapital på 176.000.
Stationstorvet koster ca. 65 mio. kr. at bygge.

Ingen kritiske bemærkninger fra revisionen.

Der er ikke de store ændringer i organisationens budget.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd.	Afd. navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
820-0	Vintersbølle Strand	Ældrebolig	1.096,91	1.137,50	40,59	3,70%
919-0	Udsigten Vintersbølle Strand	Familiebolig	917,40	952,66	35,26	3,84%

Der har været afholdt afdelingsmøde i 820-1, ingen beboere deltog.
Fremadrettet opfordres personalet til at deltage i afdelingsmødet.

Vedrørende afdeling 820-0 skal bemærkes, at lejen er korrigeret pr. 1. oktober 2022 med 3,70%, svarende til kr. 40,59 pr. m² på grund af flere udgifter til ejerforeningen 820-1 pga. forventede øgede udgifter til renovation og energiforbrug. Det medfører at lejen er forhøjet til kr. 1.137,50 pr. m².

For afdeling 919-0 er huslejen korrigeret pr. 1. oktober 2022 med kr. 35,26 med 3,84 %. Det bevirker, at lejen for 2 rums familieboliger stiger til kr. 969,57 pr. m² og for 3 rums familieboliger til kr. 946,80 pr. m². Lejestigningen skyldes øgede udgifter til renovation og energiforbrug.

Tom Risager fortalte lidt om afdelingsmødet, der har været afholdt i afd. 919-0 Udsigten Vintersbølle Strand: Pænt fremmøde og god stemning. Folk er villige til at løse fælles problemer. Folk debatterer parkering, fællesrum osv. Der er ikke den store fokus på regnskab og budget.

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, hvor der ikke er afdelingsbestyrelse.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afdeling 820-0, hvor der ikke er afdelingsbestyrelse.

Referat organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 23. november 2022 Soldaterhjemmet KFUM, Vordingborg

Ad 4 Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at der er i alt 406 noteret på ventelisten hvoraf de 307 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 917 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne samt aktive/i bero (SAP 10.11.22).

Venteliste	Boligart	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	253	280	90	623
Ekstern i bero	Familiebolig	123	130	37	290
Intern venteliste	Familiebolig	1	2	1	4
		377	412	128	917

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 2 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 30 familieboliger, svaret til en fraflytningsprocent på 6,7 (SAP 10.11.22).

Der har i alt været 20 fraflytninger af boligorganisationens i alt 80 boliger, svarende til en fraflytningsprocent på 25,0 (SAP 10.11.22).

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.

Der er pt. 296 på venteliste til Stationstorvet. Heraf er 225 aktive.

Der er planlagt 2 x åbent hus, og der er sendt boligtilbud ansøgere på ventelisten.

Ad 5 Nybyggeri/renovering

Afd. 1247-0 Stationstorvet:

Bestyrelsen opfordres til at kigge forbi på åbent hus-arrangementerne, som afholdes:

Søndag 4. december 2022, kl. 10.00 – 14.30

Onsdag 14. december 2022, kl. 14.00 – 17.00

Lene Gertsen:

Status på projektet:

Projektet er stadig under udførelse. De tre bygninger er nu lukkede med tag, vinduer og alle facader og gavle er fuldt murede.

Altangange er monterede med værn og pt. afventer vi trapperne til trappeopgangen ved siden af elevatoren. Elevatoren monteres som noget af det sidste under udførelsen.

Anlægsgartnerne er i gang med at lægge fliser og plante den beplantning der er valgt. Som noget af de sidste laves der hoppstubbe og gyngestativ til den lille legeplads.

Bygningen med depotskurer, affaldsrum samt viceværtrum er ligeledes under opførelse.

Sag vedr. gavl er afsluttet. Det er logens gavl, og det er deres beslutning hvordan gavlen ser ud.

Generelt har det gode naboskab været udfordret. Der er løbende dialog med logen.

Referat organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 23. november 2022 Soldaterhjemmet KFUM, Vordingborg

De indvendige arbejder er lang fremme i alle tre bygninger. Der har været 2 før-gennemgange. Pæn kvalitet der afleveres. Prøvebolig gennemgået med lokalinspektør Peder Bonde. Få kommentarer til den.

Udlejningsmaterialet er ved at være færdigudarbejdet og udlejningen i Næstved er ved at planlægge "åbent hus" arrangement for folk der er skrevet op til boligerne.

Samarbejdet med totalentreprenøren har gennem hele projektet fungeret rigtig godt. Ligeledes har totalentreprenøren, i det omfang det har været muligt, brugt lokale håndværkere, hvilket vi har været meget glade for.

Tidsplan:

Hele byggeriet afleveres den 2. januar 2023 og der er forventeligt indflytning i boligerne 1. februar 2023. Forud for afleveringen afholdes der før mestergennemgang og før gennemgang i alle boligerne, med deltagelse af totalentreprenøren, rådgivere og lokalinspektører.

Økonomi:

Den tidligere godkendte økonomi holdes stadig.

Endelig økonomi kendes først på afleveringsdatoen, da der er rentestigninger på vej.

Der har været sat meget få penge af til uforudsete udgifter.

Postkasser og låsesystem betales af byggesagen. Beboerhus skal møbleres, alt efter hvad der er råd til.

Ad 6 Valg af revisor

EY, Godkendt Revisionspartnerselskab er genvalgt.

Ad 7 Konstituering af bestyrelsen

Bestyrelsen konstituerede sig, og fortsætter uændret.

Formand: Jes Hansen

Næstformand: Anny Borch Jensen

Bestyrelsesmedlem: Lis Nygaard

Bestyrelsesmedlem: Henning Larsen

Bestyrelsesmedlem: Rasmus Oxfeldt Larsen

Ad 8 Eventuelt

Drøftelse om hvorvidt der skal arbejdes videre med nabogrund til Stationstorvet.

Problematisk hvis grund er forurennet. Den del skal afdækkes.

Forhandling med kommunen er ikke aktuel, før Stationstorvet er lejet ud.

24.11.22

Tina Just, referent

Referat underskrives via Penneo af:

Jes Hansen, formand

Michael Keis, dirigent

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jes Hansen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-908627353635

IP: 87.57.xxx.xxx

2022-11-24 12:34:03 UTC

NEM ID 

Michael Keis

Underskriver

Serienummer: 970cfad1-bd00-4d3c-b8f8-d1c01611a7ba

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-11-24 13:35:00 UTC

Mit  

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>