

## Referat organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 12. september 2023 Soldaterhjemmet KFUM, Vordingborg

### Deltagere:

Formand Jes Hansen, næstformand Anny Borch Jensen, Henning Larsen, Rasmus Oxfeldt Larsen

### Fra administrationen deltager:

Forretningsfører Michael Keis, Lene Gertsen fra Byggeafdelingen

### Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Orientering fra administrationen (punkt tilføjet 12.09.23)
3. Stationstorvet er nu færdigt, og regnskab er indsendt til Vordingborg kommune. *Bilag.*
4. Drøftelse af kommende/mulige byggesager, samt godkendelse af at arbejdskapitalen dækker arkitekthonorar.
5. Orientering om evt. ændring af organisationsbestyrelsen, såfremt der på repræsentantskabsmødet den 6. december 2023, vælges medlemmer til bestyrelsen. *Bilag.*
6. Eventuelt

### Ad 1 Valg af dirigent og referent

Dirigent: Anny Borch Jensen

Referent: Michael Keis

### Ad 2 Orientering fra administrationen

#### **360 graders analyse af boligorganisationers økonomi**

I 2022 har Danmark og store dele af verden oplevet en inflation, som overgår de prisstigninger, som har været de seneste 40 år. I løbet af 2022 steg priserne med over 8%, og prisstigningerne er fortsat her i 2023.

Vi er i en økonomisk usikker situation, hvor alle husstande oplever de stigende energipriser, fødevarerpriser, men efterhånden også stigende priser på stort set alle andre områder. De stigende priser rammer især hårdt hos de husstande, som er enten enlige eller afhængige af offentlige overførsler.

Situationen påvirker også vores boligafdelinger. Boligafdelingerne har hver deres egen selvstændige økonomi baseret på et budget. Hvis der opstår underskud som følge af de store prisstigninger, skal dette underskud tilbagebetales over huslejen i de følgende år.

Det er boligorganisationens ledelse/bestyrelse, som har den overordnede ledelse af afdelingerne og deres økonomi. Organisationsbestyrelsen er formelt ansvarlig for at sikre at driften, herunder f.eks. budgetlægning, regnskabsafklæggelse og lejefastsættelse, sker efter reglerne for de almene afdelinger. Selve arbejdet udføres, helt som I kender det, af de ansatte i administrationen, og i tæt samarbejde med jeres forretningsfører.

I lyset af den nuværende økonomiske situation er det således administrationens opfattelse, at dette er af så stor vigtighed, at det ikke alene kan overlades til afdelingsbestyrelserne og afdelingsmødet.

## Referat organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 12. september 2023 Soldaterhjemmet KFUM, Vordingborg

Administrationen vil i den kommende tid gennemføre en forstærket indsats i form af vurderinger af de enkelte afdelingernes robusthed, samt identificering af de umiddelbart mulige besparelsesområder. Som altid vil det blive vurderet, om de nuværende budgetter og den opkrævede husleje sikrer, at afdelingens omkostninger kan betales, eller såfremt der måtte opstå underskud, om afdelingens fremadrettede økonomi kan bringes i stand til at afvikle et sådant underskud alene eller ved besparelse på driften.

MK oplyste, at det ser ud til at afd. 820-0 plejecenter Vintersbølle Strand kommer ud med en pæn stor huslejestigning med baggrund i de store fællesarealer, stigende udgifter til renovation og fællesudgifter.

JH foreslog at vi på forhånd giver en besked til Synne Felter, Vordingborg kommune.

### **Budgetstrategi og styringsdialograpport.**

Den 14. juni 2023 udsendte vi budgetstrategi og udkast til styringsdialograpport til hele organisationsbestyrelsen.

Afdeling 919-0 Udsigten Vintersbølle Strand er markeret som rød, dvs. med dårlig effektivitetsmåling. Resultatet bliver dannet på baggrund af statistik og for denne afdeling der bliver sammenlignet med nyere rækkehusbebyggelser. Denne sammenligning giver ingen mening, da det er en gammel og bevaringsværdig bygning med elevator. Afdelingen har en fin lav husleje sammenlignet med lejemål, der er ca. 10 år gamle.

Som det fremgår af materialet, har vi fulgt vores budgetstrategi og denne er ajourført uden væsentlige ændringer.

Bestyrelsen drøftede organisationens venteliste, vi har fortsat en pæn venteliste til vores lejemål.

Bestyrelsen drøftede hvordan de statistiske tal og sammenligningsgrundlag blev dannet, det ville være godt hvis der kunne ske ændringer i sammenligningsgrundlaget.

MK: Det er desværre ikke muligt at få LBF til at ændre i sammenligningsgrundlaget. Vi (JH og MK) har sidste år givet kommunen en grundig gennemgang omkring husleje, effektivisering og sammenligningsgrundlag.

Vi har fået en fin tilbagemelding fra kommunen omkring vores styringsdialogmøde.

### **Ad 3 Stationstorvet er nu færdigt, og regnskab er indsendt til Vordingborg kommune**

*Bilag vedr. skema C.*

Den 11. juli 2023 er Skema C indsendt til godkendelse hos Vordingborg Kommune. Er godkendt af kommunalbestyrelsen den 30.08.23.

Der er afsat økonomi i byggeregnskabet til færdiggørelse af nogle få udvendige arbejder.

LG gav en orientering omkring elevator, og om godt samarbejde med kommune og entreprenør. Der er afsat et beløb til kommunen til færdiggørelse af de kommunale arealer omkring bebyggelsen i.h.t. grundkøbsaftale.

JH gav en orientering omkring logen, og om igangværende etablering en port ind til bebyggelsen ved logen.

### **Indstilling:**

Tages til efterretning.

### **Beslutning:**

Taget til efterretning.

## Referat organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 12. september 2023 Soldaterhjemmet KFUM, Vordingborg

### **Ad 4 Drøftelse af kommende/mulige byggesager**

Der arbejdes pt. med 3 potentielle byggesager, disse blev drøftet.

Prioritering er svær at foretage, da rækkefølgen er helt afhængig af kommunens beslutning om grundkapital til almene lejemål.

I regnskabsåret 2022/23 er det betalt kr. 62.000 til arkitekt Friis Andersen for fase 2 på Stationstorvet

I forbindelse med de 3 sager er der indgået aftale med arkitekt Friis Andersen på kr. 130.000 for 3 volumenstudier i henhold til tilbud, som i 2023/24 dækkes af organisationens arbejdskapital.

Vi og de øvrige boligorganisationer har modtaget en henvendelse fra Vordingborg Kommune omkring almene boliger, dels i Damme (Fanefjord Skolen) og i Bårse (Bårse Skole).

Jes Hansen og administrationen har deltaget i et møde med kommunen den 31. august 2023 omkring ovenstående. Vi er positive overfor nye almene boliger og for at hjælpe kommunen med udfordringen omkring flere lejeboliger i de nævnte områder. Med netop disse to placeringer er der nogle udfordringer omkring mulighed for udlejning og byggemuligheder (genanvendelse af eksisterende bygninger, effektiv drift m.v.) Der blev givet en nærmere orientering.

Bestyrelsen drøftede byggeri på grund ved Fanefjord skole og Bårse skole. Der blev drøftet udlejningsmuligheder og udvikling omkring Damme, og bestyrelsen var enige om at det ville give udfordringer. I forhold til effektiv drift ville der også være udfordringer omkring beliggenhed, disse vil dog kunne løses. Det vil ikke give mening at genanvende de gamle bygninger.

### **Indstilling:**

Godkendelse af at arbejdskapitalen dækker de to beløb på kr. 62.000 og kr.130.000 til Friis Andersen.

Beslutning om samarbejde med Vordingborg Kommune vedr. almene lejemål på grundene ved Fanefjord Skole og Bårse Skole.

### **Beslutning:**

Godkendt at arbejdskapitalen dækker de to beløb på kr. 62.000 og kr.130.000 til Friis Andersen.

Vi ser ikke muligheder i/for almene lejemål på grundene ved Fanefjord Skole og Bårse Skole. Organisationsbestyrelsen vil derfor ikke gå videre med projekterne.

### **Ad 5 Orientering om evt. ændring af organisationsbestyrelsen, såfremt der på repræsentantskabsmødet den 6. december 2023, vælges medlemmer til bestyrelsen**

*Bilag: gældende vedtægter for Lejerbo Vordingborg.*

Med tilblivelsen af Lejerbo Vordingborgs nye afdeling på Stationstorvet, er der nu mulighed for at etablere et repræsentantskab.

Begge afdelinger har på afdelingsmødet valgt, at det er afdelingsbestyrelsen der udpeger medlemmer til repræsentantskabet.

Jf. vedtægternes § 5 stk. 2 kan begge afdelinger udpege 3 medlemmer. Dette har betydning for den fremtidige sammensætning af organisationsbestyrelsen, som hidtil har bestået af medlemmer der er udpeget af Vordingborg Kommune, og medlemmer udpeget af administrationsorganisationen Lejerbo.

## Referat organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, 12. september 2023 Soldaterhjemmet KFUM, Vordingborg

Af § 11 fremgår blandt andet følgende:

*Bestyrelsen består i tiden indtil der er indflyttet beboere og valgt repræsentantskab af 5 medlemmer inklusive formanden. Heraf 3 medlemmer udpeges af Vordingborg Kommune og 2 medlemmer udpeges af administrationsorganisationen Lejerbo.*

*Når der er indflyttede beboere og hvis der bliver valgt afdelingsbestyrelse, består bestyrelsen af 5 medlemmer. Heraf udpeges 1 medlem af Vordingborg Kommune, 1 medlem udpeges af administrationsorganisationen Lejerbo og resten af bestyrelsesmedlemmerne vælges af repræsentantskabet blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer.*

*Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse.*

Der afholdes ekstraordinært repræsentantskabsmøde 06.12.23, hovedsageligt med valg til organisationsbestyrelsen som formål:

- a. Valg af 3 medlemmer til organisationsbestyrelsen i Lejerbo Vordingborg
- b. Valg af 2 suppleanter til organisationsbestyrelsen i Lejerbo Vordingborg
- c. Valg af 2 medlemmer til Landsrepræsentantskabet  
*Skal vælges blandt organisationens midte.*

Såfremt valget gennemføres på repræsentantskabsmødet, vil organisationsbestyrelsens sammensætning blive ændret efterfølgende.

MK: Lis Nygaard har valgt at udtræde at bestyrelsen Lejerbo Vordingborg. Det blev aftalt af vi afventer det ekstraordinære repræsentantskabsmøde, inden der evt. udpeges nyt medlem.

Bestyrelsen drøftede situationen om den mulige kommende ændring i organisationsbestyrelsen, og afventer resultatet af det ekstraordinære repræsentantskabsmøde, som afholdes 6. december 2023.

### **Indstilling:**

Tages til efterretning.

### **Beslutning:**

Taget til efterretning.

### **Ad 6 Eventuelt**

Organisationsbestyrelsesmøde/regnskabsmøde: den 7. november 2023, kl. 17.00

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde: den 6. december 2023, kl. 17.00

### **Referat underskrives via Penneo af:**

Anny Borch Jensen, dirigent  
Michael Keis, referent

# 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."

## Michael Keis

### Underskriver

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-09-19 06:05:22 UTC



## Anny Ellen Borch Jensen

### Underskriver

Serienummer: 3084195a-612f-4874-8545-3e517cfba398

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-09-20 11:41:25 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>