

## Referat organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, den 28. november 2024 Soldaterhjemmet KFUM, Vordingborg

### Deltagere:

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

### Afbud:

Maria Skadegaard

### Fra administrationen deltog:

Forretningsfører Michael Keis, sekretær Tina Just

### Dagsorden

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

### Ad 1 Valg af dirigent og referent

Dirigent: Jes Hansen

Referent: Tina Just

### Ad 2 Orientering fra administrationen og formanden

MK:

#### **Mulig sammenlægning DAB og Lejerbo**

Administrationen gav en orientering omkring den foreslåede sammenlægning mellem DAB og Lejerbo, bl.a. med udgangspunkt i det netop afholdte bestyrelsesseminar.

De seneste år har vi været under pres på administrationsbidraget, blandt andet på grund af færre nybyggerisager. Der er øgede krav til den administrative del: GDPR, bæredygtighed ift. miljø og meget andet. Et nyligt besøg fra Datatilsynet i både i Lejerbo og DAB, har betydet en ressourcetung arbejdsindsats begge steder, hvilket reelt var dobbelt arbejde. Sådanne eksempler vil kunne undgås fremadrettet.

En sammenlægning vil være en fordel på alle områder. DAB og Lejerbo er meget sammenlignelige. Lejerbo har flere regionskontorer hvor DAB er mere centraliseret i København. DAB ser en fordel i regionskontorerne.

Det er ikke en spareøvelse ift. personale, men det er klart at der vil ske omrokeringer, særligt i de centrale funktioner. Umiddelbart sker der ikke ændringer ift. regionskontorerne.

HL: mener at det vil betyde færre medarbejdere på sigt, og han mener man skal melde det ærligt ud.

DABs hovedbestyrelse har sagt ja til sammenlægningen. Lejerbos hovedbestyrelse beslutter sig på møde primo december.

Der afholdes dialogmøde den 24. februar 2025 i Næstved. Invitation følger fra Valby.

Sammenlægningen skal godkendes af landsrepræsentantskabet den 19. maj 2025. 2/3 dele af landrepræsentantskabet skal deltage og 2/3 af deltagerne skal stemme ja. Mødet afholdes i Århus, der er mulighed for overnatning.

### Gratis online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer

BL har udviklet et online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer om deres opgaver og ansvar. Det er et rigtig godt kursus, som kommer omkring mange af de emner, vi ved, der fylder for OB-medlemmer. Det gælder både rammer fastsat i lovgivningen, men også emner som samarbejde med administrationen og med hinanden i bestyrelsen. Kurset vil naturligvis være nyttigt for nye organisationsbestyrelsesmedlemmer, men også 'gamle' bestyrelsesmedlemmer vil kunne få gavn af at tage kurset.

Kurset består af 6 moduler og afsluttes med en test, hvorefter der udstedes et kursusbevis. Vurderingen er, at det tager ca. 1-1½ time at gennemføre.

Det er gratis at tage kurset, og du kan tilmelde dig og få adgang her:

<https://bl.dk/kurser-og-netvaerk/kursuskalender/?eventId=23-91>

### Reetablering af henlæggelser

Sidste år tabte mange organisationer og afdelinger en væsentlig del af deres opsparing (også kaldet henlæggelser) på grund af uroen på kapitalmarkederne. Siden da er der sket en markant forbedring på kapitalmarkederne og prognosen er således, at det tabte, er indhentet ved udgangen af 2024.

Det betyder, at organisationer og afdelinger får penge ind på bogen i forbindelse med de kommende regnskaber. Det er vigtigt, at disse midler bruges til reetablering af henlæggelserne. For det var jo der, pengene til sidste års tab blev taget fra. På den måde vil vi i løbet af de kommende år kunne dække det hul, der blev slået i henlæggelserne sidste år.

Fra administrationen side vil vi derfor anbefale, at organisationsbestyrelsen træffer en beslutning om, at dette princip bør følges generelt for alle afdelingsbudgetter i organisationen, og at man således kun undtagelsesvis vil godkende afdelingsbudgetter, hvor dette fraviges.

### Hædring af beboerdemokratiets særlige indsats

Hovedbestyrelsen har truffet beslutning om, at man gerne vil anerkende beboerdemokrater, der sammenhængende har været i landsrepræsentantskabet i 25, 40 eller 50 år.

Det vil være den enkelte organisation, der indstiller til formandskabet/administrationen om hædringen.

Erkendeligheden vil blive givet på det førstkommande landsrepræsentantskabsmøde efter indstillingen, og vil være en gavekurv af passende størrelse.

### Materiale fra ekstern granskning vil nu indgå i dokumentationspakkerne til styringsdialogen

Som vi tidligere har orienteret jer om, er der indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger hvert 5. år skal have udført en såkaldt ekstern granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Landsbyggefonden har i den forbindelse opbygget et digitalt alment bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskningsopgave mv. - Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

De eksterne granskerfirmaer har via DCAB foretaget tilstandsvurderinger af 20 udvalgte bygningsdele på bygninger og foretaget kalkulationer i DCAB. Granskers tilstandsvurderinger og kalkulationer sammenholdes med boligorganisationernes indberettede drifts- og vedligeholdelsesplaner i en granskningsrapport for de enkelte afdelinger, hvor gransker ligeledes konkluderer på den foretagne granskning. Derudover udarbejdes og indlæses nye energimærker.

Efter granskers færdiggørelse og frigivelse af granskningsrapporten har vi haft mulighed for at angive evt. kommentarer til granskningsrapporten i DCAB indenfor en 6 måneders frist. Derefter kan granskningsrapporten og det øvrige granskningsmateriale tilgås af kommuner og revisorer i DCAB.

I administrationen gør vi os selvfølgelig umage med at trække mest mulig værdi ud af det arbejde, de eksterne granskere har udført, f.eks. i forhold til fastlæggelse af strategier for henlæggelser og i forhold til beregning af levetiden på bygningsdele.

Granskningsrapporterne bærer desværre i mange tilfælde præg af, at granskerne ikke har tilstrækkeligt kendskab til den almene branche, og det skal vi naturligvis tage højde for ved vurderingen af fremtidige tiltag.

Vi vil helt konkret inddrage materialet fra de eksterne granskere i det videre arbejde med fastlæggelse af budgetter. Materialet indgår nu i dokumentationspakkerne til styringsdialogen, så mange af jer vil derfor stifte nærmere bekendtskab med materialet.

Der har netop været møde i Vordingborg kommune vedr. granskningsrapporterne. Afdelingerne vurderes til at være i god stand, men der stilles meget høje krav til opsparinger i afdelingerne. Kravene vurderes ikke at være realistiske, og granskningen bærer præg af at være udført af personer, der mangler viden om byggeri og almene boliger.

Granskningsrapporterne ligger i en database som kommunerne kan tilgå.

#### Styringsdialogmøde med Vordingborg Kommune

Debat om ovenstående og om nybyggeri.

Fine bemærkninger ift. styringsrapporten. Fokus på effektivisering i Vintersbølle Strand. Afdelingen sammenlignes med en afdeling med 30 boliger, men vi ved ikke hvilken. Vintersbølle Strand vurderes som mindre effektiv end afdelingen der sammenlignes med.

Ros og generelt en rigtig god dialog med kommunen.

Der er i byggesagen Stationstorvet afsat kr. 100.000 til udearealerne, men planer er endnu ikke på plads. Der skal blandt andet træffes en beslutning om hvad der skal plantes op ad terrasseafskærmningen. Der afventes en afklaring på hvad kommunen byder ind med ift. udearealerne.

#### **Indstilling:**

Tages til efterretning.

#### **Beslutning:**

Taget til efterregning.

#### **Ad 3 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget**

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2024 – 30/6 2025) kr. 11.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Vordingborg.

*På organisationsbestyrelsesmødet den 7. november 2023 besluttede bestyrelsen at beløbet deles i 6 andele, hvoraf formanden får 2 andele og øvrige bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel.*

#### **Indstilling:**

Bestyrelsen træffer beslutning om fordeling af vederlag.

#### **Beslutning:**

Uændret fordeling.

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 2023 - 30/6 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2025 - 30/6 2026.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2023 - 30/6 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/7 2025 - 30/6 2026 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Overskud i organisationen på kr. 24.416.

Regnskab bedre end sidste år. Opsparing er vokset til kr. 146.000. Samlet egenkapital er svundet lidt grundet økonomi brugt til tegninger vedr. udvidelse af Stationstorvet.

Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afd. 820-1.

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.

#### 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 per m <sup>2</sup>	Ændring i %
820-0	Vintersbølle Strand	Ældrebolig	1.185,17	1.236,06	50,89	4,29%
919-0	Udsigten Vintersbølle Strand	Familiebolig	975,31	998,28	22,97	2,35%
1247-0	Stationstorvet	Familiebolig	1.047,56	1.047,56	0,00	0,00%

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, 919-0, 1247-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 820-0, 919-0, 1247-0.

**Ad 4 Udlejningssituationen**

Michael Keis oplyste, at der er i alt 401 (448 sidste år) noteret på ventelisten hvoraf de 176 (240 sidste år) er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 915 (1006 sidste år) ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne samt aktive/i bero (SAP 08.10.24).

Venteliste	Boligart	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	144	145	37	326
Ekstern i bero	Familiebolig	243	260	82	585
Intern venteliste	Familiebolig	2	1	1	4
		<b>389</b>	<b>406</b>	<b>120</b>	<b>915</b>

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 11 (5 sidste år) fraflytninger fra boligorganisationens i alt 76 familieboliger (Stationstorvet=8, Udsigten Vintersbølle Strand=3) svaret til en fraflytningsprocent på 14,5 (6,6% sidste år) (SAP 08.10.24).

Der har i alt været 44 (32 sidste år) fraflytninger af boligorganisationens i alt 126 boliger, svarende til en fraflytningsprocent på 34,9 (25,4% sidste år) (SAP 08.10.24):

**Årsager til fraflytning:**

Lejer opsigelse=25

Dødsfald=16

Intern flytning i afd.=2

Huslejerestance=1

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

Afd. 919-0 Vintersbølle Strand Udsigten er fuldt udlejet, og genudlejning går godt.

Afd. 1247-0 Stationstorvet er fuldt udlejet, men der skulle sendes ud til ventelisten ad flere omgange ifm. genudlejning af de 8 boliger.

**Indstilling:**

Tages til efterretning.

**Beslutning:**

Taget til efterretning.

**Ad 5 Nybyggeri/renovering****Nybyggeri:****Afd. 1247-0 Stationstorvet:****Status på projektet:**

Der har været afholdt 1 års gennemgang på projektet. Ved 1 års eftersynet blev punkterne fra Byggeskadefondens rapport samt de indmeldte mangler fra beboerne gennemgået og udbedret.

Der er beklageligvis stadig udfordringer med elevatoren, der trods udskiftninger af dele ikke fungerer optimalt.

Der arbejdes med totalentreprenøren for at få dette udbedret, så afdelingen kan få en elevator der fungerer tilfredsstillende.

**Økonomi:**

Skema C er indsendt og godkendt af Vordingborg Kommune.

**Tidsplan:**

Næste aktivitet er når der indkaldes til 5 års eftersyn.

**Mulige nybyggeri-sager:**

På sidste møde orienterede vi om en række muligheder, som vi har været i gang med at undersøge. Det gælder generelt, at Vordingborg Kommune lige for tiden – og det varer nok et par år – er meget økonomisk trængt og vil have svært ved at finde muligheder for at støtte byggeri.

Status for sagerne er:

**Marienbergvej:**

Vi har været i forbindelse med ejeren af det grundstykke, som vi havde forestillet os at bygge på. Vores henvendelse blev modtaget i en positiv ånd, men ejeren så gerne, at vi udnyttede grunden mere intensivt. I de fortsatte drøftelser er det blevet tydeligt, at ønsket om en mere intensiv udnyttelse jo også har baggrund i et ønske om at kunne få en højere pris for arealet. Dette sammenholdt med kommunens økonomiske situation gør, at vi ikke har brugt flere kræfter på at forfølge sagen.

**Stationstorvet:**

Vi har været i gang med at undersøge mulighederne for at fortsætte byggeriet på Stationstorvet med udnyttelse af de arealer, der ligger umiddelbart bagved. Vi har været i forbindelse med grundejer, som gerne vil sælge og Vordingborg Kommune har udtrykt positiv interesse på trods af den trængte økonomi. Og den interesse er bekræftet efter sidste møde.

Det vil være på tide, at få opdateret tegningsmateriale, der kan tydeliggøre hvorledes en udvidelse vil se ud i bybilledet som realiseret med en mere detaljeret fordeling af boliger. Vi beder derfor om, at der af organisationens egenkapital stilles kr. 75.000 til rådighed for at få udarbejdet skitser.

RO: kommunen har fået tildelt penge fra en pulje, hvor fra der kan søges tilskud til enkeltstående byggeprojekter.

Anders J. Andersen, formand for Klima- og Teknikudvalget har givet udtryk for, at der mangler boliger i Vordingborg Kommune, og har opfordret til at Lejerbo snarest fremsender ansøgning om Stationstorvet del 2. Vordingborg kommunen er, iflg. RO, positivt indstillet overfor at yde økonomisk støtte til grundkapital.

MHK: skema A kan indsendes til kommunen indenfor en måneds tid.

Pris for grunden skal forhandles med Estate Invest. Det er kendt at der er forurening på grunden.

**Rosenfeldts Jorder:**

Vordingborg Kommune har haft kontakt til en række entreprenører og udviklere for at undersøge mulighederne for at realisere planerne om at opføre 500 til 600 boliger. En af entreprenørerne har budt på et af områderne og har bedt om, at Lejerbo Vordingborg får lov til at opføre ca. 50 boliger som en del af deres projekt.

Entreprenøren har oplyst, at kommunen har stillet sin del af arbejdet med udviklingen af området i bero, og vi har derfor ikke foretaget os yderligere.

Henning mener det er i modstrid til den melding Rasmus har givet vedr. Stationstorvet.

Rasmus: mener at man foretrækker Stationstorvet da udgiften for kommunen vil være betydelig lavere.

**Indstilling:**

Redegørelsen tages til efterretning.

**Beslutning:**

Taget til efterretning.

**Ad 6 Konstituering af bestyrelsen**

Formand Jes Hansen

Næstformand Anny Borch Jensen

HL: har en fornemmelse af, at kommunen på sigt ikke vil udpege så mange til bestyrelserne, dette kan også ramme Lejerbo. Det er derfor vigtigt at der er beboerdemokrater der kan træde ind.

**Ad 7 Eventuelt**

Intet.

**Referat underskrevet via Penneo af:**

Jes Hansen, organisationsformand og dirigent

# PENNEO

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

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

**Jes Hansen**

**Organisationsformand og dirigent**

Serienummer: 52be18b4-bf57-4ea2-a932-786ed50b6db5

IP: 87.61.xxx.xxx

2024-12-05 10:01:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7HFJC-COG44-LN2PC-MKG76-PG882-Z66F7

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 tidsstempelt 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/validator**