

Organisationsbestyrelsesmøde i Haslev Boligforening den 22. maj 2019, kl. 16:00 på Regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved

Til stede var formand Pia Enstrøm, næstformand Jeannie Thorving Hansen, bestyrelsesmedlemmerne Julie Lodberg og Rita Malm. Fra administrationen deltog forretningsfører Michael Keis, direktør Mette Møllerhøj, driftschef Steen Andersen og sekretær Susanne Mortensen som optog referat. Uden afbud bestyrelsesmedlem Niels Grundt Hansen.

Formand Pia Enstrøm åbnede mødet og bød velkommen herefter gik man over til dagsordenen

Dagsorden for mødet:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af referat fra møde 18.10.2018 og 05.03.2019
3. Meddelelser fra Administrationen
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
6. Udlejningssituationen
7. Nybyggeri/renovering
8. Eventuelt

Ad 1 – Valg af dirigent

Michael Keis blev valgt som dirigent og oplyste at dagsorden var lidt anderledes denne gang da det var regnskabsmødet og en del punkter er lovbestemt.

Ad 2 - Godkendelse af referat fra møde 18.10.2018 og 05.03.2019

Referaterne blev godkendt – er underskrevet.

Ad 3 – Meddelelser fra administrationen

Landsrepræsentantskabsmødet 2019

Micael Keis oplyste at den 14. maj holdt Lejerbos landsrepræsentantskab sit årlige møde i Århus Her skulle repræsentantskabet blandt andet vælge nye medlemmer til en del af pladserne i hovedbestyrelsen. Begge næstformænd var på valg og blev genvalgt uden modkandidater. I valgkreds 1 blev de nuværende bestyrelsesmedlemmer valgt uden modkandidater. I valgkreds 2 var Helle Worm og Erik Fallesen på valg. Erik Fallesen havde på forhånd meddelt at han ikke genopstillede. Her meldte 2 kandidater sig – Pia Enstrøm fra Haslev Boligforening og Johnny Jensen fra Køge Bugt. Johnny har været med i en del år og er kendt af mange. Her blev Helle Worm og Johnny Jensen valgt. I valgkreds 3 var Bente Castenschiold på valg – her stillede 2 modkandidater op – Gert Thorsen, Randers og Lars Møller Pedersen, Struer-Lemvig. Her var der genvalgt til Bente Castenschiold. Valget foregik i en rigtig god stemning.

Mette Møllerhøj orienterede herefter lidt generelt omkring valgkredse – 2 på Sjælland og 1 i Jylland og bl.a. at et af formålene var at få så bred en geografisk repræsentation i hovedbestyrelsen som muligt.

Michael Keis oplyste at der var stillet forslag om vedtægtsændringer. Første ændringsforslag var at landsrepræsentantskabet fremover skal godkende budgettet. Andet forslag omhandlede tilpasning af vedtægterne, så landsrepræsentantskabet kan indkaldes digitalt og ikke med almindelig post, så snart lovgivningen åbner op for denne mulighed.

Begge forslag til vedtægtsændringerne blev vedtaget med stort flertal.

Der var også genvalg af EY som revisorer.

Der var i år én samlet Jubilæumspris på 40.000,- kr. – i anledning af Lejerbos 75 års jubilæum. Prisen gik til Maglehøj i Frederiksværk for deres arbejde med lektiecafe for områdets børn. Der var en fin fremlægning på landsrepræsentantskabsmødet.

Regeringens parallelsamfundspil

Har der været talt meget om den sidste tid. Udspillet indeholder 22 konkrete forslag, som skal forsøge at komme parallelsamfundene til livs. Forslagene er fordelt på fem temaer: Fysisk nedrivning og omdannelse, mere håndfast styring af beboersammensætningen, styrket politiindsats og højere straffe, en god start på livet for børn og unge samt opfølgning.

Særlig stor betænkelighed har vi i forhold til finansieringen af forslagene. Her er der nemlig lagt op til, at bruge 12 milliarder kroner ud af de 21 milliarder, der ligger i den kommende boligaftale. Penge, som kommer fra Landsbyggefonden, og som skulle have været brugt til renovering overalt i den almene sektor. Landsbyggefondens midler er jo lejernes opsparede penge. Og der er i de kommende år en meget lang kø til at få del i disse midler til renoveringer. Også i Lejerbo har vi en lang række renoveringsprojekter i kø. Og ifølge BLs beregninger, så vil 26 af Lejerbos projekter risikere at blive udskudt på ubestemt tid, hvis pengene i stedet bruges på parallelsamfundsudspillet.

Det er af mange grunde uholdbart. Ikke mindst fordi de boliger, der nu ikke bliver renoverede, er i fare for at stå og forfalde yderligere med alt, hvad det kan have af følger, både fysisk og i form af dårligt image, udlejningsvanskeligheder og så videre.

Hvad gør vi?

Der er ingen tvivl om, at regeringen i øjeblikket oplever opbakning til udspillet blandt en række andre partier. Men forhandlingerne foregår stadig, og det er dermed stadig usikkert, hvad det endelige lovforslag kommer til at indeholde. BL varetager jo den almene sektors politiske interesser. Der arbejdes derfor på højtryk i BL for at påvirke de dele af udspillet – og ikke mindst finansieringen af det – som vi opfatter som uspiselige.

Er også relevant for Faxe området. Vi har dog ikke nogen ghetto områder – man kan blive ramt når der skal rives ned i Slagelse kommune – henholdsvis Motallavej og Ringparken. Ringparken vil gerne lave en fælles udlejningsaftale omkring genhusning – men Lejerbo har kun 20 boliger i Slagelse kommune. Genhusning bliver kun tilbudt i samme kommune. Men hvis folk selv genhuser sig – kan de jo godt flytte til Haslev området. Herefter lidt generel orientering omkring ghetto områder, kriterierne herfor samt hvor svært det er at komme væk fra betegnelsen.

Aftale om ændring af udlejningsreglerne

I marts i år indgik regeringen og Dansk Folkeparti en aftale om at ændre udlejningsreglerne for almene familieboliger. Aftalen går ud på, at halvdelen af alle ledige boliger, der ikke bliver udlejet gennem kommunal anvisning, skal gå til boligsøgende på den eksterne venteliste. Den anden halvdel skal gå til boligsøgende på den interne venteliste.

Baggrunden er, ifølge minister Ole Birk Olesen, at forligsparterne ser den almene sektor som en "lukket fest", hvor man kun kan få en bolig, hvis man har stået på venteliste i mange år.

Aftalen er i øjeblikket i høring. I Lejerbo har vi sendt spørgsmål videre til BL, der laver et samlet hørings svar. Herudover er vi ved få et overblik over, hvilke organisationer aftalens indhold får betydning for. For eksempel vil den sandsynligvis ikke få betydning de steder, der i forvejen har en aftale om fleksible kriterier. Det har knapt halvdelen af Lejerbos boligorganisationer. Der er ingen fleksible ud i Haslev Boligforening.

Pia Enstrøm supplerede med at fleksible udlejningsregler er noget vi skal kigge på. Michael Keis oplyste at der i øjeblikket afventes en fortolkning af reglerne herunder, at hvis man har fleksible udlejningsregler så skal man ikke anvende den nye lovgivning.

Selv om det kan være sympatisk nok at ville tildele flere boliger til boligsøgende på den eksterne venteliste, så bliver der jo ikke flere ledige boliger af den grund. Tværtimod vil en konsekvens nok være, at ældre beboere, der ikke længere har brug for en stor familiebolig, bliver boende i stedet for at rykke i en mindre bolig i samme afdeling. Og udbuddet af almene boliger i de større byer bliver selv sagt ikke større, med mindre der bygges flere almene boliger.

Boliggarantibeviser

Pia Enstrøm kom ind på boliggarantibeviser. Michael Keis oplyste at det var noget af det første der blev taget op med den tidligere organisationsbestyrelse, da Lejerbo overtog administrationen af Haslev Boligforening, og at Lejerbo generelt opfordrer til at man siger ja. Det undersøges hvad der er besluttet og sættes ind i referatet. *I henhold til beslutning på organisationsbestyrelsesmøde den 13.10.2015 er der sagt nej til boliggarantibeviser i alle afdelinger i Haslev Boligforening, jv. vedlagte bilag.*

Tages op på et kommende bestyrelsesmøde.

Databeskyttelse i Lejerbo

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).

Vores store fokus på databeskyttelse indebærer også, at vi skal stille skarpt på, hvilke personoplysninger, der gives videre til beboerdemokraterne om lejerne. Derfor er udarbejdet retningslinjer til såvel medlemmer af organisationsbestyrelsen som afdelingsbestyrelsen i form af folderen "Håndbog for beboerdemokrater – Beskyttelse af persondata". Disse retningslinjer vil være et naturligt supplement til den tavshedspligt, der i forvejen påhviler beboerdemokrater. Eksempelvis kan man nu kun trække adresselister med oplysning om indflytningsdato og ikke beboerlister med navn og adresse.

De nye visioner er godkendt

Her i 2019 kommer også Lejerbos nye visioner. De blev godkendt af hovedbestyrelsen i december, og er derfor klar til at blive implementeret nu. Forskellen på disse visioner og de tidligere er blandt andet, at de nye visioner kun løber over en periode på to år. En anden forskel er, at de målsætninger, der hører til visionerne, skal løses i mere tværgående, projektlignende grupper. De opgaver, der løses i administrationen er blevet mere tværgående i de senere år, ikke mindst efter indførelsen af SAP-systemet. Det bliver nu også afspejlet i den måde, vi arbejder med visionerne.

Man kan se visionerne som svaret på en række aktuelle udfordringer, vi står overfor i den nærmeste fremtid. På den måde skal de understøtte udviklingen af Lejerbos kerneområder.

Overskrifterne for de nye visioner er: **Beboerdemokrati; Vækst og udvikling; Byggeri; Bæredygtighed; Effektiv drift og værktøjer; Den gode arbejdsplads.** Du kan finde visionerne på www.lejerbo.dk under *Om Lejerbo > Hvem er Lejerbo.*

Her blev der fra Jannie Thorving Hansen ytret ønske om at regnskaber og budgetter blev lavet i en mere overskuelig og letforståelig udgave eventuelt med brug af lagkager, søjlediagrammer, grafer eller trafiklys. Var også et ønske der var fremsat på landsrepræsentantskabsmødet.

Kursuskatalog for beboerdemokrater

Der nu er kommet nyt kursuskatalog for 2019, som er sendt ud til alle afdelingsformænd. Lejerbo skal opfordre til at man benytter sig af de mange og gode tilbud der er.

Pia Enstrøm oplyste, at hun har talt med Susanne i kursusafdelingen om et samlet kursusforløb omkring "hvordan det er at være en afdelingsbestyrelse" specifikt målrettet afdelingsbestyrelserne i Haslev Boligforening. Michael Keis oplyste at det er der midler til.

Lejerboer er blevet 75 år

Lejerbo fylder 75 år i år og det blev fejret med kaffe og lagkage for alle afdelings- og organisationsbestyrelser på regionskontoret den 14. marts 2019. Rigtig mange mødte op – og der var repræsentanter fra alle vores organisationer.

På tværs tur

Er i år torsdag/fredag den 13./14. juni – og turen er planlagt af regionskontoret i Næstved. Vi skal ud og se på boliger i Næstved området – et større renoveringsarbejde i Skovparken, bæredygtige boliger på Agerhønevej og startboliger (små, billige boliger) på Snejpevej i Næstved. Konceptet for starteboliger er et fællesudbud med BM Byg – hvor det kommer som færdige elementer, der så bliver koblet sammen som enten 1-rums, 2-rums eller 3-rums boliger. Køkken og bad er identisk hvad enten det drejer sig 1,2 eller 3-rums boliger. For startboliger er det normalt kommunen der har 100% anvisningsret.

I forbindelse hermed oplyste Michael Keis at organisationen også selv kunne arrangere en tur for afdelingsbestyrelserne og at administrationen gerne ville være behjælpelig.

Mette Møllerhøj oplyste at der er meget ro på i den nye hovedbestyrelsen – den fungerer godt og arbejder fremadrettet. Det hovedbestyrelsesmedlemmerne går meget op i er persondata og hvidvaskloven.

Michael Keis oplyste at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2019 kr. 24.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Haslev Boligforening. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet deles i 20 andele, hvoraf formanden og næstformand hver får 7/20 og bestyrelsesmedlemmer hver får 2/20.

Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.
Fordelingen blev vedtaget.

Ad 4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 – 31/12 2018, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 – 31/12 2020.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 – 31/12 2018, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 - 31/12 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 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 og trækningsret.

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 % |
|----------|-------------------------------------|--------------|---------------|---------------|----------------------------|-------------|
| 1131-0 | Etagehusene | Familiebolig | 739,77 | 748,73 | 8,96 | 1,21% |
| 1132-0 | Parcelhusene | Familiebolig | 649,66 | 655,26 | 5,60 | 0,86% |
| 1133-0 | Grøndalsparken | Familiebolig | 829,42 | 829,42 | 0,00 | 0,00% |
| 1136-0 | Købmandsgården | Familiebolig | 874,76 | 889,42 | 14,66 | 1,68% |
| 1136-0 | Købmandsgården | Ungdomsbolig | 799,25 | 813,91 | 14,66 | 1,83% |
| 1137-0 | Jernbanegade-Nygade-Torvet-Allegade | Familiebolig | 794,81 | 803,19 | 8,38 | 1,05% |
| 1137-0 | Jernbanegade-Nygade-Torvet-Allegade | Ældrebolig | 1.014,67 | 1.023,05 | 8,38 | 0,83% |
| 1138-0 | Parcelvej | Familiebolig | 952,40 | 952,40 | 0,00 | 0,00% |
| 1139-0 | Nordgården | Familiebolig | 599,45 | 615,34 | 15,89 | 2,65% |
| 1140-0 | Troelstruplund - Mårvej | Familiebolig | 1.029,75 | 1.041,75 | 12,00 | 1,17% |

Formanden udtrykker bekymring for at afd. 1137-0 ikke stiger mere – de har ingen opsparing. Steen Andersen oplyste at der er et anlægsbudget på vej – udskiftning af døre og vinduer, hvilket vil give en lejestigning såfremt det vedtages i afdelingen.

Næstformanden supplerede med at der generelt ikke er den store opsparing i afdelingerne og dette bør konsolideres hen over årene, hvilket hele bestyrelsen var enig i. Der er et stor efterslæb på vedligeholdelsen.

Michael Keis oplyste at der 22.05.2019 er holdt generalforsamling i de 2 ejerforeninger i 1137-1 og 1137-2 og regnskab og budget blev godkendt i begge ejerforeninger.

Der var nogle kommentarer udgifter i organisationsregnskabet der blev besvaret.

Bestyrelsen ønskede ændringer i budgettet som følger:
 Kto. 513 – andel af ventelistegebyr nedsættes til kr. 20.000
 Kto. 502 – mødeudgifter org.bestyrelse hæves med kr. 5.000
 Kto. 502 - rejseudgifter org.bestyrelse hæves med kr. 5.000
 Kto. 502 – kurser, konference hæves med kr. 10.000

Michael Keis gjorde opmærksom på, at materialet allerede er sendt ud til repræsentantskabet og det ikke kan nå at blive ændret inden repræsentantskabsmødet. Da det kun er en "intern rokering" af de 20.000 kr. var der enighed om ikke at ændre noget i materialet – men at administrationen udelukkende gav økonomi besked om rettelserne.

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 1131-0, 1132-0, 1133-0, 1136-0, 1137-0, 1138-0, 1139-0 og 1140-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 1131-0, 1132-0, 1133-0, 1136-0, 1137-0, 1138-0, 1139-0 og 1140-0.

Ad 5 – Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden

Der bedes taget stilling til, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skal ansøges hos kommune om, at tabet skal dækkes af afdelinger selv.
 Det blev besluttet at der ikke søges dispensation.

Ad 6 – Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at der er i alt 921 noteret på ventelisten til en familiebolig hvoraf de 612 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 6.267 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne samt aktive/i bero.

| Venteliste | Boligart | 1 rum | 2 rum | 3 rum | 4 rum | 5 rum | 6 rum | Ønsker i alt |
|----------------|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|
| Ekstern | Familiebolig | 91 | 1.033 | 1.252 | 994 | 243 | 91 | 3.704 |
| Ekstern i bero | Familiebolig | 64 | 944 | 937 | 331 | 77 | 26 | 2.379 |
| Intern | Familiebolig | 2 | 40 | 54 | 44 | 8 | 1 | 149 |
| Intern i bero | Familiebolig | 0 | 11 | 11 | 10 | 2 | 1 | 35 |
| | | 157 | 2.028 | 2.254 | 1.379 | 330 | 119 | 6.267 |

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 34 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 385 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 8,83.

Der har været i alt 52 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 431 boliger, svarende til en fraflytningsprocent på 12,06.

Udlejning af ledige lejemål efter fraflytning går godt og uden problemer. De fleste gange er det muligt at finde ny lejer i første omgang, når der udsendes boligtilbud.

Der blev spurgt ind til hvorfor man ikke kan få at vide hvad nr. man er på ventelisten. I det udlejningsmateriale der bliver sendt ud står det udtrykkeligt hvis man er nr. 1 på listen til den pågældende bolig – til de resterende står der at "der står nogen foran dig til boligen". Man kan dog altid ringe ind og høre specifikt hvad nr. man er til den pågældende bolig. Nummer på venteliste kan variere alt om der er interne ansøgere og hvilken afdeling man søger.

Ungdomsboligerne i Købmandsgården bliver udlejet til unge under uddannelse, men det er dog ikke optimalt med ungdomsboliger, der deler bad to og to.

Når man bliver skrevet op i Haslev Boligforening – så er det kun til relativt få boliger. Hidtil har man i Haslev Boligforening betalt opskrivningsgebyr på kr. 250,- hvor den reelle udgift er kr. 300,-. Organisationsbestyrelsen har så dækket differencen på kr. 50,-. Hovedbestyrelsen har vedtaget, at man for et opskrivningsgebyr på kr. 300,-/årligt kan blive skrevet op til flere organisationer efter eget valg, hvis man modtager tilbud digitalt. Ønskes tilbud fremsendt med post er der et tillæg. Forventes at træde i kraft til efteråret. Organisationen vedtog at ændre til standardopskrivningsgebyret, når det bliver teknisk muligt at opskrive sig til flere organisationer.

Dialogmøde:

Der har sidst været afholdt dialogmøde med kommunen den 19. september 2017, hvor formand Pia Enstrøm, Jeannie Thorving Hansen og Michael Keis deltog. Mødet forløb positivt og kommunen blev orienteret om projekt vedr. ombygning og udlejningssituation, m.v.

Michael Keis oplyste at Lejerbo Faxe har haft rykket kommunen for dialogmøde og fået aftalt møde i september 2019, forventer derfor at der også bliver dialogmøde i september med Haslev Boligforening –vi afventer.

Ad 7 – Nybyggeri/renovering

Rapport fra Rambøll er modtaget for afd. 1131-0, 1132-0 og 1139-0. Driftschef Steen Andersen har udarbejdet udkast til anlægsbudget, som er udsendt til organisationsbestyrelsen. Der har været lidt dialog om noget skulle pilles ud. Der har tidligere været tale om årslejen pr. kvm skulle være kr. 900 eller kr. 925 – afhængig af tilskud fra dispositionsfonden.

Michael Keis orienterede om at man tidligere har haft lidt debat om LFB skulle med ind over – dette er fravalgt. Tilgangen til dispositionsfonden er ca. 2 mio. årligt og bliver ikke større. Bestyrelsen bekymret for om dispositionsfonden drænes, så det kan være svært at hjælpe andre afdelinger fremover.

Det blev besluttet at bestyrelsen tager det op igen efter repræsentantskabsmødet og overvejer om der evt. skal reduceres i, hvad der skal laves. Går efter årsleje på kr. 925 – kigger rapporterne igennem og ser på eventuelle reduktioner og når bestyrelsen har meldt ud – går administrationen i gang med realitetsforhandlinger med Rambøll og afdelingsbestyrelserne om omfang m.m.

Bestyrelsen udtrykte interesse for at bygge – og her kunne startboliger være en mulighed – og senere så kunne man evt. se på familieboliger. Michael Keis foreslog at man kunne tage det op på det kommende repræsentantskabsmøde.

Ad 8 - Eventuelt

Susanne fremsender formular til afregning af km-penge til bestyrelsen.

Mødet hævet.

Godkendt af formand og næstformand

den 28/5-2019


