

## Organisationsbestyrelsesmøde i Haslev Boligforening, 1. september 2021, kl. 16.00 Regionskontoret Brogade 6, Næstved

### Deltagere:

Formand Pia Enstrøm, næstformand Jeannie Hansen, Julie Lodberg, Rita Malm

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

Afbud fra: Merete Bugge

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg referent
3. Godkendelse af referat fra mødet 29.06.2021
4. Meddelelser fra administrationen
5. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget for organisationen
6. Udlejningssituationen
7. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
  - a) LBF-sager
8. Eventuelt

Formand Pia Enstrøm åbner mødet og byder velkommen.

#### Ad 1 Valg af dirigent og referent

Michael Keis valgt som dirigent

#### Ad 2 Valg af referent

Tina Just valgt som referent

#### Ad 3 Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmødet 29.06.21

Referat blev rettet og efterfølgende godkendt og underskrevet.

#### Ad 4 Meddelelser fra administrationen

##### 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.

Der kigges på udbud, håndværkerudgifter og på personalesiden. Det er organisationsbestyrelserne der beslutter hvor der skal spares.

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.

Det er nyt at 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. Man kan godt vælge "ikke at handle", hvis det er til afdelingens bedste. Og så skal vi selvfølgelig hjælpe de øvrige boligorganisationer med fortsat at have øje for effektiviseringsmulighederne.

### **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 arbejdsgange 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.

Pia Enstrøm: vil man kunne underskrive med NemID? Michael Keis: – ja, det er det der arbejdes på. Vi kan ikke stille som krav om man bruger NemID, der vil være folk der er undtaget.

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.

Det er ejendomsfunktionærerne der kommunikerer tilbuddet ud til beboerne i afdelingerne.

Organisationsbestyrelsen besluttede fortsat at støtte projektet.

### **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.

Der er ingen forebyggelsesområder i Faxe/Haslev. Det nærmeste er Slagelse. Lejerbo har Birkevænget på Lolland, som er forebyggelsesområde.

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 dømt, tilknytning til arbejdsmarkedet og indkomst. Disse områder er ikke ghettoområder eller udsatte boligområder, men er på trinnet før, kan man sige.

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 dømt, 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.

Michael Keis: umiddelbart er emnet ikke så relevant for Haslev Boligforening, men man skal være opmærksom på, at de borgere, der ikke kan få bolig i forebyggelsesområderne, nødvendigvis vil søge andre steder.

### **Vederlag**

Michael oplyste at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/1 2021 – 31/12 2021) kr. 26.000 (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. Medmindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Fordeling er enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 5 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget**

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2020 – 31/12 2020, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2020 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2022 - 31/12 2022.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2020 – 31/12 2020, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 2022 – 31/12 2022 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. Overskud på 70.000,- og det skyldes bl.a. færre mødeudgifter.

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.

Michael Keis: anbefaler at man tager et kig på årsberetningen, den fortæller meget om hvad der er sket i det forgangne år. Arbejdskapitalen er nu positiv og bestyrelsen skal overveje hvordan pengene skal bruges i afdelingerne.

Pia Enstrøm: det er vigtigt at alle afdelinger får glæde af pengene og ikke kun de 3 afdelinger der har sager i Landsbyggefonden.

Michael Keis: af årsberetningens side 5, afdelingers drift fremgår det, at alle afdelinger har overskud. Dette skyldes mindre omkostninger i et år der har været ramt af Corona.

"SP-sagen" har kostet 40.000,-

Grundet Corona har udgiften til møder været minimal.

Budget for organisationen er stort set uændret.

Steen Andersen: Driftskonti er også mindre belastet pga. skift af lokalinspektør. Kim skal lige landet i jobbet før det finder sit leje.

Jeannie Hansen: Spørgsmål om nedbringelse af gæld til organisationen fra 734 i 2019 til 0 i 2020.

Michael Keis: Skyldes dels tilskud fra organisationen som besluttede sidste år, at afdelingen afvikler underskud via deres budget og afdelingens henlæggelser er steget.

Jeannie Hansen: Det er godt at gælden er reduceret.

### 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 %
1131-0	Etagehusene	Familiebolig	752,49	763,04	10,55	1,40%
1132-0	Parcelhusene	Familiebolig	663,13	665,98	2,85	0,43%
1133-0	Grøndalsparken	Familiebolig	845,31	850,50	5,19	0,61%
1136-0	Købmandsgården	Familiebolig	889,45	900,61	11,16	1,25%
1136-0	Købmandsgården	Ungdomsbolig	813,89	825,04	11,15	1,37%
1137-0	Jernbanegade-Nygade-Torvet-Allégade	Familiebolig	819,02	818,98	-0,04	-0,01%
1137-0	Jernbanegade-Nygade-Torvet-Allégade	Ældrebolig	1.039,05	1.039,01	-0,04	0,00%
1138-0	Parcelvej	Familiebolig	952,40	952,40	0,00	0,00%
1139-0	Nordgården	Familiebolig	615,32	623,74	8,42	1,37%
1140-0	Troelstruplund - Mårvej	Familiebolig	1.051,03	1.051,03	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 1131-0, 1136-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 1131-0, 1136-0.

På grund af Coronasituationen har der ikke været afholdt afdelingsmøder i 1131-0 og 1136-0. Budget og regnskab er derfor godkendt af organisationsbestyrelsen.

### Ad 6 Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at der er i alt 1.120 noteret på ventelisten til en familiebolig hvoraf de 719 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 10.322 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne samt aktive/i bero. (SAP 30.07.21)

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	270	2.127	2.101	1.746	465	193	6.902
Ekstern i bero	Familiebolig	110	1.105	1.108	631	149	64	3.167
Intern	Familiebolig	3	85	60	37	11	5	201
Intern i bero	Familiebolig	2	18	18	13	0	1	52
		<b>385</b>	<b>3.335</b>	<b>3.287</b>	<b>2.427</b>	<b>625</b>	<b>263</b>	<b>10.322</b>



En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 26 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 385 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 6,8.

Det er især 2 og 3 rums der er interesse for.

Bestyrelsen beslutter at der sættes klausul på 1131-0, 1132-0 og 1139-0, så de der skrives op til boliger ved, at renoveringsarbejder er forestående og at huslejen derfor vil stige betydeligt.

Der har været i alt 51 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 431 boliger, svarende til en fraflytningsprocent på 11,8.

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.

### Dialogmøde

Der har ikke været afholdt dialogmøde 2020

### Ad 7 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden

Der søges ikke om fritagelse for at lejetab og tab ved fraflytning. Dækkes af dispositionsfonden.

### Ad 7A LBF-sager

Afdeling 1132-0 er indsendt til LBF, og efter en yderligere gennemgang af omkostninger og omfanget af renoveringsarbejder er det aftalt, at også 1131-0 og 1139-0 indsendes til LBF. Det kan forventes at LBF vil besigtige de pågældende afdelinger og sikkert også kræve supplerende undersøgelser. Dette skal betales af boligorganisationen som en del af sagen.

Noget skal finansieres af dispositionsfonden og noget af realkreditlån.

Der afholdes bestyrelsesmøde med Philip fra Byg vedr. LBF-sagerne og med Tina Jacobsen fra udlejningen.

Mødet afholdes torsdag den 7. oktober 2021, kl. 14.00. Afholdes i lokalet på Mårvej.  
Steen Andersen indkalder til mødet.

### Ad 8 Eventuelt

#### Michael Keis:

Driftsassistent Mikkel Frandsen er fratrukket. Der søges ny medarbejder.

Corona ved at være overstået, og forløbet for kommende år skulle gerne ligne normalen.

#### Jeannie Hansen:

Vil gerne have et repræsentantskabsmedlem mere med fra afd. 1136-0, navn kendes endnu ikke.

Spørger ind til om Haslev Boligforening er en del af Lejerbos indkøbsaftale. Michael Keis: ja den kan anvendes. Der er ønske om at lokalinspektør Kim Sivebæk skal informeres bedre om reglerne for indkøb. Jeannie ønsker at man så vidt muligt handler lokalt.

Havevandring stoppet i 1136-0. Der har aldrig været havevandring og der skal ikke være det.

Pia Enstrøm:

Undrer sig over at regnvandstønder kræver nu installationstilladelse. Michael Keis opfordrer til at bestyrelsen tager en dialog med Kim Sivebæk om forretningsgangen i afdelingerne i Haslev Boligforening.

Det aftales at Steen Andersen indkalder formandskabet og Kim Sivebæk til et møde, hvor der forventningsafstemmes og opgaver koordineres.

Rita Malm: spørger ind til tagsituationen i afd. 1138-0. Sagen er i gang jf. Steen Andersen. Ligger hos kommunen pt. Der afventes melding derfra. Det er økonomiafdelingen der har ansøgt kommunen. Steen Andersen følger op på sagen og giver bestyrelsen besked.

Herefter afsluttede formanden mødet.

Referat godkendt 7/9 2021

Pia Enstrøm, formand

Jeannie Thorving Hansen, næstformand

