

## Referat fra organisationsbestyrelsesmøde i Haslev Boligforening Torsdag den 7. oktober 2021



### Deltagere:

Formand Pia Enstrøm, næstformand Jeannie Thorving Hansen, Julie Lodberg, Flemming Rasmussen

Fra administrationen deltog: forretningsfører Michael Keis, teamleder Tina Jacobsen, driftschef Steen Andersen, projektleder Philippe Scanlon

Afbud: Rita Malm

### Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra repræsentantskabsmødet 7. september 2021
2. Orientering fra
  - a) Formandskabet
  - b) Regionskontoret
3. Renoveringssager LBF afd. 1131-0, 1132-0 og 1139-0
4. Fleksibel udlejning v/Tina Jacobsen
5. Eventuelt

### Ad 1 Godkendelse af referat fra repræsentantskabsmødet 7. september 2021

Referat godkendt.

### Ad 2 Orientering

#### a) Formandskabet

Pia orienterede om at der ikke var så meget nyt.

Pia og Jeannie gjorde opmærksom på, at de ikke fandt det hensigtsmæssigt at der udsendes boligtilbud til 25-30 personer ad gangen, samt at de ikke mener at det fremgår klart nok af de konkrete boligtilbud, at der er tale om lejemål i Haslev Boligforening.

Haslev Boligforening har indgået aftale med Lejerbo omkring administration og brug af IT-system, dette gør at Lejerbos logo vil være på en del af materialet. Vi gennemgår de udsendte boligtilbud og får rettet til således, at det klar fremgår af boligtilbud at der vedr. Haslev Boligforening, men det kan ikke undgå at Lejerbos logo vil være på en del af korrespondancen, da det er Lejerbo der er indgået aftale med.

Michael og Tina oplyste, at vi er forpligtigede til at leje de ledige boliger ud så hurtigt som muligt, for at undgå ekstra udgifter/lejetab for den fraflyttede lejer eller for boligorganisationen. Det varierer meget - nogle gange er det en af de første på listen der svarer ja, nogle gange skal vi helt op på 30 eller 40 stk. før der er nogen der siger ja til den pågældende bolig.



Vi har statistik på alle vores boligtilbud, så Tina udsender info til bestyrelsen vedr. antal tilbud og hvilket nummer der takker ja.

Til gavn for den fraflyttende, der ofte opsiger før 3 mdr. fristen, skal den nye lejer have mulighed for besigtigelse. Hvordan besigtigelsen skal foregå, aftales oftest med den fraflyttede lejer.

Spørgsmål til hvorfor der ikke er nummer på tilbud.

Tina svarer at det ikke giver mening af oplyse hvilket nr. man står på boligtilbuddet, da dette vil have ændret sig til næste tilbud og derfor skabe forvirring. Vi kan have ansøgere der står i bero, som til næste boligtilbud har aktiveret sig, så ansøgers nummer kan ændre sig fra boligtilbud til boligtilbud.

#### **b) Regionskontoret**

Udlejningen går godt og der er efterspørgsel efter lejligheder generelt i Faxe kommune og specielt i Haslev by. Som vi oplyste på sidste bestyrelsesmøde, er der indgået ny politisk aftale ændrer udlejningen, selve udmøntningen af aftalen er endnu ikke udsendt.

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.

Konkret er der udpeget 58 boligområder, der kaldes forebyggelsesområder. Områderne er fundet ved, at der skal være mindst 1.000 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 anvise en bolig. Det gælder blandt andet indvandrere fra ikke-vestlige lande, nyligt dømt, kontanthjælpsmodtagere med videre. Vi har ikke forebyggelsesområder i Faxe kommune, men der er i nogle af vores nabokommuner bl.a. Slagelse.

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 anvise bestemte boligsøgende til forebyggelsesområderne, vil de anvise 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.

Der er derfor godt at vi har et særskilt punkt med på vores dagsorden omkring udlejning og fleksibel udlejning.

Jeannie efterspurgte liste over de 58 områder, den udsendes sammen med referatet

Personale på regionskontoret:

Mikkel Frandsen er fratrukket som teknisk driftsassistent og vi søger en afløser.

Marianne Karvacz er ansat som ny boligrådgiver.

### Ad 3 Renoveringssager LBF

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.

Der var, sammen med det udsendte oplæg, vedhæftet særskilt bilag vedr. de 3 sager.  
Ved mødet blev følgende drøftet/aftalt:

Philippe Scanlon indledte oplæg vedr. status på LBF-sager med at ridse historikken op for de 3 sager.  
Der blev omdelt en oversigt/opsummering af overordnede aktiviteter frem mod skema A.

For 1132-0 er der indsendt en ansøgning til Landsbyggefonden og det forventes at der vil være en fysisk besigtigelse i begyndelse af 2022.

For 1131-0 samt 1139-0 er der lavet et overordnet budgetoverslag på økonomien for de to byggesager. Dette med baggrund i tidligere rapporter fra Rambøll A/S samt indledende møder med Jeanette Brandstrup, hvor man har drøftet "need to have" vs. "nice to have".

Der er et behov for få en ekstern rådgiver tilkoblet de 3 sager. Dette med henblik på at få nærmere beskrivelse af byggearbejderne, samt præciseret budgetterne mod et skema A.  
Der er indhentet 2 tilbud fra rådgivere. Ingeniørfirma Lyngkilde A/S har valgt ikke at byde på opgaven. Rådgiver Friis-Andersen A/S fra Nykøbing F. har fremsendt tilbud for alle 3 afdelinger.  
Der er fremsendt et samlet tilbud på kr. 498.313 inkl. moms  
Det er præciseret overfor rådgiver, at HB ønsker en samlet pakke inkl. alle nødvendige supplerende undersøgelser frem mod godkendelse af skema A.

Økonomien bliver delt op på de 3 afdelinger og bliver aktiveret i afdelingerne. Dette indtil vi ved om LBF-sagen går igennem. Hvis LBF-sagen går igennem bliver omkostningen indeholdt i sagerne.  
Hvis ikke det bliver en LBF-sag må organisationen efterfølgende vurdere, hvor meget der evt. skal/kan dækkes af dispositionsfonden.

Bestyrelsen besluttede at fortsætte og bede rådgiver Friis-Andersen A/S om gå i gang med de 3 afdelinger.  
Der var ønske om at vedhæfte Friis-Andersen A/S tilbud til referatet.

Philippe Scanlon/Lejerbo Byggeafdeling fremsender endvidere skriftligt oplæg til BAA (Byggeadministrationsaftale) til organisationsbestyrelsen.

Der blev aftalt at der skal nedsættes byggeudvalg for alle 3 afdelinger. Organisationsbestyrelsen skal være repræsenteret i alle 3 udvalg.

#### Ad 4 Fleksibel udlejning v/Tina Jacobsen

**Er der grundlag for at indføre fleksibel udlejning i Haslev Boligforenings afdelinger, og hvordan kan det evt. indføres?**

Fleksibel udlejning er et værktøj til at sikre områder og bebyggelser en god beboersammensætning, som efter et til to år sikrer en robust og bæredygtig afdeling med en bred type af beboere, som bidrager til en god beboersammensætning.

Lejerbo vil gerne bidrage til at udarbejde et udkast til en fleksibel udlejningsaftale i samarbejde med bestyrelsen.

Afd. 091-0 Frøgården Lejerbo var udfordret tilbage i 2017, hvor det blev besluttet at indføre fleksibel udlejning. Efter et ca. 2-årigt forløb forbedrede det markant beboersammensætningen, som nu er vendt så der er færre fraflytninger, færre beboersager og et godt miljø for de forskellige beboere at bo i.

Fleksibel udlejning *betyder ikke*, at nogle ikke får mulighed for at modtage en bolig. Men udlejningen spredes og styres så beboersammensætningen både består af pensionister, pendlere, folk udenfor arbejdsmarkedet og dem som er i arbejde. Det styres så der går en procentdel til de forskellige kriterier, så boligerne skiftevis tildes de forskellige kriterier.

Kriterierne kan variere afhængig af om det er store afdelinger, etagebyggeri samt efter beliggenhed. Hver enkelt afdeling skal derfor vurderes.

Procenten sættes også ud fra behovet i afdelingen.

Lejerbo har nogle grundkriterier, som vi kan arbejde ud fra. Pt. er der 27 organisationer i Lejerbo, som har en fleksibel aftale om udlejning.

En fleksibel udlejningsaftale løber i 4 år og skal genforhandles med kommunen derefter.

Vurdering:

Det skal besluttes hvilke kriterier der vil styrke beboersammensætningen i de enkelte afdelinger.

Hvilken procentdel skal gå til fleksibel udlejning?

Skal oprykningsslisten gå forud for fleksibel udlejning?

Der kan trækkes beboersammensætningsoplysninger fra LBF præcis på de enkelte afdelinger, og når man kigger på disse så er det oplagt, at Købmandsgården med 103 lejemål og Grøndalsvej bliver kontrolleret udlejning, så afdelingerne ikke ender som udsatte områder.

Når der er lavet et udkast til en aftale, skal denne godkendes af kommunalbestyrelsen.

Resultatet:

En varieret og stærk beboersammensætning, som fremadrettet bevares.

En aftale berører den fremadrettede udlejning, ikke de beboere som bor i afdelingerne nu.

En god velfungerende afdeling får man kun ved, at der er varieret udlejning over nogle år.

Bilag, tidligere udsendt sammen med oplæg til mødet:

2 Resultat fra tvillingeværktøjet vedr. beboersammensætning

3 Forklaring til tvillingeværktøjet vedr. beboersammensætning

4 Udkast til udlejningsaftale

Tina fremlagde et udkast til en fleksibel aftale, der er lavet ud fra BL tvillingeværktøj, hvor der måles på procent af beboere i en afdeling uden uddannelse, indvandrere og efterkommere fra ikke Vestlige lande, udenfor arbejdsmarkedet, indkomst.

Når en afdeling når omkring 30% inden for disse 4 kategorier, så begynder det at blive kritisk – derfor er det tilrådeligt at der laves et værktøj - såsom en fleksibel udlejningsaftale, hvor en procentdel udlejes til en målrettet gruppe, så en bæredygtig beboersammensætning bevares.

Pia, Tina og Karin (boligrådgiver der udlejer HB's boliger) har tidligere haft møde, hvor 3 afdelinger blev valgt, nemlig afd. 1131-0 Etagehusene og 1136-0 Købmandsgården samt 1132- 0 Kædehusene/Parcelhusene.

Det er et godt redskab at udleje efter en fleksibel aftale, før afdelingen får problemer, da det er en flerårig proces at ændre en beboersammensætning når først afdelingen har problemer. Erfaring fra Lejerbos afdeling 091-0 blev fremlagt samt eksempler fra andre kommuner.

Michael og Tina anbefaler at der laves en fleksibel aftale.

Bestyrelsen drøftede det fremlagte materiale og mulighederne for at vælge alle afdelinger, og ikke kun de 3 afdelinger der gav udslag i tvillingeværktøjet fra BL. Der var ikke enighed i bestyrelsen vedr. nye fleksible udlejningsaftaler og bestyrelsen besluttede derfor, at man ønsker en yderligere evaluering af materialet.

Bestyrelsen vil fortsat gerne drøfte behov og evt. kriterier for en aftale og evt. en karenstid på max 2 år, inden man kan komme på den interne venteliste.

Tina har tidligere fremsendt materiale om kriterier til Pia og tilbyder at være behjælpelig med yderligere materiale eller supplerende møder.

#### Ad 5 Eventuelt

Evaluering af repræsentantskabsmødet 7. september 2021.

Der var enighed om at repræsentantskabsmødet var forløbet godt, og det gennemføres efter samme koncept til næste år.

Der var en oplysning om at formanden i afd. 1133-0 havde trukket sig. Pia kontakter afdelingsbestyrelsen og giver en tilbagemelding.

Tilføjelse efter mødet: der er indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde lørdag 6. november 2021 med det formål at få valgt ny formand.

Flemming spørger ind til en bekræftelse på, at der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring for organisationsbestyrelsen. Michael Keis bekræftede at der er tegnet ansvarsforsikring for organisationsbestyrelsen.

Der var en drøftelse om hvordan og hvornår Haslev Boligforening blev stiftet, vi vil alle forsøge at finde lidt i vores arkiver.

Tilføjelse efter mødet: Af referat fra organisationsbestyrelsesmøde i Haslev Sociale Boligselskab 14. maj 1997 fremgår det, at boligselskabets struktur og navn ændres. Af fuldmagt fra 23. maj 1997 fremgår det, at navnet nu er Haslev Boligforening.

Referat godkendt dato: 13.12.21

Pia Enstrøm, formand

Jeannie Thorving Hansen, næstformand

