

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Holstebro den 18.08.2020 kl. 16.00 på Rådhuskælderen, Holstebro

Tilstede var bestyrelsesmedlemmerne Per Sandfeld Nissen, Joan Lago Kaspersen, Betty Kristensen, Jens Chr. Madsen og Anne Sakariassen.

Desuden deltog formand for Hovedbestyrelsen i Lejerbo, Gunnar Sørensen.

Fra administrationen deltog forretningsfører Ebbe Johansson og sekretær Trine Taulbjerg Slot (ref.).

Forretningsfører Ebbe Johansson åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Godkendelse af referat fra mødet den 24.06.2020
2. Meddelelser fra formanden
3. Meddelelser fra administrationen
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
5. Udlejningssituationen
6. Nybyggerier/reovering
7. Indkomne forslag
8. Næste møde
9. Eventuelt.

Ebbe Johansson blev valgt som dirigent og gennemgik dagsordenen.  
Per meddelte at intet er sket siden sidste møde i juni.

Ad 1. Godkendelse af seneste referat 24.06.2020

Referatet af 24.06.2020 blev godkendt.

Ad 2. Meddelelser fra formanden

Intet siden sidste

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte:

Om repræsentantskabsmødet og at vi efter repræsentantskabsmødet skal konstitueres.

**Visioner 2019 - 2021**

Efter en visionsproces, som involverede både hovedbestyrelsen og ledergruppen, godkendte hovedbestyrelsen i december 2018 Lejerbos nuværende 6 visioner med 31 tilhørende målsætninger for perioden 2019-2020.

Overskrifterne for visionerne er: Beboerdemokrati; Vækst og udvikling; Byggeri; Bæredygtighed; Effektiv drift og værktøjer samt Den gode arbejdsplads.

Visionerne og målsætningerne kan læses i deres fulde længe her: <https://www.lejerbo.dk/om-lejerbo/hvem-er-lejerbo,-q-/mission-og-visioner>

Siden visionerne og målsætningerne blev vedtaget, har forskellige tværgående projektgrupper arbejdet med at opnå dem og status på de 31 målsætninger er pr. 1. aug. 2020 at:

- 10 målsætninger er opfyldt
- 6 målsætninger, som har karakter af løbende opgaver uden egentlig deadline, er alle igangsat.
- 10 målsætninger er i proces
- 5 målsætninger er endnu ikke igangsat.

Mange målsætninger har karakter af planer eller strategier. Det betyder, at arbejdet ikke er slut, når målsætningen er opfyldt, da det store arbejde med implementeringen på dette tidspunkt stadig er i gang.

Eksempler på opfyldte målsætninger, som der arbejdes med at implementere:

- Medio 2019 skal hovedbestyrelsen have udarbejdet en kommunikation- og informationsplan, så den korrekte strøm af information sikres.
- Hovedbestyrelsen tager ultimo 2019 initiativ til udarbejdelse af funktionsbeskrivelser for alle typer beboerdemokrati, samt vejledninger i godt samarbejde.
- I første halvår 2019 skal der udarbejdes en digitaliseringsstrategi med beboerne og afdelingerne i centrum. Implementering skal påbegyndes umiddelbart efter.

Nogle målsætninger er forsinket i forhold til tidsplanen. Det er der flere årsager til f.eks. manglende ressourcer, skift i ledende stillinger samt Corona-virus.

For at de sidste målsætninger kan blive opnået og alle målsætninger kommer i gang med implementering, har hovedbestyrelsen besluttet at forlænge visionerne til udgangen af 2021.

### **Ændring af normalvedtægter for almene boligorganisationer**

Der er den 1. oktober 2019 sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. Der er tale om mindre ændringer, som har til formål at fremme den digitale kommunikation.

Med ændringerne af normalvedtægterne vil Lejerbo fremadrettet kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder, uden at der forud herfor skal være indgået en særskilt aftale med lejer herom.

Tanken bag ændringerne er således, at normalvedtægterne skal afspejle lov om leje af almene boliger, hvor udgangspunktet er digital kommunikation. Ændringerne har endvidere til formål at klargøre den almene boligsektor til at kunne blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning fra foråret 2021.

Der er sket følgende ændringer af normalvedtægterne:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Det betyder, at digitale dokumenter (fx e-mail) vil opfylde kravet om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.
- Lejere, der er fritaget for Digital Post (e-boks), fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med Lejerbo.

For at Lejerbo kan blive klar til fremtidens digitale kommunikation, kræver det, at vi ændrer vores vedtægter, så de tilpasses de nye normalvedtægter. Først når dette er sket, kan vi overgå til digital kommunikation.

### **Granskning af vedligeholdelsesplaner**

Der er indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger inden udgangen af 2021 skal have udført en såkaldt granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Granskningen skal foretages af en anden end den, som er driftsansvarlig for den pågældende afdeling. Dvs. der skal 'fremmede øjne' på vedligeholdelsesplanerne.

Denne granskning skal derudover revideres af en ekstern uvildig rådgiver, der sikrer, at granskningen er retvisende. Rådgiveren laver stikprøver ud fra nogle konkrete kriterier.

Efter 2021 skal granskningen foretages hvert 5. år.

Ved udførelsen af granskningen tages udgangspunkt i en række centrale bygningsdele, såsom: kloak, tagdækning, facader, vinduer/døre, varmtvandsproduktionsanlæg, altan/altangange, kviste, tagterrasser, belægninger, trappe, væg (vådum, fuger) og røranlæg.

Resultatet af granskningerne forelægges organisationsbestyrelsen.

Udgifterne til granskningen betales som en tillægssydelse. Revisionen af granskningen skal efter reglerne betales af boligorganisationen, og det er også muligt at lade det være boligorganisationen – og altså ikke den enkelte afdeling – afholde udgifterne til selve granskningen.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/1 2020 – 31/12 2020) kr. 42.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Holstebro. Fordeles med 2/5 til formanden, resterende deles ligeligt mellem de øvrige i bestyrelsen.

#### Ad 4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2019 – 31/12 2019, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2019 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2021 – 31/12 2021.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2019 – 31/12 2019, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 2021 – 31/12 2021 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.

Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afd. 576-2 Lyksborgvej – servicearealer.

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 trækingsret.

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.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/1 2021 – 31/12 2021 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden:

- Beløb i "Egenkapital udvikling" er godkendt.

#### 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 <sup>2</sup> | Ændring i % |
|----------|---|--------------|---------------|---------------|----------------------------|-------------|
| 0017-0   | Vesterbrogade                               | Familiebolig | 831,51        | 838,03        | 6,52                       | 0,78%       |
| 0152-0   | Skjoldgården                                | Familiebolig | 688,55        | 693,96        | 5,41                       | 0,79%       |
| 0251-0   | Sønderlandsgade, Helgolandsgade, Ved Hallen | Familiebolig | 831,41        | 839,58        | 8,17                       | 0,98%       |
| 0315-0   | Bastrupgård                                 | Familiebolig | 842,04        | 852,55        | 10,51                      | 1,25%       |
| 0315-0   | Bastrupgård                                 | Ungdomsbolig | 708,93        | 719,42        | 10,49                      | 1,48%       |
| 0564-0   | Mads Clausens Vej                           | Ungdomsbolig | 955,82        | 969,65        | 13,83                      | 1,45%       |
| 0564-0   | Mads Clausens Vej                           | Ældrebolig   | 958,70        | 972,53        | 13,83                      | 1,44%       |
| 0569-0   | Idom, Kofeltvej                             | Familiebolig | 813,80        | 825,51        | 11,71                      | 1,44%       |
| 0576-0   | Lyksborgvej, 30 Ungdomsbo, Ældreboliger     | Ungdomsbolig | 811,73        | 820,49        | 8,76                       | 1,08%       |
| 0576-0   | Lyksborgvej, 30 Ungdomsbo, Ældreboliger     | Ældrebolig   | 860,54        | 869,30        | 8,76                       | 1,02%       |
| 0576-2   | Lyksborgvej Servicearealer                  | Serviceareal | 1.496,49      | 1.496,49      | 0,00                       | 0,00%       |
| 0646-0   | Fr. Poulsensvej                             | Ældrebolig   | 987,34        | 998,07        | 10,73                      | 1,09%       |
| 0652-0   | Guldblommen                                 | Familiebolig | 747,34        | 756,32        | 8,98                       | 1,20%       |
| 0674-0   | Enghavegaarden                              | Ældrebolig   | 925,07        | 951,07        | 26,00                      | 2,81%       |
| 0742-0   | Skredsande                                  | Ældrebolig   | 1.204,40      | 1.221,07      | 16,67                      | 1,38%       |

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 017-0, 152-0, 251-0, 315-0, 564-0, 569-0, 576-0, 576-2, 646-0, 652-0, 674-0 og 742-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 017-0, 152-0, 251-0, 315-0, 564-0, 569-0, 576-0, 576-2, 646-0, 652-0, 674-0 og 742-0.

#### Ad 5. Udlejningssituationen

Ebbe Johansson meddelte, at der i Lejerbo Holstebro ikke er meget lejeledighed eller lejetab; kun to ledige lejemål i Skjoldgården.

Der er desværre kritik af fraflyttede lejere fra Skjoldgården.

Skjoldgården er den afdeling med størst udfordring og med flest fraflytninger, men det er en rigtig pæn afdeling med gode lejligheder. Afdelingen bliver brugt som midlertidig bolig inden der rykkes videre.

Der er desuden nogle ledige ældreboliger, men kommunen hæfter for disse boliger, således det ikke økonomisk, belaster Lejerbo Holstebro.

Ad 6. Nybyggeri og renovering

Ebbe Johansson meddelte, at der pt. ikke er gang i noget nybyggeri i organisationen, men at boliger i den gamle biografbygningen har været drøftet de sidste 4 år og købsklausulen foreligger.

Som det ser ud nu, bliver projektet ikke igangsat før 2023. Det har været al for længe undervejs og vi kunne have været i gang lang før, hvis kommunen havde meldt hurtigere ud.

Boliger på slagterigrunden er drøftet med borgmesteren.

Ad 7. Indkomne forslag

Der var ikke modtaget forslag.

Ad 8. Næste møde

Næste bestyrelsesmøde afholdes torsdag den 26. november 2020, kl. 16.00, Phønix.

Ad 9. Evt.

Viceværter/ejendomsfunktionærer har klaret coronaen virkelig flot og arbejdet selvstændigt og taget opgaverne i stiv arm.

Personalet arbejdede hjemmefra og det gik også fint og rigtig mange lejere har vænnet sig til at kontakte os pr. mail og telefon.

Coronaen/smittetrykket er steget i Trekantområdet – på kontoret er vi meget opmærksomme på dette og har indkøbt mundbind og ekstra rengøring.

Der er store mågeproblemer i Holstebro, som forsøges bekæmpet efter lovgivningen.

Mødet hævet.

Holstebro, den 18.08.2020

  
Underskrift formand

  
Underskrift dirigent