

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Holstebro den 19.08.2021 kl. 17.00 på Rådhuskælderen, Holstebro

Tilstede var bestyrelsesmedlemmerne Per Sandfeld Nissen, Hanne Sørensen, Betty Kristensen, Jens Chr. Madsen og Anne Sakariassen.

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 26.11.2020
2. Meddelelser fra formanden
3. Meddelelser fra administrationen
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
5. Udlejningssituationen
6. Nybyggerier/renovering
7. Orientering om Helhedsplanen og "Den grønne rute"
8. Indkomne forslag
9. Næste møde
10. Eventuelt.

Herunder blandt andet; drøftelse af lade-standere i afdelingerne og blomster som kant-beplantning.

Ebbe Johansson blev valgt som dirigent og gennemgik dagsordenen.

Ad 1. Godkendelse af seneste referat 26.11.2020

Referatet af 26.11.2020 blev godkendt.

Ad 2. Meddelelser fra formanden

Formanden havde intet nyt – der er ikke sket meget grundet corona.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Ebbe Johansson orienterede først om corona-situationen.

**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.

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 anvise en bolig. Det gælder blandt andet indvandrere fra ikke-vestlige lande, nyligt dømte, 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, Holthbjerg 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 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.

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.

### **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.

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.

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. 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.

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.

Organisationsbestyrelserne er derfor – ligesom de tidligere år – blevet bedt om at tage stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

### **Anbefalinger fra Hovedbestyrelsen til boligorganisationerne om ladestandere til elbiler**

For at gøre vores boliger tidssvarende, mere bæredygtige og attraktive, bør det overvejes, om det vil være relevant at etablere ladestandere i de enkelte afdelinger. Dette vil også imødekomme regeringens planer om stop for salg af diesel- og benzinbiler i 2030.

Hovedbestyrelsen har derfor haft et udvalg til at undersøge området nærmere for at se på, hvilke anbefalinger man kan give til boligorganisationerne.

På baggrund heraf anbefaler Hovedbestyrelsen, at man i boligorganisationerne tager følgende forhold i betragtning, inden man etablerer ladestandere:

#### **Den teknologiske udvikling**

Den teknologiske udvikling på området går meget stærkt – bare indenfor det seneste halve år er der sket en stor udvikling i batteriernes kapacitet. Dette vil påvirke behovet for ladestandere både ved bopælen og i det offentlige rum.

Desuden bliver der udviklet på ladestanderne - de bliver mere og mere intelligente og hurtigere og hurtigere. Man må derfor forudse, at udviklingen kan løbe fra investeringen i ladestandere.

#### **Valg af operatør**

Mange elbiler købes sammen med et ladeabonnement fra E.ON eller Clever. Med et ladeabonnement betales et fast beløb på mellem 300 og 800 kroner pr. måned afhængigt af batteri- og biltype. Det er imidlertid de færreste, der har et behov for en abonnementsløsning med gratis opladning i hele landet. Opladning ved bopælen vil kunne dække hovedparten af kørselsbehovet for beboerne.

Flere firmaer, fx Clever, tilbyder færdige løsninger, hvor det er firmaet, der står for etableringen og driften af ladestanderne. Denne løsning kan imidlertid vise sig at være en dyr løsning. Det bliver nemlig firmaet, som ejer hele infrastrukturen, og som i fremtiden frit kan sætte prisen pr. kW.

Det anbefales derfor, at der indgås aftaler, hvor infrastrukturen tilhører boligorganisationen, ikke en ekstern operatør.

Det bør overvejes at indgå en aftale med en non-profit forening/udbyder om levering af en teknisk løsning, hvor ejerskabet til investeringen er afdelingens.

### Finansiering

Boligorganisationen kan via dispositionsfonden (med)finansiere udgifterne til etablering af ladestandere. Hovedbestyrelsen anbefaler, at man i boligorganisationerne træffer beslutning om, hvorvidt man vil medfinansiere etableringen.

#### Store omkostninger

Det er dyrt at udvide den elektriske infrastruktur til opladning af elbiler.

#### 1. Gravearbejde/nedlægning af føringsrør og kabler

Placeringen af ladestanderne er vigtig - det kan hurtigt koste 1.000 kr. pr. meter, der skal graves/skydes rør.

#### 2. Køb af ladestandere

Selve ladestanderen koster typisk mellem 10.000 og 15.000 kr. Det anbefales, at man i første omgang holder antallet af ladestandere på et lavt niveau. Så kan der hen ad vejen sættes flere ladestandere op efterhånden som antallet af elbiler stiger, blot der fra start er lagt rør ned til det.

Afregning af forbrug fra fælles ladestandere sker via et betalingssystem eller via et el-regnskab. Der vil derfor også være udgifter til at etablere og drive betalingssystemet.

#### 3. Tilslutningsbidrag

Det må forventes at koste 1.000 – 1.300 kr. i tilslutningsbidrag pr. ampere ved tilslutning til elforsyningen. Ved etablering af ganske få ladestandere vil den elkapacitet, der er i afdelingen i forvejen, dog formentlig være tilstrækkelig til at dække det øgede behov som følge af etableringen af ladestandere.

### Parkeringsarealerne og antallet af p-pladser

Når ladestandere etableres på fælles p-pladser, anbefales at man laver spilleregler for brugen af p-pladserne med ladestander. Skal der f.eks. være en begrænsning på, hvor længe man må holde på en ladestanderplads? Må andre biler parkere på ladestanderpladserne? Må et stik flyttes fra en bil til en anden? Alle sådanne spørgsmål bør reguleres i afdelingens husorden. Administrationen hjælper gerne med at få ajourført husordenen i forhold til brugen af ladestanderpladserne.

### Lovgivning vedr. etablering af ladestandere

Der er ikke et krav om etablering af ladestandere i eksisterende bebyggelser. Hvis man laver en omfattende renovering, som også omfatter p-pladserne, kan der dog opstå et krav om, at man forbereder p-pladserne til ladestandere.

Vi er i gang med en forsøgsafdeling i Trekanten/Asagården, det kommer nok også til nogle af Lejerbo Holstebros afdelinger.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/1 2021 – 31/12 2021) kr. 43.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Holstebro. Bestyrelsen besluttede at Formanden får halvdelen og den sidste halvdel deles ligeligt mellem de øvrige 4 medlemmer.

#### Ad 4. 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.

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 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.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/1 2022 – 31/12 2022 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	838,00	846,30	8,30	0,99%
0152-0	Skjoldgården	Familiebolig	693,97	702,60	8,63	1,24%
0251-0	Sønderlandsgade, Helgolandsgade, Ved Hallen	Familiebolig	839,57	851,81	12,24	1,46%
0315-0	Bastrupgård	Familiebolig	852,56	861,43	8,87	1,04%
0315-0	Bastrupgård	Ungdomsbolig	719,38	728,24	8,86	1,23%
0564-0	Mads Clausens Vej	Ungdomsbolig	969,98	997,14	27,16	2,80%
0569-0	Idom, Kofeltvej	Familiebolig	825,51	837,18	11,67	1,41%
0576-0	Lyksborgvej, 30 Ungdomsbo, Ældreboliger	Ungdomsbolig	820,41	835,61	15,20	1,85%
0576-0	Lyksborgvej, 30 Ungdomsbo, Ældreboliger	Ældrebolig	867,55	882,76	15,21	1,75%
0576-2	Lyksborgvej Servicearealer	Serviceareal	1.496,49	1.496,49	0,00	0,00%
0646-0	Fr. Poulsensvej	Ældrebolig	998,13	1.011,01	12,88	1,29%
0652-0	Guldblommen	Familiebolig	756,29	773,79	17,50	2,31%
0674-0	Enghavegaarden	Ældrebolig	951,07	962,37	11,30	1,19%
0742-0	Skredsande	Ældrebolig	1.221,00	1.221,00	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 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. Der er 2 ledige boliger i Skjoldgården. Ellers er der gode ventelister i Lejerbo Holstebros afdelinger. Det er dog lidt svære i enkelte afdelinger at udleje end tidligere. Administrationen er meget opmærksomme på dette. Trekanten er under opsyn og der drøftes fleksibel udlejning.

#### Ad 6. Nybyggeri og renovering

Ebbe Johansson meddelte, at der pt. ikke er gang i noget nybyggeri i organisationen, Vi afventer stadig Sønderlandscentret.

#### Ad 7. Orientering om Helhedsplanen og "Den grønne rute".

Forretningsfører Ebbe Johansson orienterede. Helhedsplanen har været lukket noget ned i corona tiden. Der er igen efter ferien stort udbrud af corona i Trekanten. Der bliver fra næste uge tilbudt vacciner i området. Vi håber at flere derfor vil vaccineres og det kan nedbringe smitten.

Onsdag d 25. august er der møde med "Den grønne rute". Afdelingsbestyrelserne og organisationsbestyrelserne er indbudt.

Han orienterede desuden om "Den grønne rute" som har fået 74 millioner til at etablere den grønne rute. På ruten vil der etableres forskellige aktiviteter og håbet er at flere "udefra" vil besøge området. Det forventes at gå i gang i starten af 2022 hvis alt går vel.

#### Ad 8. Indkomne forslag

Der var ikke modtaget forslag.

#### Ad 9. Næste møde

Næste bestyrelsesmøde afholdes torsdag den 25. november 2021.

Den 3. september 2021 afholdes kursus for organisationsbestyrelser på Nr. Vosborg kursus, Betty Kristensen deltager. Formanden er desværre forhindret. Muligvis deltager Jens Chr. Madsen.

Jens Christian Madsen og Hanne Sørensen ønsker genvalg til bestyrelsen.

#### Ad 10. Evt.

Der var drøftelse af lade-standere i afdelingerne og blomster som kant-beplantning. Bestyrelsen var enige om at det er oplagt med kantbeplantning/vilde blomster i flere afdelinger hvor der er mulighed for det. Betty Kristensen orienterede om kant-beplantningen i afd. 315-0 i afd. Det ser rigtig godt ud. Skjoldgården vil gerne have det kantbeplantning. Dette tages med videre til Ole Aastrup driftschef.

I Asagården er der etableret 4 ladestandere. 140.000 kr. i første omgang gør vi brug af 2 stk. Ebbe Johansson forklarede om hvordan det praktisk fungerer. Det er både beboere men også folk udefra som kan benytte dem. Det bliver dyrere for folk udefra hvorimod beboerne får opladningerne billigere. Således afbetales anlægget hurtigere og der vil blive en indtægt i afdelingen.

Der kommer flere ladestandere i fremtiden og vi undgår det nok heller ikke i Lejerbo.  
Ebbe Johansson vil sende priser til bestyrelsen.

Ebbe Johansson orienterede om en ordning med SSG skadesservice. Denne ordning vil vi gerne implementere i Lejerbo Holstebro.

Beboere kan ringe til SSG udenfor normal arbejdstid ved f.eks vandskader osv. SSG tager herefter stilling til hvad der skal ske. Ordningen er en tryghed for beboerne og det koster kun 25 om året pr. lejemål om året. Der er desuden store besparelser ved ordningen og viceværterne kan holde fri når de har fri.

Bestyrelsen godkendte at arbejde videre med SSG.

Ejendomsfunktionæren i afdeling 646-0 og 742-0 stopper 1. oktober 2021. Der er møde med kommunen angående fremtiden i disse to afdelinger.

Lejerbos tanke er, at ansætte en ejendomsfunktionær på 25 timer i disse afdelinger og vores ejendomsfunktionær fra afd 17-0 vil supplere med fraflyttesyn. Ejendomsfunktionæren er klar på opgaven.

Modellen er fremlagt for bestyrelsen, som ikke ønsker en dårligere service i afd. 17-0. Men afdelingen vil få en lille indtægt for de timer der går i de andre afdelinger.

Bestyrelsen bakkede op om dette.

Ejendomsfunktionærerne har desuden tidligere stået for udlejning gildesalen. Bestyrelsen i afd. 17-0 er orienteret om at den ordning ikke fortsætter og der skal findes en løsning på om en fra bestyrelsen eller en beboer står for dette.

Mødet hævet.

Holstebro, den 19.08.2021



Underskrift formand



Underskrift dirigent