

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Holstebro den 31.05.2022 kl. 17.00 på Rådhuskælderen, Holstebro

Tilstede var bestyrelsesmedlemmerne Per Sandfeld Nissen, Hanne Sørensen, Betty Kristensen, Jens Chr. Madsen og Anne Sakariassen. Desuden deltog Marianne B. Iversen og Christina A. Andersen uden stemmeret.

Fra administrationen deltog forretningsfører Bendix Jensen og sekretær Trine Taulbjerg Slot (ref.).

Formand Per Nissen bød velkommen og meddelte at der var rettidigt indkaldt.

Dagsorden for mødet:

1. Godkendelse af referat fra mødet den 09.03.2022
2. Meddelelser fra formanden
3. Meddelelser fra administrationen
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
5. Godkendelse af råderet køkkener afd 315-0 (bilag)
6. Godkendelse af rammebeløb på op til 10.000 kr. til "Sommer i Trekanten".
7. Udlejningssituationen
8. Nybyggerier/renovering
9. Indkomne forslag
 - 9a. Godkendelse af Lejerbos familieferie jf. tidligere fremsendt mail.
10. Næste møde
11. Eventuelt.

Ad 1. Godkendelse af seneste referat 09.03.2022

Referatet af 09.03.2022 blev godkendt uden bemærkninger.

Ad 2. Meddelelser fra formanden

Formanden Per S. Nissen orienterede:

Det er endnu ikke besluttet hvem der har vundet "Den grønne rute".

Formanden har i år deltaget i alle afdelingsmøder, med undtagelse af Magnus Kjærsgade.

Den 31. marts, blev der i administrationen afholdt "Goddag og farvel" for de to forretningsførere Ebbe Johansson og Bendix Jensen. Alle fra organisationen var fremmødt.

Formanden orienterede desuden omkring udfordringer i driften. Flere ejendomsfunktionærer dækker nu flere afdelinger pga. langtidssygemelding og pension. Der arbejdes på at finde en løsning.

Der har været afholdt Lejerbo Landsrepræsentantskabsmøde den 19. maj i Århus, hvor formanden og næstformanden, sammen med suppleant Christina A. Andersen deltog (Christina deltog som stedfortræder for Betty Kristensen).

Der har været afholdt kredsvalgmøde/workshop i Sluseholmen og sidst men ikke mindst, har der været afholdt seminar i Aalborg.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede:

Politiske aftaler om nybyggeri og renoveringer

I slutningen af november 2021 præsenterede boligministeren en ny boligaftale. Den indebærer, at man sætter 10 milliarder af fra Nybyggerifonden til at opføre 22.000 nye almene boliger. Der skal i den forbindelse oprettes en ny fond med navnet "Fonden for blandede byer", som skal fordele midlerne. I aftalen sættes der især fokus på at bygge familieboliger i storbyerne, som er til at betale for familier uden meget høje indkomster. Men også på boliger til hjemløse, studieboliger, fortætning, mulighed for at omdanne eksisterende byggerier til almene boliger og så videre. Aftalen rækker frem til 2031. Vi har lang erfaring med at løse en række af disse udfordringer. Derfor skal vi – både i administrationen og i beboerdemokratiet – være opmærksomme på, hvor der er oplagte muligheder lokalt, som vi skal bringe os i spil til.

Endvidere blev der i 2020 indgået en politisk aftale, som betød frigivelse af 30 mia. kr. til renoveringer af almene boliger. Det skete for at sætte gang i hjulene efter den første corona-nedlukning. I forbindelse med den finanslov, der blev vedtaget i december 2021, er der lagt låg på renoveringerne, idet man har besluttet at udskyde renoveringsprojekter for 2 mia. kr., og samtidig give de almene boligorganisationer længere tid til at gennemføre udbud af byggearbejder. Beslutningen er truffet for at dæmpe overophedningen i byggebranchen. Udskydelsen af renoveringsprojekter gælder ikke i udsatte boligområder og heller ikke de renoveringsprojekter, der allerede er sat i gang.

Whistleblower-ordning på vej

Der er kommet et nyt EU-direktiv, som siger, at alle virksomheder og organisationer med mindst 50 medarbejdere skal have en whistleblower-ordning. Det gælder selvfølgelig også almene boligorganisationer og administrationer. En whistleblower-ordning vil for vores vedkommende sige en ordning, som medarbejdere, beboere og bestyrelsesmedlemmer kan indberette til, hvis de får mistanke om bedrageri eller underslæb. Eller hvis de er vidne til, at en kollega eller beboerdemokrat bliver udsat for personlige krænkelser.

Landsbyggefonden er gået i gang med at finde en løsning, som alle boligorganisationer og administrationer kan tilmelde sig. En løsning der gør, at man som medarbejder eller beboerdemokrat anonymt vil kunne indberette sin anmeldelse til et uafhængigt firma.

Når løsningen er klar, vil vi selvfølgelig tilmelde os. Vi forventer, at det kommer til at ske inden årsskiftet.

Familieferie 2022

Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 260 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Sjælland, i Jylland og på Bornholm.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2022.

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.

Der er i starten af januar 2022 sendt mail ud til alle organisationsformænd om, at organisationsbestyrelserne – ligesom de tidligere år – tager stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie. **Bestyrelsen godkendte tilskud til familieferien.**

Udsendelse af materiale til møder

For at understøtte vores overordnede mål om at være så bæredygtige som muligt og undgå at printe i situationer, hvor materiale lige så godt - eller måske oveni købet bedre - kan tilgås elektronisk, vil vi fremover som udgangspunkt ikke printe og udsende følgende materiale:

- Det materiale der udsendes til brug ved afdelingsmødet
- Det materiale, der udsendes i forbindelse med regnskabsmøderne i organisationen
- Det materiale, der udsendes i forbindelse med repræsentantskabsmøderne.

Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat.

Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette.

Vi vil fortsætte med at udsende fysisk materiale til brug ved budgetmøderne i afdelingerne, da det vurderes at være mest hensigtsmæssigt i forhold til gennemgangen på mødet med afdelingsbestyrelsen.

Bestyrelsen opfordrer til at man fremover skal udsende alt digitalt til organisationer og afdelinger, for at spare papir.

Forretningsfører Bendix Jensen meddelte at EU-udbud kører efter planen. Leverandører får en chance og gør de det ikke ordentligt, må de skiftes ud. Aftalen er 4 årig, men overholder de ikke aftalen, kan den opsiges. Vi skal særligt være obs på malerarbejde i det der er blevet negativt kommenteret på Malernes aktieselskab – kvaliteten er ikke i orden og de afdækker ikke altid (som der ellers har givet pris på).

Følgende leverandører vandt udbud:

EL: Bravida

VVS: Ole Kjeldsen

Tømrer Gunnars Glas

Maling ved fraflytninger: Malernes aktieselskab

Bendix orienterede om en sag vedr. huslejeforhøjelse i afd. 17-0

Bendix arbejder på sagen og vi frafalder huslejeforhøjelse på 1.77 % i afd. 17-0.

Organisationen er nu orienteret.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/1 2022 – 31/12 2022) kr. 44.000 (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 2021 – 31/12 2021, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2021 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2023 – 31/12 2023.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2021 – 31/12 2021, budget for afdelingerne for perioden 1/1 2023 – 31/12 2023 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskab og budget for afd. 564-0 og 576-0, 576-2.

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.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

Revisor har ikke haft fremhævede forhold i regnskaberne i Lejerbo Holstebro.

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 %
0017-0	Vesterbrogade	Familiebolig	846,31	858,48	12,17	1,44%
0152-0	Skjoldgården	Familiebolig	702,59	709,10	6,51	0,93%
0251-0	Sønderlandsgade, Helgolandsgade, Ved Hallen	Familiebolig	851,83	862,86	11,03	1,30%
0315-0	Bastrupgård	Familiebolig	861,44	871,56	10,12	1,18%
0315-0	Bastrupgård	Ungdomsbolig	728,21	738,32	10,11	1,39%
0564-0	Mads Clausens Vej	Ungdomsbolig	997,17	1.023,35	26,18	2,63%
0569-0	Idom, Kofeltvej	Familiebolig	837,17	851,63	14,46	1,73%
0576-0	Lyksborgvej, 30 Ungdomsbo, Ældreboliger	Ungdomsbolig	835,61	854,29	18,68	2,24%
0576-0	Lyksborgvej, 30 Ungdomsbo, Ældreboliger	Ældrebolig	882,74	901,42	18,68	2,12%
0576-2	Lyksborgvej Servicearealer	Serviceareal	1.496,49	1.496,49	0,00	0,00%
0646-0	Fr. Poulsensvej	Ældrebolig	1.010,99	1.033,17	22,18	2,19%
0652-0	Guldblommen	Familiebolig	773,75	788,11	14,36	1,86%
0674-0	Enghavegaarden	Ældrebolig	962,37	979,70	17,33	1,80%
0742-0	Skredsande	Ældrebolig	1.221,00	1.243,92	22,92	1,88%

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. Godkendelse af råderet køkkener afd. 315-0 (bilag)

Bestyrelsen godkendte råderet på køkkener i afd. 315-0.

Ad 6. Godkendelse af tilskud på rammebeløb op til kr. 10.000 til "Sommer i Trekanten".

Bestyrelsen godkendte rammebeløbet på op til 10.000 kr. til "Sommer i Trekanten".

Formanden orienterede om "Sommer i Trekanten", som Lejerbo Holstebro har ydet tilskud til i en årrække. Pengene går til forskellige sommerferie aktiviteter i Trekanten. Alle var enige om at pengene er rigtig godt givet ud.

Ad 7. Udlejningssituationen

Forretningsfører Bendix Jensen meddelte, at næsten alt i Lejerbo Holstebro er udlejet.

Der er desværre 14 ledige lejemål Skjoldgården.

Han orienterede desuden om ukrainske flygtninge, som er indsat i 3 lejemål på Lyksborgvej og 3 lejemål på Magnus Kjærs Gade. Fremtiden i Magnus Kjærs Gade, skal vi skal have kigget på. Skal den blive ved med at have status af ældreboliger, eller burde man på sigt udleje som familieboliger i stedet for (især lejligheder ud mod Østergade, hvor der er larm fra bylivet). Bendix og formanden kigger på det og herefter tages det op i bestyrelsen igen.

Christina meddelte, at der bliver sat unge ind på Frk. Poulsens Plads og at man i den forbindelse bør overveje at nedsætte huslejen, da unge ikke har råd til den husleje der er nu.

Ad 8. Nybyggeri og renovering

Bendix Jensen meddelte, at der pt. ikke er gang i noget nybyggeri i organisationen.

Vi har meddelt Kommunen, at vi er interesseret i grunden ved den gamle brandstation og Slagterigrunden og sygehusgrunden.

Der er intet nyt ift. Scala-bygningen.

Ad 9. Indkomne forslag

9a: Tilskud til Lejerbos familieferie (jf. punkt 3.)

Bestyrelsen godkendte tilskud til Lejerbos familieferie.

Ad 10. Næste møde

Næste bestyrelsesmøde afholdes 23. november. Lokaltet aftales mellem formand og sekretær. (såfremt det er påkrævet med et møde inden da, aftales dette nærmere).

Vi skal fremover overveje lokation til møderne, da vi har modtaget et afbud til repræsentantskabsmødet ift. at Raadhuskælderen ikke er kørestolsvenlig.

Ad 11. Evt.

Der var drøftelse af lade-standere i afdelingerne og blomster som kant-beplantning. ladestandere er pt. uinteressant og bestyrelsen tager det op igen, såfremt der opstår behov.

I aug/september 2022 afholdes kursus for organisationsbestyrelser på Nr. Vosborg kursus. Bendix vil gerne at organisationerne drøfter visioner og målsætninger og drøfter hvor meget organisationerne skal og vil involveres i drift og strategi. (det foreløbige oplæg sendes til formanden og Anne Sakariassen), når program er fastlagt udsendes til alle organisationer i regionen.

Per S. Nissen nævnte at det er vigtigt, at organisationen vides mulig, er repræsenteret med flere fra forskellige afdelinger, således der ikke kun sidder nogen med i organisationsbestyrelsen fra 251-0 og af 315-0.

Dette bør overvejes til næste års repræsentantskabsmødet.

Mødet hævet.

Holstebro, den 31.05.2022



Underskrift formand

Underskrift dirigent