REFERAT af organisationsbestyrelsesmøde Holstebro, DEN 12. juni 2024

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Holstebro den 12. juni 2024 kl. 15.30, Rådhuskælderen, Holstebro

Tilstede er bestyrelsesmedlemmerne Per S. Nissen, Christina A. Andersen, Betty Kristensen, Jens Chr. Madsen og Anne Sakariassen. Desuden deltog Peder P. Madsen uden stemmeret.

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

Formand Per S. Nissen bød velkommen og åbnede mødet.

Dagsorden for mødet:

1. Godkendelse af referat fra mødet den 04.12.2023
2. Meddelelser fra formanden
3. Meddelelser fra administrationen
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
5. Fritagelse for inddækning af lejetab og tab ved fraflytninger
6. Tilskud til afd. 152-0, på 300.000kr. til multibane jf. mail af 05.03.2024
7. Tilskud ”Sommer i Trekanten”
8. Den boligsociale helhedsplan
9. Udlejningssituationen
10. Udlejning af boliger i Magnus Kjærsgade afd. 674-0.
11. Godkendelse Lejerbos familieferie
12. Indkomne forslag
13. Diverse
14. Næste møde
15. Eventuelt.

Ad 1. Godkendelse af seneste referat 04.12.2023

Der var ingen bemærkninger til referatet af 12.04.2023

Referatet er udsendt i underskrevet stand.

Ad 2. Meddelelser fra formanden

Formand Per S. Nissen meddelte:

Bestyrelsen indstiller Peder P. Madsen til bestyrelsen.

Beretning foretages på repræsentantskabsmødet.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede:

**Materiale fra ekstern granskning vil nu indgå i dokumentationspakkerne til styringsdialogen**

Som vi tidligere har orienteret jer om, er der indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger hvert 5. år skal have udført en såkaldt ekstern granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Landsbyggefonden har i den forbindelse opbygget et digitalt alment bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskningsopgave mv. - Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

De eksterne granskerfirmaer har via DCAB foretaget tilstandsvurderinger af 20 udvalgte bygningsdele på bygninger og foretaget kalkulationer i DCAB. Granskers tilstandsvurderinger og kalkulationer sammenholdes med boligorganisationernes indberettede drifts- og vedligeholdelsesplaner i en granskningsrapport for de enkelte afdelinger, hvor gransker ligeledes konkluderer på den foretagne granskning. Derudover udarbejdes og indlæses nye energimærker.

Efter granskers færdiggørelse og frigivelse af granskningsrapporten har vi haft mulighed for at angive evt. kommentarer til granskningsrapporten i DCAB indenfor en 6 måneders frist. Derefter kan granskningsrapporten og det øvrige granskningsmateriale tilgås af kommuner og revisorer i DCAB.

I administrationen gør vi os selvfølgelig umage med at trække mest mulig værdi ud af det arbejde, de eksterne granskere har udført, f.eks. i forhold til fastlæggelse af strategier for henlæggelser og i forhold til beregning af levetiden på bygningsdele.

Granskningsrapporterne bærer desværre i mange tilfælde præg af, at granskerne ikke har tilstrækkeligt kendskab til den almene branche, og det skal vi naturligvis tage højde for ved vurderingen af fremtidige tiltag.

Vi vil helt konkret inddrage materialet fra de eksterne granskere i det videre arbejde med fastlæggelse af budgetter. Materialet indgår nu i dokumentationspakkerne til styringsdialogen, så mange af jer vil derfor stifte nærmere bekendtskab med materialet.

# Reetablering af henlæggelser

Sidste år tabte mange organisationer og afdelinger en væsentlig del af deres opsparing (også kaldet henlæggelser) på grund af uroen på kapitalmarkederne. Siden da er der sket en markant forbedring på kapitalmarkederne og prognosen er således, at det tabte, er indhentet ved udgangen af 2024.

Det betyder, at organisationer og afdelinger får penge ind på bogen i forbindelse med de kommende regnskaber. Det er vigtigt, at disse midler bruges til reetablering af henlæggelserne. For det var jo der, pengene til sidste års tab blev taget fra. På den måde vil vi i løbet af de kommende år kunne dække det hul, der blev slået i henlæggelserne sidste år.

Fra administrationen side vil vi derfor anbefale, at organisationsbestyrelsen træffer en beslutning om, at dette princip bør følges generelt for alle afdelingsbudgetter i organisationen, og at man således kun undtagelsesvis vil godkende afdelingsbudgetter, hvor dette fraviges.

**Risikoprofil på kapitalforvaltning**

Bendix Jensen har på tidligere bestyrelsesmøde den 04.12.2023 orienteret om nye regler og muligheder for kapitalforvaltning. Den gang blev oplyst, at Lejerbo fortsatte efter de hidtidige placeringsregler, og dermed ikke ændrede risikoprofil.

Men hovedbestyrelsen i Lejerbo har åbnet for at bruge de nye placeringsregler aktivt, herunder at foretage risikospredning ved placering af midler efter de muligheder der er opstået med det nye regelsæt. Dette kunne være placering i aktieprodukter.

# Hædring af beboerdemokratiets særlige indsats

Hovedbestyrelsen har truffet beslutning om, at man gerne vil anerkende beboerdemokrater, der sammenhængende har været i landsrepræsentantskabet i 25, 40 eller 50 år.

Det vil være den enkelte organisation, der indstiller til formandskabet/administrationen om hædringen. Erkendeligheden vil blive givet på det førstkommende landsrepræsentantskabsmøde efter indstillingen, og vil være en gavekurv af passende størrelse.

Bestyrelsen bakker op om dette.

# Gratis online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer

BL har udviklet et online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer om deres opgaver og ansvar. Det er et rigtig godt kursus, som kommer omkring mange af de emner, vi ved, der fylder for OB-medlemmer. Det gælder både rammer fastsat i lovgivningen, men også emner som samarbejde med administrationen og med hinanden i bestyrelsen. Kurset vil naturligvis være nyttigt for nye organisationsbestyrelsesmedlemmer, men også ’gamle’ bestyrelsesmedlemmer vil kunne få gavn af at tage kurset.

Kurset består af 6 moduler og afsluttes med en test, hvorefter der udstedes et kursusbevis. Vurderingen er, at det tager ca. 1-1½ time at gennemføre.

Det er gratis at tage kurset, og du kan tilmelde dig og få adgang her:

<https://bl.dk/kurser-og-netvaerk/kursuskalender/?eventId=23-91>

Den 30. maj 2024, har administrationen sammen med driften og ansatte i Trivselshuset/helhedsplanen været på en vellykket tur til Nordjylland, Regan Vest.

Driftsassistenten er stoppet på regionskontoret Holstebro og vi har en sygemelding.

Vi er ved at skabe et overblik over opgaver og fordelinger og vi forventer, at igangsætte en rekruttering.

Ad 4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/1 2024 - 31/12 2024) kr. 46.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Holstebro.

Bestyrelsen besluttede fordelingen af vederlaget:

Halvdelen går til formanden og den sidste halvdel fordeles ligeligt. blandt de 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for periode 1/1 2023-31/12 2023, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2025-31/12 2025

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2023-31/12 2023, budget for afdelingerne for perioden 1/1 2025-31/12 2025 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet behandlet 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.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgange år ift. underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Desuden beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingerne ift. vedligeholdelses-. Udlejnings- og boligsociale og økonomiske forhold.

|  |
| --- |
| Ved fremhævede forhold i regnskaberne: |
| I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede  forhold i revisionsprotokol. |

152-0, Skjoldgården:

Afdelingen 152-0, Skjoldgården har i regnskabsåret 2023 realiseret et lejetab, der overstiger en måneds huslejebidrag.

For at forhindre fremtidige udlejningsvanskeligheder med lejetab til følge, er det vores anbefaling, at bestyrelsen fortsætter arbejdet med udarbejdelse af handlingsplaner til imødegåelse af faldende efterspørgsel efter almene boliger.

Af vejledning om drift af almene boliger m.v. fremgår det af afsnittet om kapitalforvaltning, at boligorganisationen ikke må have udlån af de fællesforvaltede midler til afdelinger, hvis afdelingens opsamlede driftsunderskud overstiger en måneds bruttolejeindtægter og skyldes udlejningsvanskeligheder.

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 m²** | **Ændring i %** |
| 0017-0 | Vesterbrogade | | Familiebolig | 886,99 | 900,26 | 13,27 | 1,50% |
| 0152-0 | Skjoldgården | | Familiebolig | 718,85 | 741,74 | 22,89 | 3,18% |
| 0251-0 | Sønderlandsgade, Helgolandsgade, Ved Hallen | | Familiebolig | 892,23 | 915,14 | 22,91 | 2,57% |
| 0315-0 | Bastrupgård | | Familiebolig | 898,24 | 919,45 | 21,21 | 2,36% |
| 0315-0 | Bastrupgård | | Ungdomsbolig | 765,06 | 786,26 | 21,20 | 2,77% |
| 0564-0 | Mads Clausens Vej | | Ungdomsbolig | 1.059,63 | 1.101,10 | 41,47 | 3,91% |
| 0569-0 | Idom, Kofeltvej | | Familiebolig | 882,28 | 911,50 | 29,22 | 3,31% |
| 0576-0 | Lyksborgvej, 30 Ungdomsbo, Ældreboliger | | Ungdomsbolig | 883,71 | 920,28 | 36,57 | 4,14% |
| 0576-0 | Lyksborgvej, 30 Ungdomsbo, Ældreboliger | | Ældrebolig | 930,82 | 967,39 | 36,57 | 3,93% |
| 0576-2 | Lyksborgvej Servicearealer | | Serviceareal | 1.496,49 | 1.496,49 | 0,00 | 0,00% |
| 0646-0 | Fr. Poulsensvej | | Ældrebolig | 1.057,45 | 1.126,85 | 69,40 | 6,56% |
| 0652-0 | Guldblommen | | Familiebolig | 811,01 | 837,49 | 26,48 | 3,27% |
| 0674-0 | Enghavegaarden | | Ældrebolig | 1.011,00 | 1.039,26 | 28,26 | 2,80% |
| 0742-0 | Skredsande | | Ældrebolig | 1.285,60 | 1.343,94 | 58,34 | 4,54% |

Bemærkninger:

Christina A. Andersen gjorde opmærksom på fejl i årsberetning.

Der er fejl på Vesterbrogade og Fr. Poulsenvej og på Skredsande. Disse rettes.

Det er korrekt kommenteret i beretningen.

Bendix Jensen redegjorde for fejl ift. udgifterne på 23.000 kr. til vores lokalinspektør.

Denne udgift rettes/godskrives senere.

Vedr. lejetab i Skjoldgården er vi meget opmærksomme og håber LBF kommer ind over.

I årsberetningen er der fejl på farvekategoriseringen på afdelingerne, særligt for afd. 152-0.

Dette dette rettes.

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, 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, 646-0, 652-0, 674-0

og 742-0.

Ad 5. Fritagelse for inddækning af lejetab og tab ved fraflytninger

Bestyrelsen godkendte dækning af lejetab og tab ved fraflytninger.

Kommunen ansøges måske om fritagelse til at inddække lejetab i afd. 152-0.

Formand og forretningsfører vil drøfte muligheden og senere tage beslutning.

Ad 6. Tilskud til afd. 152-0, på 300.000kr til multibane jf. mail af 05.03.2024.

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om tilskuddet.

Bestyrelsen godkendte enstemmigt tilskuddet.

Ad 7. Tilskud til ”Sommer i Trekanten”.

Der er ansøgt om tilskud til ”Sommer i Trekanten” på 7.000 kr.

Bestyrelsen godkendte tilskuddet, men vil gerne vide om der kommer flere ansøgninger til sommeraktiviteter. Der kommer ikke flere ansøgninger, har Anja efterfølgende meddelt.

|  |
| --- |
|  |

Ad 8. Den Boligsociale helhedsplan

Bendix Jensen orienterede:

Den boligsociale helhedsplan udløber ved årsskiftet og Anja Klok er i gang med at lave en ny ansøgning. LBF arbejder på at nedsætte støtten som nok falder fra 7 til 6 mil. kr.

Nordvestbo yder ikke flere midler, end de tidligere har ydet.

Strukturen bliver lidt anderledes. I udgangspunktet vil der blive færre fleksjobbere og ud over Anja vil der nok være to fastansatte fuldtidsmedarbejdere. Men det er endnu ikke endeligt.

Anja overtager desuden ansvaret for rengøring.

Gældsrådgivningen udløb 31/3, men der er bevilliget nye midler til en ny 4-årig periode.

Den tidligere gældsrådgiver er stoppet og der er nu ansat en ny, som i forvejen kender til jobbet i det han tidligere har arbejdet som frivillig i Trekanten. Udgiften til gældsrådgivningen ligger under Helhedsplanen.

Endelig økonomi skal godkendes på afdelingsmøde eller i organisationerne. (Dette er endnu ikke helt afklaret).

Politiet får stillet en lejlighed til rådighed i en periode i Trekanten.

Bestyrelsen bakker op om dette.

Ad 9. Udlejningssituationen

Lukket punkt

Ad 10. Udlejning af boliger i Magnus Kjærsgade afd. 674-0.

Bendix Jensen orienterede:

Magnus Kjærs Gade ændres til familieboliger.

Kommunen beder om hjælp til udlejning hvilket vi gerne vil.

Bestyrelsen indstilles til at godkende at vi hjælper med at udleje disse ældreboliger.

Bestyrelsen godkendte, at vi hjælper med at udleje boligerne i Magnus Kjærs Gade under forudsætning af, at organisationen ikke kommer til at hæfte for tomgang.

Ad 11. Lejerbos familieferie

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.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2024.

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 2024 sendt mail ud til alle organisationsformænd om, at organisationsbestyrelserne – ligesom de tidligere år – tager stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

Organisationen godkendte tilskud til Lejerbos familieferie.

Ad 12. Indkomne forslag

Ingen forslag modtaget.

Ad 13. Diverse

Intet.

Ad 14. Næste møde

Næste møde afholdes onsdag 27. november 2024.

Ad 15.Evt.

I forbindelse med at vi er overgået til digital underskrift af både organisationsregnskab og revisionsprotokollat, vil vi bede jer huske at underskrive i Penneo efter mødets afholdelse.

Materialet udsendes via Penneo kort efter mødet og der udsendes påmindelse om underskrift 2 uger efter.

Mødet hæves.

Holstebro, den 12.06.2024

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# Underskrift formand Underskrift dirigent