

Bestyrelsesmøde Lejerbo Skjern den 30. november 2020 kl. 9.30 på Hotel Skjern

Tilstede var Johannes Friis, Jesper Graakjær Nielsen, Anne Sakariassen, Jens Kr. Holmgaard, Margrethe R. Friis.

Derudover deltog repræsentantskabsmedlemmerne (uden stemmeret), Ruth Jensen, Bent Søndergaard, Palle C. S. Clemmensen og Mette H. S. Clemmensen og Tove Hindhede Astrup

Fra administrationen deltog forretningsfører Ebbe Johansson og Trine Taulbjerg Slot som optog referat af mødet.

Desuden deltog Landsformand i Lejerbo Gunnar Sørensen.

Ebbe Johansson åbnede mødet og bød velkommen og gennemgik dagsordenen

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.
3. Udlejningssituationen.
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden.
5. Nybyggeri / renovering.
6. Godkendelse af tilbud på opdaterede fotos af afdelinger/boliger til hjemmeside. (se bilag).
7. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 097-3 til nedsættelse af huslejen på 30.000 i regnskabsåret 2021/22 i forbindelse med ejendomsskatter.
8. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 807-0 til nedsættelse af huslejen på DKK 174.000 i regnskabsåret 2021/2022.
9. Godkendelse. Facader afd. 97-0 DKK 3,2 mil. for 1. etape. Forventet samlet udgift på DKK 9. mil. Beløbet forventes afskrevet over 10 år. Der søges et tilskud på DKK 200.000 fra dispositionsfonden pr. år de næste 10 år.
10. Valg af formand
11. Deltagelse i Lejerbos Landsrepræsentantskab 2021.
12. Eventuelt.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte:

Han orienterede generelt om corona-situationen og hvordan der bliver håndteret på regionskontoret, Medarbejderne har mulighed for at arbejde hjemmefra og viceværterne har arbejdet rigtig flot og ydet en ekstra indsats med alt hvad de kunne.

Der har været afholdt budgetmøder og afdelingsmøder og det er gået rigtig godt.

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 længde 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.

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 (vådrum, fuger) og rørnetlæg.

Resultatet af granskningerne forelægges organisationsbestyrelsen.

Udgifterne til granskningen betales som en tillægsydelse. 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.

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.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2020/2021) kr. 23.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Skjern. Anne Sakariassen frasagde sig sin andel af honoraret og bestyrelsen besluttede derfor, at beløbet skulle fordeles ligeligt mellem de 4 resterende bestyrelsesmedlemmer.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2019 – 30/6 2020, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2019 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2021 – 30/6 2022.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2019 – 30/6 2020, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2021 – 30/6 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.

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.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode. Der er kun begrænsede huslejestigninger. Alle budgetter er godkendte.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0097-0	Østre Alle	Familiebolig	692,82	702,20	9,38	1,35%
0097-3	Østre Alle, Kærvej	Familiebolig	795,50	806,27	10,77	1,35%
0334-0	Skjern	Familiebolig	895,98	909,24	13,26	1,48%
0359-0	Bredgade, Klostervej	Familiebolig	765,53	785,73	20,20	2,64%
0412-0	Nygade, Nørregade, Nygårdsvej	Familiebolig	741,00	750,85	9,85	1,33%
0565-0	Skolegade	Familiebolig	790,14	797,46	7,32	0,93%
0708-0	Bøgebo	Familiebolig	783,75	793,52	9,77	1,25%
0798-0	Bergs Plads	Familiebolig	940,56	950,23	9,67	1,03%
0798-M	Byparken Skjern	Familiebolig	924,95	935,16	10,21	1,10%
0798-4	Ved Blomsterparken	Ældrebolig	977,27	977,27	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 097-0, 097-3, 334-0, 359-0, 412-0, 565-0, 708-0, 798-0, 798-2, 798-3 og 807-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 097-0, 097-3, 334-0, 359-0, 412-0, 565-0, 708-0, 798-0, 798-2, 798-3 og 807-0.

Ad 3. Udlejningssituationen

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte, at alle boliger stort set er udlejet i Skjern og der er en god venteliste pt.

Ad 4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

Det blev besluttet at forsætte uændret, med dækning af lejetab og tab ved fraflytning fra dispositionsfonden.

Ad 5. Nybyggeri/renovering

Der er ingen renoveringer og nybyggerier i gang. Vi har kigget på noget i Ringkøbing og Bækkevangen. Vi har øjnene åbne for nyt. Men det er som om, at kommunerne helst ser at det er private investorer der bygger boliger, formegentligt fordi kommunen derved er fri af udgifter (grundkapital).

Næstformand Jesper Gråkjær Nielsen foreslog, at der fremadrettet afholdes dialogmøde med kommunen. Dette tager administrationen med videre. Forretningsfører Ebbe Johansson har været til møde med borgmesteren i Ringkøbing Skjern, som oplyste, at vi endeligt måtte henvende os hvis vi ønsker at bygge nyt i Skjern.

Tilflyttere i Byparken, er folk der kommer fra egne huse – altså ikke lejere fra andre afdelinger, hvilket er positivt.

Afd. 798-4 Voldgade

6 ældreboliger med kommunal anvisning, beliggende Nygade 48a-f.

Byggeregnskab er under udarbejdelse.

Der er problemer i kælderen med fugt.

Ad 6. Godkendelse af tilbud på opdaterede fotos af afdelinger/boliger til hjemmeside

Bestyrelsen godkendte tilbuddet og var enige om at opstarte fotografering af afdelinger og boliger, når alt igen fremstår grønt og pænt.

Ad 7. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 97-3 til nedsættelse af huslejen på 30.000 kr. i regnskabsåret 2021/22 ifm. ejendomsskatter

Bestyrelsen godkendte tilskuddet på 30.000 kr. til nedsættelse af husleje 2021/22.

Ad 8. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 807-0 til nedsættelse af huslejen på 174.000 kr. i regnskabsåret 2021-22

Bestyrelsen godkendte tilskud fra dispositionsfonden på 174.000 kr. til nedsættelse af huslejen i afdeling 807-0 til nedsættelse af huslejen i regnskabsåret 2021-2022.

Ad 9. Godkendelse. Facader afd. 97-0 DKK 3,2 mil. for 1. etape. Forventet samlet udgift på DKK 9. mil. Beløbet forventes afskrevet over 10 år. Der søges et tilskud på DKK 200.000 fra dispositionsfonden pr. år de næste 10 år.

Bestyrelsen godkendte tilskud på 200. 000 fra dispositionsfonden de næste 10 år til facader i afdeling 97-0.

Ad 10. Valg af formand

Dette punkt blev udskudt til efter repræsentantskabsmødet.
(Jesper Gråkjær Nielsen blev valgt som formand for 2 år.)

Ad 11. Deltagelse i Landsrepræsentantskabet 2021

Dette punkt blev udskudt til efter repræsentantskabsmødet.

Jesper Graakjær Nielsen og Johannes Friis deltager, som delegerede ved Landsrepræsentantskabsmødet 2021 i Århus.
De øvrige i bestyrelsen er velkomne til at deltage som observatører.

Ad 12. Eventuelt

Intet

Umiddelbart efter repræsentantskabsmødet genoptog bestyrelsen mødet med følgende punkter på dagsordenen:

1. Fordeling af bestyrelseshonorar
2. Valg af formand
3. Eventuelt, herunder deltagelse i landsrepræsentantskabsmødet 2021.

Ad. 1

Anne Sakariassen frasagde sig honoraret og organisationsbestyrelsen besluttede, at beløbet fordeles ligeligt mellem de 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Ad. 2

Johannes Friis ønskede ikke længere formandsposten, men i stedet næstformandsposten. Jesper Gråkjær Nielsen blev valgt som formand, for 2 år.
(Johannes Friis blev valgt til næstformand for et år).

Ad. 3

Jesper Graakjær Nielsen og Johannes Friis deltager, som delegerede ved Landsrepræsentantskabsmødet 2021 i Århus.
De øvrige i bestyrelsen er velkomne til at deltage som observatører.

Kælderrum i afd. 798-4 blev drøftet.

Der er tidligere lovet 24 kælderrum i afd. 798-4, men Johannes Friis har nu fået oplyst, at det ikke bliver som lovet. Han efterlyser derfor nu om dispositionsfonden vil dække udgift til etablering af kælderrum.

Kælderen kan ikke bruges som den er nu pga. fugt. Men laves der udluftning skal det nok blive godt har arkitekten udtalt.

Kælderen er stor og man kan evt. lukke halvdelen af kælder af, så der ikke skal laves nødudgang. Dette vil koste 320.000 i alt (inkl. gulv og væg-behandling).


Der behøver ikke nødvendigvis at være kælderrum til alle lejemaal, da ikke alle lejere er lovet kælderrum. Såfremt der etableres kælderrum, skal der være en egenbetaling på 50-100 kr. for de som benytter kælderrum. Der skal være et minimum (på 16 interesserede), for at kælderrummene etableres. Det blev besluttet at administrationen sørger for at udsende et spørgeskema samt laver en beregning på forbrug i kælder. Emnet tages op igen herefter.

(alternativt, kan der laves et nyt skur inddelt i små rum i stedet for kælderrum, hvis interessen for kælderrummene ikke er stor).

Skjern, den 30.11.2020



Underskrift formand



underskrift dirigent