

Bestyrelsesmøde Lejerbo Skjern den 6. december 2021 kl. 13.00 på Hotel Dalgas i Brande.

Tilstede var Johannes Friis, Jesper Graakjær Nielsen, 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 og Matilde Gjaldbæk

Afbud: Anne Sakariassen

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

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 vedligeholdelsesreglement afd. 798-4.
7. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 807-0 til nedsættelse af huslejen på DKK 164.000 i regnskabsåret 2022/2023.
8. Godkendelse af etablering af vagtordning med SSG (bilag fremsendes forinden mødet)
9. Godkendelse af etablering af robot-plæneklippere i afdelingerne.
10. Valg af næstformand
11. Deltagelse i Lejerbos Landsrepræsentantskab 2022.
12. Eventuelt.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte:

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte orienterede om hans fratræden og meddelte at rekrutteringsprocessen er i fuld gang. Ansøgningsfristen er ovre og der afholdes netop i denne tid samtaler med kandidater. I foråret (1. marts eller 1. april 2022) starter der en ny forretningsfører.

Budgetmøder og afdelingsmøderne i Lejerbo Skjern er forløbet fint og heldigvis har det været muligt at afholde trods corona. Men Coronaen er igen over os og vi kan kun gisne om hvordan vinteren vil forløbe.

Vi valgte at gennemføre julefrokosten for vores ejendomsfunktionærer den 19. november. Det forløb fint.

Det årlige seminar afholdes den 25. og 26. marts i Aalborg og Landsrepræsentantskabsmøde den 19. og 20. maj. 2022.

Der har været afholdt bestyrelsesseminar på Sluseholmen i november 2022.

Der afholdes juleafslutning om formiddagen den 21. december for vores ejendomsfunktionærer.

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 dømtede, 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 dømtede, 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, Holtbjerg 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. Lejerbo Skjern skal højere op i effektivisering.

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.

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.

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.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2021 – 30/6 2022) kr. 24.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Skjern. Anne Sakariassen har meddelt at så længe hun sidde i Hovedbestyrelsen, frasiger hun 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 2020 – 30/6 2021, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2020 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2022 – 30/6 2023.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2020 – 30/6 2021, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2022 – 30/6 2023 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 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 1/7 2022 – 30/6 2023 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden:

- Ingen udeståender

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 %
0097-0	Østre Alle	Familiebolig	702,22	711,99	9,77	1,39%
0097-3	Østre Alle, Kærvej	Familiebolig	806,23	819,65	13,42	1,66%
0334-0	Skjern	Familiebolig	909,26	918,38	9,12	1,00%
0359-0	Bredgade, Klostervej	Familiebolig	785,79	785,79	0,00	0,00%
0412-0	Nygade, Nørregade, Nygårdsvej	Familiebolig	750,86	760,05	9,19	1,22%

0565-0	Skolegade	Familiebolig	797,51	807,27	9,76	1,22%
0708-0	Bøgebo	Familiebolig	793,52	805,73	12,21	1,54%
0798-0	Bergs Plads	Familiebolig	940,61	951,06	10,45	1,11%
0798-4	Ved Blomsterparken	Ældrebolig	977,27	988,48	11,21	1,15%
0807-0	Udsigten	Familiebolig	872,90	882,97	10,07	1,15%

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, 798-4 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, 798-4 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. Ingen boliger i tomgang.

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

Bestyrelsen besluttede at forsætte uændret, med dækning af lejetab og tab ved fraflytning fra dispositionsfonden.

Ad 5. Nybyggeri/renovering

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte:

Afd. 798-4 Voldgade

Skema C er indsendt til kommunens godkendelse.

Facader i 0-97 kører efter planen.

Ad 6. Godkendelse af vedligeholdelsesreglement 798-4

Bestyrelsen godkendte vedligeholdelsesreglementet for afd. 798-4.

Ad 7. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 807-0 til nedsættelse af huslejen på DKK 164.000 i regnskabsåret 2022/2023

Bestyrelsen godkendte tilskuddet på 164.000 kr. til nedsættelse af husleje 2022/2023.

Ad 8. Godkendelse af etablering af vagtordning med SSG. (bilag fremsendt inden mødet).

Forretningsfører Ebbe Johansson orienterede om vagtordningen som medfører, at lejerne døgnet rundt kan få fat i hjælp, ved akut opståede skader og ejendomsfunktionærerne skal ikke stå til rådighed døgnet rundt.

Bestyrelsen godkendte aftalen med SSG. Driftschef Ole Aastrup igangsætter ordningen og alle beboere får besked om ordningen, så alle får et telefonnummer de ringe til ved akutte opståede skader.

Ad 9. Godkendelse af etablering af robot-plæneklippere i afdelingerne. (bilag fremsendt forinden mødet).

Forretningsfører Ebbe Johansson orienterede om etableringen af robot-plæneklippere i afdelingerne. Besparelsen medfører at ejendomsfunktionærerne får tid til rådighed, som kan bruge til andre opgaver. Bestyrelsen godkendte etablering af robot plæneklippere i afdelingerne hvor der er behov.

Ad 10. Valg af næstformand

Dette punkt blev udskudt til efter repræsentantskabsmødet.
Ruth Jensen blev valgt som næstformand for 2 år.

Ad 11. Deltagelse i Landsrepræsentantskabet 2022

Dette punkt blev udskudt til efter repræsentantskabsmødet.

Jesper Graakjær Nielsen og Ruth Jensen deltager, som delegerede ved Landsrepræsentantskabsmødet den 19. og 20. maj 2022 i Århus.
De øvrige i bestyrelsen er velkomne til at deltage som observatører.

Ad 12. Eventuelt

Udskudt til efter repræsentantskabsmødet.

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

1. Fordeling af bestyrelseshonorar
2. Valg af næstformand
3. Eventuelt, herunder deltagelse i landsrepræsentantskabsmødet 2022.

Ad. 1

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

Ad. 2

Ruth Jensen blev valgt som næstformand, for 2 år.

Ad. 3

Jesper Graakjær Nielsen og Ruth Jensen deltager som delegerede ved Landsrepræsentantskabsmødet den 19. og 20.2022 i Århus.
De øvrige i bestyrelsen er velkomne til at deltage som observatører.

Jesper Graakjær Nielsen spurgte om bestyrelsen skal give julegave til ejendomsfunktionærerne til en værdi af 200 kr. til hver. Dette var bestyrelsen enige om. Jesper sørger for disse.

Johannes har været inde og kigge på nogle regnskaber – enkelte afdelinger har ikke haft huslejestigninger.

De afdelinger der ikke har henlæggelser kan blandt andet risikere, at de ikke kan få lavet store vedligeholdelser så som nye vinduer. Altså, at de ikke kan få arbejdet udført før de har opsparat til projektet. I sådan et tilfælde skal kommunen ind over. Tilsynet kan blive involveret, hvis der nægtes huslejestigning.

Jesper Gråkjær Nielsen forklarede hvorfor afd. 359-0 ikke ville stige i husleje (Margrethe Friis fandt, at alle skal stige i husleje hvert år, da der altid årligt er stigning i renovation mv.).

Jesper Gråkjær Nielsen synes at afdeling 359-0 har en sund økonomi, men Ebbe forklarede at der skal bruges 7 mil. kr. til nyt tag i 2028, så man er nødt til at opsætte huslejen på et tidspunkt. Men da afdelingen ikke har haft huslejestigning, vil der på et tidspunkt komme en højere stigning.

Skjern, den 06.12.2021


Underskrift formand


underskrift dirigent

