

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Herning den 25. november 2020, Hotel Eyde.

Deltagere: Formand Ulla-Helena Jensen, Mads Nørgaard Pedersen, Anne Sakariassen
Flemming Mølby Nielsen, Jørgen Skovsende Pedersen.

Fra administrationen deltog forretningsfører Ebbe Johansson og Trine Taulbjerg Slot (ref.)

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 26.05.2020.
2. Nyt fra formanden.
3. Meddelelser fra administrationen.
4. Nyt fra Hovedbestyrelse.
5. Konstituering. Valg af næstformand.
6. Nybyggeri og renovering.
7. Udlejningssituationen.
8. Godkendelse af anlægsbudgetter afd. 414-0 og 461-0
(nu med 10 år afskrivning på egne midler).
9. Tidligere lån til køkkener afdeling 231-0.
10. Gennemgang af Egenkapitaludvikling og omfordeling konto 401 og
405, samt orientering om igangværende regnskaber for 2019/20.
11. Godkendelse af tilbud på fotografering af afdelinger/boliger.
12. Næste møde.
13. Eventuelt.

Formand Ulla Helena Jensen bød velkommen og startede mødet.

Ad 1. Godkendelse af referat af 26.05.2020

Referatet fra 26.05.2020 blev godkendt uden yderligere bemærkninger.

Ad 2. Nyt fra formand

Formand Ulla Helena Jensen orienterede:

Repræsentantskabsmødet blev grundet corona udskudt til den 12. august 2020. Mødet forløb godt, med deltagelse af landsformand Gunnar Sørensen. De nye vedtægtsændringer blev godkendt af både repræsentantskabet og senere af kommunen.

En del repræsentanter dukkede desværre ikke op og havde ikke meldt afbud (måske pga. corona). Fremover skal man derfor *tilmelde* sig repræsentantskabsmødet.

Formanden fra afdeling 296-0 bragte en problemstilling op ved repræsentantskabsmødet (en ældre sag om fald i bruseniche) som Formand Ulla Helena Jensen lovede at viderebringe. Sagen er undersøgt og der er lavet beregning på udbedring af skade, som vil beløbe sig til ca. 8700 kr. pr. lejemål. (huslejestigning på ca. 500. kr. pr. mdr.)

Da det er 34 år gammel sag, var bestyrelsen enige i, at organisationen ikke yder tilskud eller dækker udgifter i den forbindelse, men henviser i stedet til, at man har mulighed for at benytte individuel råderet, såfremt der ønskes nyt bad/bruseniche.

Bestyrelsesseminaret og Landsrepræsentantskabsmødet den 13. og 14. november 2020, blev desværre grundet corona udskudt/aflyst. Hovedbestyrelsesmedlemmerne forsætter ind til næste landsrepræsentantskabsmøde, som formegentligt afholdes i marts 2021.

Det årlige Lejerbo seminar, som afholdes sammen med Lejerbo region Kolding og Aalborg, er desværre også grundet corona aflyst i 2021.

Der er udsendt referat til bestyrelsen, efter afholdelse af dialogmøde med Herning kommune den 5. november 2020. Det var et udmærket møde hvor forretningsføreren deltog sammen med formand Ulla-Helena Jensen. Omkring Herning+ blev Lejerbo Herning bedt om at følge op overfor kommunen i forhold til evt. ansøgning om udvidelse af kvoteantallet og ændring af boligtype i forhold til vores nuværende planer. Vores nuværende planer er 132 boliger, hvoraf 114 er ungdomsboliger og 18 er familieboliger.

Den oprindelige kvote var 100 ungdomsboliger + fællesfaciliteter, med en senere tilføjelse på 28 seniorboliger, som siden blev ændret til familieboliger, da der var for store udfordringer med indretningen til seniorboliger. Lejerbo Herning er ikke bekymret, KPC er vores samarbejdspartner i projektet og er ofte i kontakt med embedsværket på Herning Kommune. Men vores projektleder skal naturligvis følge op på forholdet.

Forleden modtog formanden et opkald fra en glad varmemester, som orienterede om fire budgetmøder med god stemning - alle bestyrelser var tilfredse. Det var en god tilbagemelding at få.

Organisationen har sponsoreret gaver til børn til en fest i "Plads til forskel" samt sponsoreret cykeltøj til organisationens aktive varmemestre. En god investering til et sundere og grønnere team og god reklame for Lejerbo Herning.

En afdelingsbestyrelsesformand er desværre afgået ved døden. Bestyrelsen sender en bærebuget.

Lejerbo og Arbejdsmarkedets feriefond har sendt 3 personer fra Lejerbo Herning på efterårsferie i Søndervig i 2020. Det glæder os. Vi håber at kunne sende flere afsted næste år.

Ad 3. Nyt fra administrationen

Forretningsfører Ebbe Johansson orienterede:

Coronaen hænger desværre stadig og vi er meget opmærksomme i administrationen og driften. Folk sendes hjem hvis det er nødvendigt. Alle besøgende skal bære mundbind på kontoret og vi tager de nødvendige forholdsregler.

Alle julefrokoster er desværre også aflyst grundet corona.

Organisationen fik igen ros ved dialogmødet den 5. november 2020. Lejerbo Herning har gode henlæggelser og de roste at vi selv sparer godt op og selv yder en del tilskud til afdelingerne.

Jørgen Skovsø Pedersen spurgte til Museumsgades 5-årig plan, som var nævnt i referat af dialogmøde. Forretningsfører Ebbe Johansson forklarede at det er hensigten at lejemaalene på sigt skal rives ned. Spørgsmålet er, om vi skal ændre afdelingen til seniorboliger, eller sælge grunden til kommunen. Der ligger desuden nogle fine tegninger, at ældre dato, på ungdomsboliger i afdelingen. Disse kunne vi skele til, såfremt det er den retning, vi ønsker at gå i. Men behovet for boliger skal undersøges nærmere inden der besluttet noget. Vi byder på boliger i Gødstrup og måske den gamle politistation.

Der er udsendt 14 afdelingsregnskaber og budgetter – der er kun meget lave huslejestigninger. Det er op til hver enkelt afdeling, om de ønsker at holde det ordinære afdelingsmøde, men vi forventer at de fleste ordinære afdelingsmøder bliver gennemført. (dog uden spisning, som situationen er lige nu).

Forretningsføreren deltager i alle de afdelingsmøder, hvor der ønskes deltagelse fra administrationen.

Ad 4. Nyt fra Hovedbestyrelsen

Næstformand i HB Anne Sakariassen orienterede:

Mange arrangementer har været aflyst, grundet corona.

De mange afbud til Landsrepræsentantskabsmødet medførte efter grundige overvejelser, at bestyrelsen valgte at udskyde mødet.

Det var vigtigt at tænke på smittespredning og udskydelsen blev modtaget positiv.

Bestyrelsesmødet som skulle have været afholdt i samme forbindelse blev aflyst.

Ved næste hovedbestyrelsesmøde behandles blandt andet emnerne: digital platform og digitaliseringsstrategi, grøn bolig aftale, status på repræsentantskabsmøde, visioner, kommunikation, forsikringer, demokratiudvalg og retningslinjer for at administrere bofællesskaber. Hvordan disse retningslinjer skal tilrettelægges, afgøres i samarbejde med fagfolk.

Sagerne med Alfabo og Bo Vest er endnu ikke afsluttet,

Der er forsøgt forlig med Alfabo men dette lykkedes desværre ikke.

Når dommen falder i sagen med Bo Vest den 2. januar 2021, er der ankemulighed for begge parter, så sagen er ikke nødvendigvis afgjort den 2. januar 2021.

I Østjysk boligforening, har man grundet en sag mod direktøren, valgt at ansætte Lejerbo som administrationsorganisation ind til 30/6 2021 – opgaven varetages af forretningsfører Torben Krogh fra Lejerbo Kolding.

Ad 5. Konstituering – valg af næstformand

En enig bestyrelse genvalgte Mads Nørgaard til næstformand. Mads takkede for tilliden.

Ad 6. Nybyggeri og renovering

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte,

Afd. 1256-0 Herning+

Lejerbo har gennem et joint venture med KPC Herning vundet udbud af almene boliger på Sygehusgrunden i Herning.

Lejerbo har indgået betingede aftaler om erhvervelse og ombygning af den eksisterende bygningsmase til ca. 114 ungdomsboliger samt 18 familieboliger. Boligerne etableres i eksisterende historisk hospitalsbygning med indre gårdrum opført i rød tegl.

Projektet indeholder ca. 132 almene boliger + fællesfaciliteter.

Estimeret anskaffelsessum: 128 mio. kr.

Forventet reel projekteringsopstart med rådgiver/KPC: Primo 2021.

Forventet opstart af byggeri: Ultimo 2021.

Afledt af forsinkelse på Region Midts indflytning i Gødstrup på det nye sygehus vil udflytningen fra det nuværende sygehus i Herning blive forsinket med ca. 6 måneder har KPC oplyst.

Bestyrelsen vil løbende blive orienteret om projektets fremdrift.

Formand Ulla Helena Jensen orienterede afdeling 198-0 Sydgaden, som har igangsat udskiftning af køkkener. Dækkes af egne midler.

Afdeling 374-0 Snebjerg, udskiftning af terrassedøre og vinduer er udført (tilskud 200.000 kr)

Afdeling 304-0 Museumsgade vil løbende få udskiftet køkkener. Der udskiftes ikke køkken i kælderen, som er lejet ud til erhverv. Vinduesarbejde er ikke påbegyndt.

Tilskud til køkkener 100.000 kr samt 200.000 kr til vinduer.

Ad 7. Udlejningssituationen

Der er pt. ikke noget ledigt i Lejerbo Herning og vi har venteliste – der er dog forskel på hvor lange ventelisterne er i de forskellige afdelinger.

Ad 8. Godkendelse af anlægsbudget afd. 414-0 og 461-0 (nu med 10 år afskrivninger på egne midler)

Formanden orienterede om budgettet som var udsendt forinden mødet.

Anlægsbudgetterne i afd. 414-0 og 461-0 blev godkendt af bestyrelsen.

Ad 9. Tidligere lån til køkkener i afd. 231-0.

Tilbage i 2012 lånte organisationen 400.000 til afd. 231-0. Pengene skal tilbagebetales og bestyrelsen besluttede at fortsætte endnu 3 år med lånet.

Ad 10. Gennemgang af Egenkapitaludvikling og omfordeling konto 401 og 405, samt orientering om igangværende regnskaber for 2019/20

Forretningsfører Ebbe Johansson orienterede om de igangværende regnskaber og forklarede gevinsten for lejerne ved omfordeling på konto 405-0 og 401-0.

Ebbe udleverede og gennemgik egenkapitaludviklingen.

Bestyrelsen besluttede at flytte midlerne fra konto 405 til konto 401.

Ad 11. Godkendelse af tilbud på fotografering af afdelinger/boliger

Tilbud på fotografering (udsendt som bilag forinden mødet.)

Bestyrelsen godkendte tilbuddet på fotograferinger af afdelinger/boliger og besluttede at igangsætte arbejdet, når det hele bliver grønt til foråret.

Ad 12. Næste møde

Næste møde (regnskabsmødet) afholdes, på Eyde torsdag den 11. februar 2021 kl. 18.30.

Ad 13. Evt.

Forretningsfører Ebbe Johansson orienterede om den nye boligsociale helhedsplan der løber fra den 1. november 2021, hvor Fruehøjgaard nu også er en del af fællesskabet ud over Lejerbo og Fællesbo. Det forventes at Landbygefonden yder tilskud på minimum 13 mil. kr.

Ebbe Johansson orienterede endvidere om samarbejdsaftale med SSG som flere organisationer i regionen har gode erfaringer med. En samarbejdsaftale med SSG, medfører tryghed for lejerne, som døgnet rundt, kan komme i kontakt med en medarbejder, der kan tage hånd om mange forskellige opgaver, som f.eks. vandskader, brand, osv.

SSG vurderer med det samme om der er tale om en akut opgave, eller om opgaven kan vente. Såfremt der skal rekvireres håndværker, søger de for dette. Der er stor besparelse ved denne løsning og vores varmemestre kan holde helt fri i weekender og ferier, uden at skulle være på stand-by hele tiden. Det giver desuden en ensartethed i opgaveløsningen, hvilket er en fordel.

Bestyrelsen besluttede at driftschef Ole Aastrup udarbejder et oplæg til samarbejdsaftale mellem SSG og Lejerbo Herning. Dette tages op ved næste møde igen.

Robotplæneklippere blev desuden drøftet og Flemming Mølby Nielsen efterlyste mere biodiversitet i afdelingerne og foreslog at græsset ikke slås så ofte.

Såfremt man vælger dette, er det vigtig at lejerne gøres bekendte med hvorfor man ikke slår græsset, så der ikke kommer klager over, at der ikke bliver slået græs så ofte. Man kan evt. lave små stier igennem græsset og plante små blomster, så man kan se, at det er bevidst, at græsset ikke slås. Bestyrelsen kan ikke beslutte hvad de enkelte afdelinger vælger, men man kan opfordre til biodiversitet, herunder at undlade at slås græs så ofte og evt. plante nogle frugttræer. Man skal dog være opmærksom på hvor træerne plantes, så insekter ikke bliver en plage for lejerne.

Mødet hævet.

Underskrift formand, den 25.11.2020

