

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Herning den 19. februar 2020, kl. 18.00  
på Hotel Eyde, Herning.**

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

Som gæst deltog Marianne Rahbek.

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

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 20.11.2019
2. Nyt fra formanden
3. Meddelelser fra administrationen
4. Nyt fra Hovedbestyrelse
5. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
6. Honorarfordeling til byggeudvalg, Herning Plus.
7. Nybyggeri og renovering  
(Herning plus og godkendelse af anlægsbudget afd. 374-0)
8. Udlejningssituationen
9. Indkomne forslag
10. Valg til Lejerbos Landsrepræsentantskab 2020
11. Næste møde
12. Eventuelt
13. Orientering om den boligsociale helhedsplan ved Marianne Rahbek, fra Plads til forskel.

Formanden bød velkommen, og gennemgik dagsordenen.

Ad 1. Godkendelse af referat af 20.11.2019

Referatet fra 20.11.2019 blev godkendt uden yderligere bemærkninger.

Ad 2. Nyt fra formanden

Formand Ulla Helena Jensen orienterede om deltagelse i afdelingsmøde i afd. 584-0 og det afholdte fælles afdelingsmøde, hvor 10 afdelinger var inviteret. Der var fremmøde fra 8 afdelinger og i alt deltog 79 personer.

Ulla Helena Jensen og Flemming Mølby Nielsen deltager i arbejdsgruppen med det boligsociale arbejde i Plads til Forskel. Samarbejdet med boligselskaberne som repræsenteres i projektet, skal i den forbindelse styrkes mener formanden.

Det er et stort plus, at Flemming Mølby Nielsen deltager i arbejdsgruppen med hans uvurderlige lokalkendskab.

Der vil snart blive indkaldt til et møde med arbejdsgruppen og herefter kommer der muligvis noget arbejde omkring dette, til at ligge i bestyrelsesregi.

### Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Ebbe Johansson orienterede om den udsendte invitation til foredrag om psykisk sårbare beboere. Invitationen er udsendt til bestyrelsen, formænd (som videreformidler til afdelingsbestyrelse), varmemestre i Herning, samt det administrative personale i Holstebro. Som alle ved, afholdes den 28. og 29. februar seminar i Legoland. Der er fin opbakning til arrangementet og vi glæder os til arrangementet.

Den 18. maj 2020 afholdes landsrepræsentantskabsmøde – dette drøftes senere under evt.

### **Ventelistegebyr**

Vi har fra den 1. oktober 2019 gjort det muligt for boligsøgende at være skrevet op i flere Lejerbo-organisationer uden at betale ekstra for det. Det vil således koste 300 kroner årligt at stå på venteliste, uanset om man er skrevet op til én eller flere organisationer. Når man betaler for at stå på venteliste første gang efter den 1. oktober 2019, får man automatisk mulighed for at skrive sig op til flere organisationer.

Ancienniteten beregnes dog stadig pr. organisation fra den dag, man skriver sig på ventelisten i en konkret boligorganisation.

Ventelisten til ungdomsboliger vil fortsat være gratis.

Det vil fremover koste 500 kr. årligt, hvis man som boligsøgende ønsker at modtage boligtilbud med almindelig post, idet det efter de store stigninger i portoer er meget dyrt at håndtere denne løsning.

Den interne venteliste er ikke omfattet af ændringen – intern og ekstern venteliste kører rent lovgivningsmæssigt efter to helt forskellige systemer.

Til Randers og Nyborg:

Der vil stadig være rabat for boligsøgende, som kun ønsker at stå på ventelisten i Lejerbo Randers/Lejerbo Nyborg – her koster ventelistepladsen stadig kun 200 kroner efter 1. oktober, idet organisationen har valgt at betale 100 kr. i støtte til dem, der skriver sig på deres venteliste.

Til Aalborg og Århus:

Boligsøgende på BoiNord og ÅrhusBolig er ikke omfattet af ændringen. Deres ventelister administreres ikke i Lejerbo-regi. Men de har selvfølgelig – ligesom alle andre – mulighed for at skrive sig op i alle andre Lejerbo-organisationer mod betaling af 300 kr.

### **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.

#### Ad 4. Nyt fra Hovedbestyrelsen

Anne Sakariassen meddelte;

Hovedbestyrelsesmødet i februar blev aflyst. Mødet i januar omhandlede mest godkendelser og underskrifter.

Der kommer ikke en initiativpris i år. I stedet laves der noget der relaterer mere til målsætninger og visioner. Ellers var der ikke mere nyt fra Hovedbestyrelsen – referatet er i øvrigt udsendt til alle i bestyrelsen i Lejerbo Herning.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2019 – 30/9 2020) kr. 49.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelse i Lejerbo, Herning

Bestyrelsen besluttede at tildele formanden halvdelen af beløbet - resterende fordeles ligeligt mellem de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

#### Ad 5. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2020 - 30/9 2021.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021 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.

Organisationsbestyrelsen skal dog tage stilling til regnskab og budget for de afdelinger, hvor der IKKE holdes afdelingsmøde f.eks. rene institutionsafdelinger, servicearealer m.v.).

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.

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:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

Revisionen har på side 263 fremhævede forhold i afdeling 825-1, Sabroesvej, serviceareal.

På side 15 i årsberetningen har administrationen kommenteret på revisionens fremhævede forhold til afdelingen. Disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/10 2020 – 30/9 2021 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Afdeling 231-0, Ilskov - driftstilskud

### 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 <sup>2</sup>	Ændring i %
0075-0	Spiren	Familiebolig	740,44	740,44	0,00	0,00%
0086-0	Valdemarsvej	Familiebolig	636,42	643,88	7,46	1,17%
0160-0	Fasterholt	Familiebolig	766,33	766,33	0,00	0,00%
0198-0	Sydgaden	Familiebolig	704,49	711,94	7,45	1,06%
0198-1	Labyrinten	Familiebolig	541,88	547,36	5,48	1,01%
0231-0	Ilskov	Familiebolig	827,21	834,51	7,30	0,88%
0231-0	Ilskov	Ungdomsbolig	725,83	732,95	7,12	0,98%
0283-0	Snebjerg	Familiebolig	728,41	734,56	6,15	0,84%
0296-0	Gl. Skolevej	Familiebolig	914,84	922,02	7,18	0,78%
0296-0	Gl. Skolevej	Ungdomsbolig	829,02	836,21	7,19	0,87%
0304-0	Museumsgade	Ungdomsbolig	794,05	802,40	8,35	1,05%
0313-0	Munkgårds Alle	Familiebolig	815,50	823,17	7,67	0,94%
0313-0	Munkgårds Alle	Ungdomsbolig	829,16	836,84	7,68	0,93%
0358-0	Knuthenborgvej	Familiebolig	963,07	973,49	10,42	1,08%
0366-0	Studsgård	Familiebolig	883,81	895,48	11,67	1,32%
0374-0	Snebjerg	Ungdomsbolig	1.057,34	1.069,82	12,48	1,18%
0402-0	Museumsgade	Ungdomsbolig	1.015,30	1.026,25	10,95	1,08%
0414-0	Sinding	Familiebolig	791,49	791,49	0,00	0,00%
0461-0	Alhedeparken, Skelhøje	Familiebolig	810,32	816,10	5,78	0,71%
0550-0	Kastaniebo	Familiebolig	905,35	914,68	9,33	1,03%
0584-0	Casa Nova	Familiebolig	895,82	903,75	7,93	0,88%
0653-0	Tietgensgade	Familiebolig	1.021,43	1.036,36	14,93	1,46%
0694-0	Engholm	Familiebolig	781,49	787,84	6,35	0,81%
0707-0	Smedegården	Familiebolig	862,60	870,20	7,60	0,88%
0725-0	Thrigesvej	Familiebolig	865,46	874,11	8,65	1,00%
0725-1	Thrigesvej Bofællesskab	Ældrebolig	985,10	994,47	9,37	0,95%
0725-2	Thrigesvej Serviceareal	Serviceareal	906,85	906,85	0,00	0,00%
0825-0	Sabroesvej, ældreboliger	Ældrebolig	1.059,69	1.059,69	0,00	0,00%
0825-1	Sabroesvej, serviceareal	Serviceareal	441,52	380,37	-61,15	-13,85%

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, 231-0 358-0, 374-0, 402-0, 414-0, 550-0, 653-0, 694-0, 707-0, 725-1, 725-2, 825-0 og 825-1.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 231-0, 358-0, 374-0, 402-0, 414-0, 550-0, 653-0, 694-0, 707-0, 725-1, 725-2, 825-0, og 825-1

#### Ad 6. Honorarfordeling til byggeudvalg, Herning Plus.

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte, at byggeudvalget ifm. Herning plus bestående af: Formand Ulla Helena Jensen, bestyrelsesmedlemmerne Mads Nørgaard, Flemming Mølby Nielsen samt Jørgen Skovsende Pedersen. Byggeudvalget tildeles et byggesagshonorar ved byggeriets afslutning. Bestyrelsen besluttede at honorarfordelingen skulle fordeles med halvdelen til formanden, og resterende beløb fordeles ligeligt til, Mads Nørgaard, Flemming Mølby Nielsen og Jørgen Skovsende Pedersen.

#### Ad 7. Nybyggeri og renovering

I 2017, blev det besluttet at skifte køkkener og inventar på badeværelser i afdeling 374-0. Der er pt. skiftet ca. 2/3.

Der ønskes tilskud på 200.000 kr. til udskiftning af vinduer og døre i afd. 374-0.

Bestyrelsen godkendte tilskud på 200.000 kr. fra dispositionsfonden, til udskiftning af døre og vinduer i afdeling 374-0.

Herning byråd udbyder nyt projekt med familieboliger i Gødstrup – projekt udbydes til alle boligselskaber efter samme principper som tidligere. Når man kender udbuddet, tager organisationen stilling til, om Lejerbo Herning vil byde på projektet.

Forretningsfører Ebbe Johansson orienterede om Herning Plus:

Morten Thøgersen fra Lejerbos byggeafdeling har fremsendt to modeller på byggeriet med hhv. 116 boliger, (bestående af 16 familieboliger og 100 ungdomsboliger) og den anden model på 132 boliger, (heraf 114 ungdomsboliger og 18 familieboliger).

Oplæggene er fremsendt til bestyrelsen forinden mødet og begge oplæg blev drøftet. Bestyrelsen ønsker mere information om projekterne, herunder blandt andet at kende størrelsen på husleje, bygningens stand, sikre at vinduer er udskiftet ved overtagelsen, og hvad kan der eksempelvis gøres ved kælder mv.

Bestyrelsen er usikre på, om det kan være et problem, at der ikke er tilhørende altan eller have til boligerne.

Det blev besluttet, at man ønskede at arbejde videre med modellen med 132 boliger.

Forretningsfører Ebbe Johansson vender tilbage til Morten Thøgersen med de spørgsmål der ønskes svar på. Bestyrelsen sættes på cc i mail.

#### Ad. 8. Udlejningssituationen

Forretningsfører Ebbe Johansson orienterede om, at der ikke pt. er nogen ledige lejemål. Der er i budgettet for 2019-2020 afsat 100.000 kr. til lejeledighed og 500.000 kr. til tab ved fraflytninger. For øjeblikket ser det ud til, at organisationen holder sig en del under dette budget.

#### Ad 9. Indkomne forslag

Der var ikke modtaget forslag.

#### Ad 10. Valg til Lejerbos Landsrepræsentantskab den 18. maj 2020

Underforudsætning af genvalg ved repræsentantskabsmødet i Lejerbo Herning, deltager følgende i Lejerbos landsrepræsentantskabsmøde 2020:

Formand Ulla Helena Jensen  
Flemming Mølby Nielsen  
Jørgen Skovsende Pedersen  
Mads Nørgaard deltager som observatør

#### Ad 11. Næste møde

Næste møde afholdes den 26/5 18.30.

#### Ad 12. Eventuelt

Forslag til nye normalvedtægter blev drøftet. Ordlyden ville Anne Sakariassen drøfte med Juridisk afdelingen. (siden mødet har Anne haft kontakt til juridisk afdeling, som vil undersøge ordlyden nærmere – såfremt der kommer ændringer vil dette blive meldt ud til bestyrelsen snarest). Bestyrelsen henstiller til at repræsentantskabet godkender vedtægtsændringerne.

Den 13. og 14. november 2020 afholdes bestyrelsesseminar på Radisson Århus. Almene bolig dage løber af stablen den 11. og 12 september 2020. Link til Almen Boligdage fremsendes til bestyrelsen. Trine tilmelder Ulla Helena Jensen, Mads Nørgaard, Flemming Mølby Nielsen og Jørgen Skovsende Pedersen.

#### Ad 13. Orientering om den boligsociale helhedsplan ved Marianne Rahbek, fra Plads til forskel

Marianne Rahbek fra Plads til Forskel orienterede om den boligsociale helhedsplan. Oplægget fremsendes bestyrelsen, når det er modtaget fra Marianne Rahbek.

Underskrift formand, den 19.02.2020

