

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Herning den 2. december 2021, kl. 18.00
på Hotel Eyde, Herning.**

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

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

Afbud: Anne Sakariassen

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 28.04.2021.
2. Nyt fra formanden, herunder Fiber (formand har fremsendt bilag forinden mødet).
3. Meddelelser fra administrationen.
4. Nyt fra Hovedbestyrelse.
5. Nybyggeri og renovering.
6. Udlejningssituationen.
7. Godkendelse af den boligsociale Helhedsplan "Plads til forskel" og medfinansiering på DKR. 300.826 over 4 år.
Desuden orientering om mødet med beboerpanelet, af Mads Nørgaard.
8. Indkomne forslag.
9. Næste møde.
10. Eventuelt.

Formanden bød velkommen, og gennemgik dagsordenen.

Ad 1. Godkendelse og bemærkninger til referat af 24.04.2021

Referatet fra 24.04.2021 blev godkendt uden yderligere bemærkninger.

Ad 2. Nyt fra formanden

Formand Ulla Helena Jensen startede med at sige tak for sidst til alle der deltog i seminaret og roste bestyrelseskollegaerne for den gode og fuldtallige opbakning hver gang der afholdes arrangementer. Det er en fornøjelse med det gode samarejede.

Hun orienterede desuden om effektiviseringerne i organisationen.

Der er modtaget nye effektiviseringstal – sammenlignes 2019 og 2020, er det for nogle afdelinger gået tilbage, mens andre har haft fremgang. Afdeling 374-0 stikker af og årsagen er lidt usikker, men Ole Aastrup undersøger forholdet nærmere.

Afdeling 825-0 er også særlig rød. Her kan en af forklaringerne være fælles rengøring og det faktum, at de har højt energiforbrug. Varmemester følger op på dette, meddelte formanden.

Afdeling 86-0's konto 114 fremstår ikke helt korrekt, da indtægten fra Galten tilskrives konto 206, hvilket ændres fremover. Konto114 vil også fremstå bedre, når der givetvis etableres robotklippere.

Organisationen forsætter med effektiviseringer der hvor det er muligt., men det er også værd at huske, at Lejerbo Herning ligger ret pænt og er steget i effektivisering. Næste år vil effektiviseringen også stige, da der er lavet flere tiltag i år, som først giver effekt næste år. Serviceniveauet blev i forbindelse med effektiviseringer drøftet. Bestyrelsen var enige i, at man ønsker samme serviceniveau, og at det fungerer bedst med, at man har de samme ejendomsfunktionærer i hver afdeling – det skaber tryghed, for beboerne.

I afdeling 304-0 har der været 5 års eftersyn hvor nogle arbejder skal udbedres løbende og efter behov. Ebbe Johansson og Ulla-Helena Jensen blev ved dialogmødet opfordret til at gå i dialog med LBF, med henblik på at drøfte mulighederne omkring afdelingen, herunder eksempelvis nedrivning. Denne opgave er dog overdraget til byggeafdelingen i Valby. Organisation skal finde ud af hvad der skal ske med afdeling 304-0. Måske er afdelingen overflødig når boligerne på sygehusgrunden er klar, men der kan evt. opføres familieboliger. Dette tages op senere.

Bestyrelsen havde forinden mødet modtaget bilag på etablering af fiber fra Nordlys. Bestyrelsen besluttede at driftschef Ole Aastrup igangsætter arbejdet med Nordlys. Flemming Mølby undrede sig over at etableringen er gratis og spurgte om man er opmærksom på det. Ulla-Helena Jensen havde undersøgt det og forklaret, at Nordlys etablerer fiber gratis, for at komme ind på markedet. Jørgen Skovsende Pedersen gav i den forbindelse udtryk for, at kommunikationen til bestyrelserne fra kontoret, ikke er blevet bedre trods lovet. Bestyrelsen i afdeling 725-0, har ikke fået oplysning om etablering af fiber i afdelingen i nr. 17 og 23. (Jørgen nævnte dog at ejendomsfunktionæren kort har nævnt lidt om det på et bestyrelsesmøde). Ulla-Helena meddelte at alle formænd får besked ifm. etablering af fiber fra Nordlys.

I 2019 blev Holtbjerg slettet på listen over *udsatte områder*, men ny liste er offentliggjort med 62 forebyggelsesområder og på listen findes Lejerbo Hernings afdeling Holtbjerg. Der blev spurgt om vi vil kunne fastsætte kriterier for udlejning. Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte, at det kan vi godt, men det skal nøje overvejes. Vi skal sikre, at vi kan udleje boligerne og vi har trods alt 10 år til at ændre beboersammensætningen. Organisation må overveje, hvad og hvornår der skal igangsættes tiltag. Fleksibel udlejning kan evt. drøftes med kommunen.

Slutteligt oplyste Ulla-Helena Jensen om at det årlige fælles afdelingsmøde afholdes den 10. februar 2022 og repræsentantskabsmødet afholdes den 30. marts 2022.

Desuden afholdes der i stedet for julefrokost, forårsfest den 7. maj 2022 på Dolphin i Herning – der er sendt en dato ud til formænd som skulle videreformidle til afdelingsbestyrelserne.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Ebbe Johansson orienterede blandt andet om hans fratreden og at rekrutteringsprocessen af ny forretningsfører er i gang.

Det årlige seminar, som Lejerbo region Holstebro plejer at holde sammen med Lejerbo Aalborg og Trekanten, er fastsat til den 25. og 26. marts 2022 – der er sendt dato ud og vi håber, at det lader sig gøre at afvikle med corona-situationen.

Den 19. og 20. maj 2022 afholdes Lejerbos Landsrepræsentantskabsmøde i Århus. Formandsmøde afholdes den 11. og 12. november 2022 i Århus.

Vedligeholdelsesplaner bliver lidt anderledes, men bedre end tidligere, da der kommer en ekstern screening på. Fremover vil større arbejder som hvornår der skal udskiftes tag og vinduer, fremgå af vedligeholdelsesplanen.

Han oplyste, at vi er kommet langt med regnskaber og der ser fornuftigt ud med pæne henlæggelser. (Ilskov skal dog stadig have tilskud)

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 dømte, 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 dømte, 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.

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.

Ad 4. Nyt fra Hovedbestyrelsen

I Anne Sakariassens fravær henviste Ebbe Johansson til referat af HB-møder, som alle i bestyrelsen modtager. Han oplyste at der i øvrigt er planer om at bygge hovedkontoret i Valby om.

Ad 5. Nybyggeri og renovering

Formand Ulla-Helena Jensen henviste til mail, som bestyrelsen har modtaget fra Morten Thøgersen, Byggeafdelingen.

Herning+

Lejerbo har gennem et joint venture med KPC Herning vundet udbud af almene boliger på Sygehusgrunden i Herning. Projektet indeholder pt. følgende almene boliger:

Ungdomsboliger

Lejerbo har endvidere indgået betingede aftaler om erhvervelse og ombygning af ca. 110 ungdomsboliger samt 17 familieboliger. Boligerne etableres i eksisterende historisk hospitalsbygning med indre gårdrum opført i rød tegl og projektet indeholder ca. 132 almene boliger + fællesfaciliteter. Estimeret anskaffelsessum: 128 mio. kr.

Forventet reel projekteringsopstart med rådgiver/KPC: genstartes i uge 46, 2021.

Forventet opstart af byggeri: Ultimo 2022.

Afledt af forsinkelse på Region Midts indflytning i Gødstrup på det nye sygehus vil udflytningen fra det nuværende sygehus i Herning blive forsinket. Vores delegerede samarbejdspartner KPC forventer pt. at få overdraget bygninger i starten af 2022 ifølge deres seneste oplysninger. Bestyrelsen vil løbende blive orienteret om projektets fremdrift.

Ad 6. Udlejningssituationen

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte, at der ikke er meget lejeledighed i Herning.

Ad 7. Godkendelse af den boligsociale Helhedsplan "Plads til forskel" og medfinansiering på DKR. 300.826 over 4 år. Desuden orientering om mødet med beboerpanelet, af Mads Nørgaard.

Bestyrelsen godkendte tilskud til den boligsociale helhedsplan på i alt DKR. 300.826 over 4 år.

Mads Nørgaard meddelte at han havde deltaget i møde med "Plads til forskel". Desværre var der ikke stort fremmøde pga. sygdom.

Ad. 8. Indkomne forslag

Der var ikke modtaget forslag.

Ad. 9. Næste møde

Der afholdes bestyrelsesmøde/regnskabsmøde den 23. feb. 2022.

Ad 10. Evt.

Jørgen Skovsende Pedersen foreslog at uddele hæftet om beboerdemokratiet til formænd, som så kan udlevere til interesserede, for at slå et slag for afdelingsbestyrelser og et aktivt beboerdemokrati. Administrationen sørger for dette, evt. i forbindelse med afdelingsmøderne.

Organisationen bestiller i øvrigt ifølge aftale med formanden, 100 kuglepenne til brug ved afdelingsmøderne.

Underskrift formand, den 02.12.2021

