

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Herning den 23. februar 2022, kl. 18.00
på Hotel Eyde, Herning.**

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

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

Dagsorden:

1. Godkendelse og bemærkning af referat fra bestyrelsesmødet af den 02.12.2022
2. Nyt fra formanden
3. Meddelelser fra administrationen (herunder boligsocial helhedsplan)
4. Nyt fra Hovedbestyrelse
5. Godkendelse af afdelingsbudgetter.
6. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
7. Godkendelse på DKR 150.000 til byggeprojekt Gødstrup
8. Nybyggeri og renovering
9. Udlejningssituationen
10. Indkomne forslag
 - 10a. Forslag om etablering til gårdhave afd. 725-0. (jf. fremsendte bilag).
 - 10b. Godkendelse råderet køkkener afd. 75-0.
11. Lejerbo Hernings repræsentantskabsmøde
12. Næste møde
13. Eventuelt
Digital post, hvor langt er vi.

Formanden bød velkommen.

Ad 1. Godkendelse af referat af 02.12.2022

Referatet fra 02.12.2022 blev godkendt.

Ad 2. Nyt fra formanden

Formand Ulla-Helena Jensen orienterede:

Der har været afholdt kvotemøde den 3. februar 2022, hvor der var gennemgang af almene boliger i Herning.

Der har været afholdt fælles afdelingsmøder for 9 afdelinger på Eyde den 10.02.2022. Møderne forløb godt.

Der afholdes seminar på Hvide Hus i Aalborg den 25. og 26. marts 2022. Ulla-Helena Jensen, Mads Nørgaard, Flemming Mølby og Jørgen Skovsende er tilmeldt.

Der er kommet indbydelse til varmemesters 41års jubilæum den 31. marts 2022. Tilmelding til Trine Slot.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Ebbe Johansson orienterede om kvotemødet. Lejerbo Herning skal i 2022 i gang med 132 boliger på sygehusgrunden. Se punkt 8.

Fruehøjgård bygger 60 boliger til handicappede på Tingvej og skal desuden bygge på Bygaden i Gødstrup. Fruehøjgård er desuden i gang med at bygge 54 boliger på Dalgasgade.

Helhedsplanen er endnu ikke helt godkendt, fordi en afd. ikke vil lægge 800.000 kr. i projektet. Evt. kan Lejerbo Herning overveje at tilføre flere midler for at planen bliver til noget.

Forretningsfører i Fællesbo stopper 1.12 2022. I Fruehøjgård søges der også ny forretningsfører.

Politiske aftaler om nybyggeri og renoveringer

I slutningen af november 2021 præsenterede boligministeren en ny boligaftale. Den indebærer, at man sætter 10 milliarder af fra Nybyggerifonden til at opføre 22.000 nye almene boliger. Der skal i den forbindelse oprettes en ny fond med navnet "Fonden for blandede byer", som skal fordele midlerne. I aftalen sættes der især fokus på at bygge familieboliger i storbyerne, som er til at betale for familier uden meget høje indkomster. Men også på boliger til hjemløse, studieboliger, fortætning, mulighed for at omdanne eksisterende byggerier til almene boliger og så videre. Aftalen rækker frem til 2031. Vi har lang erfaring med at løse en række af disse udfordringer. Derfor skal vi – både i administrationen og i beboerdemokratiet – være opmærksomme på, hvor der er oplagte muligheder lokalt, som vi skal bringe os i spil til.

Endvidere blev der i 2020 indgået en politisk aftale, som betød frigivelse af 30 mia. kr. til renoveringer af almene boliger. Det skete for at sætte gang i hjulene efter den første corona-nedlukning. I forbindelse med den finanslov, der blev vedtaget i december 2021, er der lagt låg på renoveringerne, idet man har besluttet at udskyde renoveringsprojekter for 2 mia. kr., og samtidig give de almene boligorganisationer længere tid til at gennemføre udbud af byggearbejder. Beslutningen er truffet for at dæmpe overophedningen i byggebranchen. Udskydelsen af renoveringsprojekter gælder ikke i udsatte boligområder og heller ikke de renoveringsprojekter, der allerede er sat i gang.

Ad 4. Nyt fra Hovedbestyrelsen

Ebbe Johansson meddelte at:

vi kommer ud med et underskud på 1 mil. kr. pr. 31/12 og Lejerbo er nede med 25 mil. kroner. Der er desværre store renteudgifter (ca. 1000 kr. pr. lejemål.)

Der er udbud på Almen indkøb. Nye aftaler er først klar maj 2022. I Lejerbo Herning har vi ca. 24 mil. kr. i udbud (hovedsagelig ift. fraflytter). I hele regionen har vi udbud på ca. 64 mil. kroner.

Det er Ålborg og Holstebro regionen der har haft de største udbud.

Han meddelte desuden at administrationsbygningen i Valby skal bygges om for 15 mil. kr.

Ad 5. Godkendelse af afdelingsbudgetter

Forretningsfører Ebbe Johansson gennemgik alle budgetter og årsberetningen.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2021 – 30/9 2022) kr. 52.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Herning. Bestyrelsen besluttede som sidste år at tildele formanden det halve og dele det resterende ligeligt mellem de øvrige 4 bestyrelsesmedlemmer.

Ad 6. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2020 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2022 – 30/9 2023.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021, budget for afdelingerne for perioden 1/10 2022 – 30/9 2023 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

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 tage stilling til regnskab og budget for afd. hvor der ikke var afholdt afdelingsmøder”.

(her tænkes på 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 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.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

Revisor har ikke haft fremhævede forhold i regnskaberne i Lejerbo Herning.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/10 2022 – 30/9 2023 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Afdeling 231-0, Ilskov kr. 150.000 i 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 ²	Ændring i %
0075-0	Spiren	Familiebolig	751,14	763,91	12,77	1,70%
0086-0	Valdemarsvej	Familiebolig	650,64	657,38	6,74	1,04%
0160-0	Fasterholt	Familiebolig	766,33	779,76	13,43	1,75%
0198-0	Sydgaden	Familiebolig	723,84	732,55	8,71	1,20%
0198-1	Labyrinten	Familiebolig	557,29	568,25	10,96	1,97%
0231-0	Ilskov	Familiebolig	843,23	860,72	17,49	2,07%
0231-0	Ilskov	Ungdomsbolig	741,60	759,06	17,46	2,35%
0283-0	Snebjerg	Familiebolig	740,69	752,22	11,53	1,56%
0296-0	Gl. Skolevej	Familiebolig	936,63	954,74	18,11	1,93%
0296-0	Gl. Skolevej	Ungdomsbolig	850,98	869,18	18,20	2,14%
0304-0	Museumsgade	Ungdomsbolig	811,44	824,66	13,22	1,63%
0313-0	Munkgårds Alle	Familiebolig	831,73	846,83	15,10	1,82%
0313-0	Munkgårds Alle	Ungdomsbolig	845,42	860,55	15,13	1,79%
0358-0	Knuthenborgvej	Familiebolig	982,98	1.002,87	19,89	2,02%
0366-0	Studsgård	Familiebolig	912,11	932,12	20,01	2,19%
0374-0	Snebjerg	Ungdomsbolig	1.088,66	1.107,39	18,73	1,72%
0402-0	Museumsgade	Ungdomsbolig	1.042,66	1.092,18	49,52	4,75%
0414-0	Sinding	Familiebolig	800,14	810,08	9,94	1,24%
0461-0	Alhedeparken, Skelhøje	Familiebolig	822,15	830,94	8,79	1,07%
0550-0	Kastaniebo	Familiebolig	923,53	933,80	10,27	1,11%
0584-0	Casa Nova	Familiebolig	914,16	922,37	8,21	0,90%
0653-0	Tietgensgade	Familiebolig	1.049,91	1.074,79	24,88	2,37%
0694-0	Engholm	Familiebolig	798,05	812,34	14,29	1,79%
0707-0	Smedegården	Familiebolig	887,11	900,62	13,51	1,52%
0725-0	Thrigesvej	Familiebolig	884,99	899,82	14,83	1,68%
0725-1	Thrigesvej Bofællesskab	Ældrebolig	1.002,94	1.019,81	16,87	1,68%
0725-2	Thrigesvej Serviceareal	Serviceareal	906,85	906,85	0,00	0,00%
0825-0	Sabroesvej, ældreboliger	Ældrebolig	1.067,23	1.076,66	9,43	0,88%
0825-1	Sabroesvej, serviceareal	Serviceareal	332,85	332,85	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, 75-0, 86-0, 160-0, 198-0, 198-1, 231-0, 283-0, 296-0, 304-0, 313-0, 358-0, 366-0 374-0, 402-0, 414-0, 461-0, 550-0, 584-0, 653-0, 694-0, 707-0, 707-1, 725-1, 725-2, 825-0 og 825-1.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 75-0, 86-0, 160-0, 198-0, 198-1, 231-0, 283-0, 296-0, 304-0, 313-0, 358-0, 366-0 374-0, 402-0, 414-0, 461-0, 550-0, 584-0, 653-0, 694-0, 707-0, 707-1, 725-1, 725-2, 825-0 og 825-1.

Ad 7. Godkendelse af DKR 150.000 til byggeprojekt i Gødstrup

DKR 150.000 til byggeprojekt Gødstrup blev godkendt.

Ad 8. Nybyggeri og renovering

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte:

Lone Frederiksen, projektleder i Lejerbos Byggeafdeling var i aften inviteret til bestyrelsesmødet, men hun blev desværre forhindret.

Ebbe Johansson er bekymret for byggeriet pga. prisen. De 128 mil kroner holder ikke - nu forventes det at komme til at koste 162 mil kr.

Ebbe Johansson har rykket Lone Frederiksen for at få oplyst en husleje, men dette har vi desværre endnu ikke modtaget.

Anskaffelsessummen er blevet så høj, at vi kan være nødt til at tilføre midler fra dispositionsfonden. Han beklagede i øvrigt, at dette er trukket ud i så lang tid.

Bestyrelsen forlanger, at der kommer nye tal på bordet snarest.

Herning+ (Lone Frederiksen)

Lejerbo har gennem et joint venture med KPC Herning vundet udbud af almene boliger på Sygehusgrunden i Herning. Boligerne etableres i eksisterende historisk hospitalsbygning med indre gårdrum opført i rød tegl og projektet indeholder ca. 127 almene boliger + fællesfaciliteter.

Lejerbo har endvidere indgået betingede aftaler om erhvervelse og ombygning af ca. 104 ungdomsboliger med vores delegerede samarbejdspartner KPC, som forventer at få overdraget bygninger ultimo april 2022, Estimeret anskaffelsessum: 128 mio. kr.

Projektet er blevet bearbejdet med rådgiver/KPC og der er udarbejdet et revideret skitseprojekt, så det nu omfatter opførelse af 114 ungdomsboliger og 18 familieboliger. Ny estimeret anskaffelsessum: 161,6 mio. kr. Herning Kommune har d. 17.01.2022 godkendt udvidelsen af projektet.

Der pågår en bearbejdning af aftalegrundlaget med KPC, herunder udarbejdelse af allonge, tilsvarende udvidelsen af det oprindelige projekt.

Forventet opstart af byggeri: Ultimo 2022, dog afventes ny tidsplan fra KPC.

Bestyrelsen vil løbende blive orienteret om projektets fremdrift.

Ad 9. Udlejningssituationen.

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte, at stort set alt var udlejet i Lejerbo Herning.

Der er 4 ledige lejemaal på Museumsgade og en ledig bolig i Sinding pr. 1. marts 2022.

Ventelisten er ikke så stor som tidligere, men der bygges også meget i Herning for øjeblikket.

Fleere har også købt huse pga. den lave rente.

Ad 10. Indkomne forslag

10a. Ulla-Helena Jensen havde forinden mødet udsendt bilag til bestyrelsen.

Bestyrelsen godkendte etablering af gårdhave/havestue/orangeri i afd. 725-0 og besluttede at yde tilskud fra dispositionsfonden på ca. DKR. 25.000 (ca. halvdelen af prisen), under forudsætning at det lovligt kan etableres. Afdelingen skal i samarbejde med driftschef Ola Aastrup, undersøge muligheden for etablering, så alle regler overholdes. Flemming går på vegne af bestyrelsen videre med projektet med Ole Aastrup.

10b. Forretningsfører Ebbe Johansson fremlagde priser på projektet. Bestyrelsen godkendte råderet på køkkener i afdeling 75-0. Der tages ikke lån hjem, men finansieres via lån fra afdelingen.

Ad 11. Lejerbo Hernings repræsentantskabsmøde

Det kommende repræsentantskabsmøde blev drøftet. Det afholdes på Eyde, den 30. marts 2022, kl.18.00. Ulla-Helena Jensen og Mads Nørgaard ønsker genvalg.

Ad 12. Næste møde

Næste møde er repræsentantskabsmødet den 30. marts 2022. Forinden repræsentantskabsmødet, mødes bestyrelsen for at hilse på ny forretningsfører.

Ad 14. Evt.

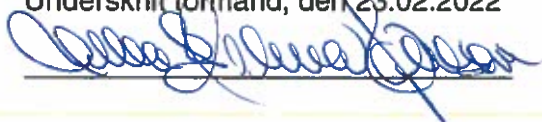
Digital post, hvor langt er vi.
Ulla-Helena Jensen orienterede:

Selve den digitale post, hvor vi sikkert kan sende breve m.v. til beboerne via f.eks. Eboks er sat på pause, da vi venter på, at staten bliver klar med den løsning der skal benyttes. I Lejerbo har vi heldigvis været lidt på forkant med udviklingen og fået sat gang i vores del af implementeringen. Der findes kun to firmaer i Danmark der kan lave dette stykke arbejde og der er derfor en meget lang kø på minimum 1-2 år. Vi har fået en plads i køen således, at det bliver vores tur allerede i september 2022. Så lige nu er det bare at vente og se hvad der bliver meldt ud fra statens side.

Fra digitaliseringsudvalget:

Lejerbo har sat gang i implementeringen af digital underskrift. Til dette benyttes et system der hedder Peneo og det er allerede ved at blive rullet ud i hele systemet. Det fungerer sådan, at man får et link som man logger ind på for at godkende/underskrive. Man godkender det med egen nem-id og lukker linket igen. Det sparer noget post der skal sendes frem og tilbage til underskrift. Vi er nu oppe på knap 97% der vælger den digitale opskrivning/tilbud. Det er vi ret godt tilfredse med.

Underskrift formand, den 23.02.2022



Underskrift dirigent 23.02.2022

