

REFERAT AF BESTYRELSESMØDE DEN 04.03.2024

Bestyrelsesmøde (regnskabsmøde) i Lejerbo Herning den 4. marts 2024, kl. 18.00 på Hotel Eyde, Herning.

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

Afbud: Jørgen Skovsende Pedersen.

Fra administrationen deltog forretningsfører Bendix Jensen og Trine T. Slot (ref.)

Dagsorden:

1. Godkendelse og bemærkning af referat fra bestyrelsesmødet af den 29.11.2023
2. Nyt fra formanden
3. Meddelelser fra administrationen
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
5. Nybyggeri og renovering, herunder nye boliger i Fasterholt, Studsgaard og Sinding
6. Udlejningssituationen
7. Dækning af lejetab og tab ved fraflytninger
8. Godkendelse af tilskud til Lejerbos familieferie (jf. tidligere fremsendt mail den 12.01.2024)
9. Indkomne forslag
10. Diverse, evt. drøftelse af kommende repræsentantskabsmøde
11. Næste møde
12. Eventuelt

Formanden bød velkommen og åbnede mødet.

Ad 1. Godkendelse af referat af 29.11.2023

Der var ingen kommentarer til referatet. Bestyrelsens godkendte referat af 29.11.2023.

Ad 2. Nyt fra formanden

Formand Ulla-Helena Jensen orienterede:

Formanden måtte desværre af personlige årsager, melde fra til fællesmødet den 19. januar. 2024.

Formanden har siden sidst, sammen med forretningsfører Bendix Jensen, haft møde med arkitekt om de nye boliger i Studsgaard, Fasterholt og Sinding.

Den 29. januar 2024 deltog formanden på regionskontoret i præsentation af idekatalog ved drift og administration. Hovedoverskriften var "hvordan får vi nye kunder" og herunder; reklamerer vi nok og er vi gode nok til at præsentere os og ikke mindst, er hjemmesiden god nok? Alt dette arbejde vil forsætte i administrationen og driften og der vil være stor fokus på kunder fremover. Formanden ser frem til næste step i processen.

Alle i bestyrelsen har modtaget meddelelse om opsigelse i byggeafdelingen – vi håber på ansættelse af en ny kompetent person.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede:

Den 19. februar 2024 blev der afholdt fælles afdelingsmøder, hvor 10 afdelinger var repræsenteret. Der var gennemgang af regnskaber og budgetter og herefter møde i hver afdeling, med deltagelse af enten ejendomsfunktionær eller administrationen. Det forløb i år også rigtig fint, dog vil der ændres lidt på tidspunkterne næste år. Studsgaard og Sinding blev orienteret om nye boliger. Afdelingerne er indforstået med, at der arbejdes videre og gives besked til kommunen om dette. Boligerne bliver en del af de eksisterende afdelinger.

Opfølgning på idekataloget: Hvis vi går i gang med en ansættelse ift. markedsføring, kan der måske blive tale om at få godkendt udgifter forbundet hermed. På SoMe har vi ikke kompetencerne på kontoret – vi skal derfor kigge efter unge mennesker/praktikanter der kan bidrage med den del – det kunne være unge fra uddannelsesinstitutionerne.

Nyt regulativ om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden er trådt i kraft den 1. december 2023.

Forudsætning for støtte er, at der udarbejdes en helhedsplan for den enkelte afdeling og boligområdet, med henblik på at opnå en samlet helhedsbetonet løsning af afdelingens konkurrencemæssige og bygningsmæssige problemer. Kommunen skal inddrages i arbejdet. Landsbyggefonden kan yde vejledning i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen.

Landsbyggefonden yder fremadrettet ikke støtte i samme grad som tidligere jf. finansieringsskitsen. Det betyder, at der ikke ydes fuld finansiering, men at beboerne skal forvente en større egenbetaling end tidligere. Derudover kan Landsbyggefonden yde driftsstøttelån på 2/3, mens boligorganisationen skal bidrage med 1/3. Som noget nyt løber driftsstøttelånet i 15 år, og aftrappes ikke i perioden. I år 16 overtager boligorganisationen Landsbyggefondens andel, og dermed hele betalingen. Samtidig påbegynder tilbagebetalingen af driftsstøttelånet.

Kapitaltilførsel (1/5-dels ordningen) er som udgangspunkt bortfaldet. Boligorganisationen kan bevillige trækningsret, fritagelse for A- og G-indskud og indbetaling af udamortiserede lån til dispositionsfonden til en renoveringsstøttesag, men Landsbyggefonden lader det være op til boligorganisationen selv at træffe beslutningen om, hvad de vil give tilskud til.

Om der fremadrettet oprettes en reguleringskonto på en helhedsplan, er på nuværende tidspunkt endnu ikke afklaret i Landsbyggefonden.

Ændringerne betyder, at der fremadrettet skal være et endnu tættere samarbejde mellem byggeafdelingen, afdelingsøkonomi og forretningsførerne omkring finansieringen i sagerne.

Reetablering af henlæggelser

Sidste år tabte mange organisationer og afdelinger en væsentlig del af deres opsparing (også kaldet henlæggelser) på grund af uroen på kapitalmarkederne. Siden da er der sket en markant forbedring på kapitalmarkederne og prognosen er således, at det tabte, er indhentet ved udgangen af 2024.

Det betyder, at organisationer og afdelinger får penge ind på bogen i forbindelse med de kommende regnskaber. Det er vigtigt, at disse midler bruges til reetablering af henlæggelserne. For det var jo der, pengene til sidste års tab blev taget fra. På den måde vil vi i løbet af de kommende år kunne dække det hul, der blev slået i henlæggelserne sidste år.

Fra administrationen side vil vi derfor anbefale, at organisationsbestyrelsen træffer en beslutning om, at dette princip bør følges generelt for alle afdelingsbudgetter i organisationen, og at man således kun undtagelsesvis vil godkende afdelingsbudgetter, hvor dette fraviges.

Hædning af beboerdemokratiets særlige indsats

Hovedbestyrelsen har truffet beslutning om, at man gerne vil anerkende beboerdemokrater, der sammenhængende har været i landsrepræsentantskabet i 25, 40 eller 50 år.

Det vil være den enkelte organisation, der indstiller til formandskabet/administrationen om hædningen. Erkendeligheden vil blive givet på det førstkommande landsrepræsentantskabsmøde efter indstillingen, og vil være en gavekurv af passende størrelse

Ad 4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2023 - 30/9 2024) **kr. 54.000** (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Herning.

Honorar, herunder også byggeudvalgshonorar blev drøftet.

Bestyrelsen besluttede at tildele formanden det halve og dele det resterende ligeligt mellem de øvrige 4 bestyrelsesmedlemmer.

Forretningsfører Bendix Jensen gennemgår budget og årsberetning.

Bestyrelsen indstilles til at godkende afdelingsbudgetter, også i de afdelinger hvor ingen mødte op til afdelingsmøde (160-0+374-0).

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2022 - 30/9 2023, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2022 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2024 - 30/9 2025

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2022 - 30/9 2023, budget for afdelingerne for perioden 1/10 2024 - 30/9 2025 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for 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.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/10 2024 - 30/9 2025 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til:

Afdeling 231-0, Ilskov - huslejesikring 120.000 kr.

Bestyrelsen besluttede igen at yde tilskuddet på 120.000 kr. til huslejesikring afdeling 231-0, Ilskov.

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 %
075-0	Spiren	Familiebolig	794,17	821,00	26,83	3,38%
086-0	Valdemarsvej	Familiebolig	671,49	682,86	11,37	1,69%
160-0	Fasterholt	Familiebolig	801,77	816,16	14,39	1,79%
198-0	Sydgaden	Familiebolig	756,84	772,13	15,29	2,02%
198-1	Labyrinten	Familiebolig	585,77	599,47	13,70	2,34%
231-0	Ilskov	Familiebolig	879,56	888,32	8,76	1,00%
231-0	Ilskov	Ungdomsbolig	777,60	786,10	8,50	1,09%
283-0	Snebjerg	Familiebolig	773,77	795,28	21,51	2,78%
296-0	Gl. Skolevej	Familiebolig	988,01	1.022,77	34,76	3,52%
296-0	Gl. Skolevej	Ungdomsbolig	902,64	937,41	34,77	3,85%
304-0	Museumsgade	Ungdomsbolig	854,85	891,37	36,52	4,27%
313-0	Munkgårds Alle	Familiebolig	875,92	902,09	26,17	2,99%
313-0	Munkgårds Alle	Ungdomsbolig	889,55	915,80	26,25	2,95%
358-0	Knuthenborgvej	Familiebolig	1.022,69	1.056,81	34,12	3,34%
366-0	Studsgård	Familiebolig	958,72	983,73	25,01	2,61%
374-0	Snebjerg	Ungdomsbolig	1.133,57	1.181,01	47,44	4,19%

402-0	Museumsgade	g	1.122,42	1.191,20	68,78	6,13%
414-0	Sinding	Ungdomsbolig	833,59	857,19	23,60	2,83%
461-0	Alhedeparken, Skelhøje	Familiebolig	860,85	885,57	24,72	2,87%
550-0	Kastaniebo	Familiebolig	961,73	991,59	29,86	3,11%
584-0	Casa Nova	Familiebolig	956,67	983,67	27,00	2,82%
653-0	Tietgensgade	Familiebolig	1.114,57	1.145,67	31,10	2,79%
694-0	Engholm	Familiebolig	836,89	863,09	26,20	3,13%
707-0	Smedegården	Familiebolig	927,65	947,91	20,26	2,18%
725-0	Thrigesvej	Familiebolig	925,42	950,46	25,04	2,71%
725-1	Thrigesvej Bofællesskab	Ældrebolig	1.055,39	1.084,45	29,06	2,75%
725-2	Thrigesvej Serviceareal	Serviceareal	906,85	936,14	29,29	3,23%
825-0	Sabroesvej, ældrebolige	Ældrebolig	1.116,23	1.147,04	30,81	2,76%
825-1	Sabroesvej, servicearea	Serviceareal	346,41	482,27	135,86	39,22%

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 075-0, 086-0, 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, 725-0, 725-1, 725-2, 825-0, 825-1

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 075-0, 086-0, 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, 725-0, 725-1, 725-2, 825-0, 825-1

Ad 5. Nybyggeri og renovering, herunder nye boliger i FASTERHOLT, Studsgaard og Sinding.

Forretningsfører Bendix Jensen orienterer.

Herning Kommunes Økonomiudvalg har indstillet til at Lejerbo skal etablere nye boliger i:

Fasterholt, 6 boliger

Studsgaard, 10 boliger (Hvæslundvej)

Sinding 6 boliger (Hjortemarken)

Der er kommet udkast til købsaftale i Sinding.

Konceptet med at bygge boliger ude i de små omegnsbyer, bredes muligvis ud til Struer Lemvig. Den sydlige del af Viborg og Karup, samt Silkeborg og Ikast, Arnborg og Kølkeær kan også blive aktuel. Mads Nørgaard Pedersen foreslog at tænke Aulum ind også, men Ulla Helena Jensen supplere med at vi i første omgang har kigget i de små-byer hvor vi i forvejen har afdelinger. Anne Sakariassen fandt desuden at Aulum pt. er en by under afvikling.

Men vi kan holde øje med udviklingen og mulighederne.

Afd. 1256-0 Herning+

Projektet har fået skema A godkendelse i januar og byggetilladelsen er lige modtaget. I de kommende uger vil udbudsprojektet blive gransket, hvorefter projektet forventet sendt i EU-udbud til marts/april. Ansøgning om skema B forventes fremsendt juni 2024. Byggeriet opstarter omkring september 2024 og forventes afleveret efterår 2026. Projektmæssigt arbejder Nordstern på koordinering og planlægning af arealerne omkring bygningen med de øvrige projektejere. Der er fremsendt ny byggeadministrationsaftale til godkendelse af det videre forløb for sagen. Bestyrelsen underskrev byggeadministrationsaftale

Byggeudvalgsmøde fastsat til den **20. marts 2024 kl. 8.00**, på Thrigesvej 11 E. Lone Frederiksen fra Byggeafdelingen har bekræftet deltagelse.

Ad 6. Udlejningssituationen

Pr. 21.02.24:

Udlejningen i Herning går ganske godt lige pt. - bortset fra ungdomsboligerne på Museumsgade. Udlejningsvanskelighederne skal ses i lyset af et faldende antal udenlandske studerende til Herning. Der er et normalt antal fraflytninger og lejemaalene bliver udlejet delvist via ventelisten og gennem annoncering på hjemmeside og Boligportal.

Der er på forsøgsbasis hængt reklameskilte op for ledige lejemaal på Museumsgade.

org	AFD	Bet. udlejningsobj.	tom fra	art	rum	tom dg	bemærkning
S65 7	231 0	2310, Østerskovvej 61, / 7451 Sunds	01-02- 2024	Familiebolig	4	21	annonceres ledig
S65 7	304 0	3040, Museumsgade 51A,, st. 3 / 7400 Herning	01-02- 2024	Ungdomsboli g	2	21	annonceres ledig
S65 7	304 0	3040, Museumsgade 51A, 1. 104 / 7400 Herning	01-12- 2023	Ungdomsboli g	2	83	udlejet pr. 15/2-24
S65 7	304 0	3040, Museumsgade 51B,, st. 2 / 7400 Herning	01-09- 2023	Ungdomsboli g	1	174	annonceres ledig
S65 7	304 0	3040, Museumsgade 51B,, st. 5 / 7400 Herning	01-03- 2023	Ungdomsboli g	1	339	annonceres ledig
S65 7	304 0	3040, Museumsgade 51B, 1. 106 / 7400 Herning	01-10- 2023	Ungdomsboli g	1	144	udlejet pr. 15/2-24
S65 7	304 0	3040, Museumsgade 51B, 1. 107 / 7400 Herning	01-02- 2024	Ungdomsboli g	1	21	annonceres ledig
S65 7	304 0	3040, Museumsgade 51C,, st. 1 / 7400 Herning	01-02- 2024	Ungdomsboli g	2	21	annonceres ledig
S65 7	304 0	3040, Museumsgade 51C, 1. 107 / 7400 Herning	01-02- 2024	Ungdomsboli g	2	21	annonceres ledig
S65 7	304 0	3040, Museumsgade 51C, 1. 111 / 7400 Herning	01-05- 2023	Ungdomsboli g	2	278	annonceres ledig
S65 7	374 0	3740, Munkgårdkvarteret 237A,, 1. 1 / 7400 Herning	01-02- 2024	Ungdomsboli g	2	21	annonceres ledig
S65 7	402 0	4020, Museumsgade 55A,, st. 1 / 7400 Herning	01-04- 2023	Ungdomsboli g	1	308	annonceres ledig
S65 7	402 0	4020, Museumsgade 55A,, st. 4 / 7400 Herning	01-01- 2023	Ungdomsboli g	1	395	annonceres ledig

S65 7	402 0	4020, Museumsgade 55A, 1. 1 / 7400 Herning	01-01- 2023	Ungdomsboli g	1	395	annonceres ledig
S65 7	402 0	4020, Museumsgade 55A, 1. 3 / 7400 Herning	01-02- 2024	Ungdomsboli g	1	21	annonceres ledig
S65 7	550 0	5500, Kampmannsgade 20,, 1. th. / 7400 Herning	01-01- 2024	Familiebolig	2	52	udlejet pr. 15/3-24

Ad 7. Dækning af lejetab og tab ved fraflytninger.

Bestyrelsen indstilles til at godkende dækning lejetab og tab ved fraflytninger.

Ad. 8. Godkendelse af tilskud til Lejerbos familieferie (jf. tidligere fremsendt mail af 12. jan. 2024).

Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 170 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Falster og i Jylland.

Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud. Midlerne må dog ikke anvendes til administration eller honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 350 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.500 kr.

Der er i starten af januar 2023 sendt mail ud til alle organisationsformænd om, at organisationsbestyrelserne – ligesom de tidligere år – tager stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

4 familier fra Lejerbo Herning har ansøgt i 2023, men ingen har deltaget fra Lejerbo Herning i denne omgang.

Formanden orienterede om baggrunden for hvorfor der ikke var nogen med fra Herning i 2023. Der var ansøgninger fra i alt 146 familier til 47 pladser.

Overstiger antallet af ansøgere der lever op til kravene, prioriteres først familier der ikke har været med det foregående år, samt hvor kommunale eller boligsocial medarbejdere har anført særlige årsager til, at familien har behov for at deltage i ferien.

Efterfølgende trækkes der lod under hensyntagende til de ledige ferieboligers størrelse, således så mange børn som muligt får mulighed for at deltage i ferien.

Bestyrelsen godkendte tilskud til Lejerbos familieferie.

Ad. 9. Indkomne forslag.

Ingen forslag modtaget til behandling.

Ad 10. Diverse, herunder drøftelse af repræsentantskabsmøde

Anne Sakariassen blev valgt til dirigent ved repræsentantskabsmødet den 14. marts 2024 og der vælges kun stemmetællere såfremt det bliver nødvendigt.

Bliver der nødvendigt, peger bestyrelsen på Flemming Mølby Nielsen og Trine T. Slot.

Såfremt der er genvalg i bestyrelsen, deltager Ulla Helena Jensen, Mads Nørgaard Pedersen, og Jørgen Skovsende Pedersen i Lejerbos Landsrepræsentantskabsmøde maj 2024.

Vi arbejder frem mod en ny forlængelse af en 4 årig periode på den boligsociale helhedsplan.

Herunder bliver kirken og arbejdet med udsatte også aktiveret.

Bendix orienterede om budgettet på den næste Boligsociale helhedsplan. Der er ansøgt om en samlet økonomisk ramme på kr. 25 mio. for den kommende 4-årige periode. Til sammenligning udgjorde rammen 21,3 mio. i bevillingen for 2021-24.

Han efterlyste en foreløbig godkendelse på om bestyrelsen Lejerbo Herning igen vil bidrage til den Boligsociale Helhedsplan. Bestyrelsen godkendte foreløbigt, at de stadig ønsker at bidrage til den næste 4-årige Boligsociale helhedsplan.

Bendix Jensen har på tidligere bestyrelsesmøde den 24.08.2024 orienteret om nye regler og muligheder for kapitalforvaltning. Den gang blev oplyst, at Lejerbo fortsatte efter de hidtidige placeringsregler, og dermed ikke ændrede risikoprofil.

Men hovedbestyrelsen i Lejerbo har åbnet for at bruge de nye placeringsregler aktivt, herunder at foretage risikospredning ved placering af midler efter de muligheder der er opstået med det nye regelsæt. Dette kunne være placering i aktieprodukter.

Ad 11. Næste møde

Repræsentantskabsmødet afholdes 14. marts 2024.

Næste bestyrelsesmøde afholdes før den 13. juni 2024 på Hotel Eyde kl.18.

Ad 13. Eventuelt

Intet.

Referat underskrives digitalt via Penneo.

Underskrift formand og dirigent, den 04.03.2024

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ulla Helena Jensen

Underskriver

Serienummer: 6b561204-f6a6-4e7b-ba10-0b071dd8af11

IP: 83.89.xxx.xxx

2024-03-18 07:30:56 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**