

## Bestyrelsesmøde i Lejerbo Herning den 16. februar 2018, kl. 10.00 på Vejle Center Hotel

Deltagere: Formand Ulla-Helena Jensen, Ane Marie Harringer, Anni Seldrup.  
Fra administrationen deltog forretningsfører Ebbe Johansson og Trine Taulbjerg Slot (ref.)

Afbud: Anne Sakariassen og Jesper Lund.

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat af 30.11.2017
2. Nyt fra formanden
3. Meddelelser fra administrationen
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
5. Nybyggeri/renovering
6. Udlejningssituationen
7. Indkomne forslag
  - 7a. Godkendelse af individuel kollektiv råderet i hhv. afdeling 160-0, 414-0 og 461-0.
  - 7b. Tilskud dispositionsfonden DKK 200.000 afd. 366-0 Studsgaard vinduesudskiftning
8. Nyt fra hovedbestyrelsen
9. Valg til Landsrepræsentantskabet 2018
10. Eventuelt

Formanden bød velkommen, og gennemgik dagsordenen.

### Ad 1. Godkendelse af referat af 30.11.2017

Referatet fra 30.11.2017 blev godkendt uden yderligere bemærkninger.

### Ad 2. Meddelelser fra formanden

Formand Ulla-Helena Jensen informerede:

Næsten alle afdelingsmøder er afholdt. Formand Ulla-Helena Jensen har deltaget i møder med hhv. afdeling 584-0 og fællesmødet med 8 afdelinger.

Bestyrelsen har deltaget i orienteringsmødet vedr. Lejerbo, i Århus.

Der har været en mindre brand på Valdemarsej. Heldigvis ingen personskader, men massive skader i lejemål.

Karsten Kongsgaard, er færdig med udbudsrunde vedr. alm. Indkøb.

Initiativprisen er sat på pause, idet der ikke modtages mange ansøgninger, og kvaliteten har været meget svingende.

Der afholdes Kredsmøde 5. marts 2018, hvor temaet er "fremtidens almene boliger".

Repræsentantskabsmødet i Lejerbo Herning finder sted den 4. april på Hotel Eyde i Herning.

Jesper Lund ønsker ikke længere deltagelse i organisationsbestyrelsen da han fraflytter Lejerbo.

### Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Ebbe Johansson orienterede:

#### **Elektroniske boligtilbud**

Som bekendt har vi fra marts udsendt elektroniske boligtilbud til alle de boligsøgende, der ønsker det. Årligt udsender Lejerbo ca. 116.000 boligtilbud, så besparelspotentialet var til at få øje på ved at få fra papirpost til mail. Samtidig har de elektroniske boligtilbud været efterspurgt af mange boligsøgende, der opfatter boligtilbud på mail som en forbedret service. Det endelige mål er, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk. Henover foråret har tallet været på 66-68 %. Men i juli er tallet kommet op på 76,5 %. Dermed er vi godt på vej mod målet og arbejder løbende på, at endnu flere boligsøgende tilmelder sig de elektroniske boligtilbud.

#### **Kontingent LLO**

En almen boligafdeling har mulighed for at melde sig ind i LLO eller andre lignende lejerforeninger via en såkaldt **sekretariatsaftale**. Med en sådan aftale er det boligafdelingen og ikke den enkelte lejer, der opnår medlemskab. Det er imidlertid både afdelingen og de enkelte lejere som enkeltperson, der kan søge rådgivning i foreningen. Der kan derimod ikke indgås et kollektivt medlemsskab, hvor de enkelte lejere figurerer som medlemmer, men hvor udgiften til medlemsskabet betales via afdelingens driftsbudget.

Organisationsbestyrelsen har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for de enkelte afdelingers drift. Det er organisationsbestyrelsen, der har kompetencen til at indgå alle aftaler udadtil – altså både aftaler, der vedrører selve boligorganisationen og aftaler, som vedrører den enkelte afdeling.

**En afdeling har ikke kompetence til at indgå en sekretariatsaftale uden organisationsbestyrelsens samtykke.** Det er i den forbindelse uden betydning, om beslutningen er truffet på afdelingsmødet eller ved en urafstemning.

**Afdelingen skal derfor søge organisationsbestyrelsen om samtykke forud for indgåelse af en sekretariatsaftale.**

Organisationsbestyrelsen kan i så fald give samtykke til medlemskab, hvis man mener, at afdelingen har behov for en anden form for vejledning eller supplerende vejledning i forhold til den vejledning, som boligorganisationen yder afdelingen. Aftalen indgås i givet fald af organisationsbestyrelsen og udgifterne til sekretariatsaftalen indgår i afdelingens driftsbudget.

Hvis organisationsbestyrelsen vurderer, at der ikke er behov for en sekretariatsaftale, kan man underkende afdelingens beslutning om medlemskab, ligesom man til enhver tid kan stoppe allerede indgåede aftaler.

Ovennævnte afholder ikke den enkelte lejer fra individuelt og for egen regning at melde sig ind i LLO eller en anden lignende lejerforening.

Normalt anbefaler BL, at man accepterer et afdelingsmødes ønske om en sekretariatsaftale med LLO el. lign. Det gør BL, fordi et sådant behov som regel udspringer af en uoverensstemmelse, som kan risikere at blive større ved at nægte beboerne rådgivning i LLO. Og man skal jo altid overveje, om LLO vil kunne medvirke til at uoverensstemmelserne bliver løst.

### **Ændring af driftsbekendtgørelsen**

I forbindelse med effektiviseringskravene til den almene sektor er der kommet ændringer til driftsbekendtgørelsen for almene boliger. Ændringerne har således til formål, at fremme effektiviseringen af driften af de almene boligorganisationer og af de enkelte afdelinger. Der er bl.a. sket ændringer vedrørende følgende:

**Organisationsbestyrelsernes ansvar:** Det præciseres, at det er organisationsbestyrelsen, der skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger. Dette gør organisationsbestyrelserne i Lejerbo allerede i høj grad bl.a. via arbejdet med budgetstrategier o. lign.

**Organisationsbestyrelsens årsberetning:** Der præciseres en række økonomiske forhold, som skal medtages i årsberetningen. Dette gælder bl.a. en nærmere redegørelse for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret samt eventuelle forhold påtalt af revisor. Dette krav opfylder årsberetninger for organisationerne i Lejerbo allerede i høj grad.

**Drifts- og vedligeholdelsesplaner:** Der lægges op til en trinvis implementering af 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner. Pr. 1. januar 2018 skal drifts- og vedligeholdelsesplanerne således være 15-årige. I Lejerbo begynder man dog allerede at implementere 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner pr. 1. januar 2018.

**Granskning af drifts- og vedligeholdelsesplan:** Fremover skal en ekstern uvildig byggerådgiver granske drifts- og vedligeholdelsesplanerne hvert 5. år. Granskningen skal være foretaget første gang inden 1. januar 2022. Det er ikke specificeret, hvem en ekstern uvildig byggerådgiver kan være, hvorfor vi bl.a. vil undersøge, om en sådan kan være et andet alment boligselskab.

**Forvaltningsrapporten:** Forvaltningsrevisionen skal foretage undersøgelser af, hvorvidt boligorganisationernes forretningsgange fremmer sparsommelighed, og komme med eventuelle anbefalinger hertil. Forretningsgangene udarbejdet i Lejerbo har allerede som målsætning at sikre de mest effektive arbejdsprocesser.

### **Regler vedr. sprøjtning**

Der er kommet nye regler vedr. sprøjtning.

Inden 1. juli 2020 skal alle registreres i Miljøstyrelsens database (MAB) for at få lov til at købe og benytte sprøjtemidler.

Hvis et sprøjtecertifikat er mere end 4 år gammelt, skal man enten tage et nyt kursus i hånd- og rygsprøjtecertifikat på to dage, eller også skal man søge om dispensation hos Miljøstyrelsen. Hvis man vil sprøjte med andet end hånd- og rygsprøjter, skal man have et certifikat, som det tager 74 timer (10 dage) at erhverve.

Hvis man sprøjter uden, at man har autorisation til dette, kan man få en bøde.

Hvis en boligorganisation ønsker at sprøjte, kan arbejdsmiljølederen være behjælpelig med at få tilmeldt medarbejdere til kurser, registrering i MAB mv.

Man skal imidlertid være opmærksom på, at der ikke må sprøjtes med pesticider i områder, der ligger tæt på drikkevandsboringer, og at der lokalt vil kunne være andre restriktioner, som kan oplyses af kommunens tekniske forvaltning.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2017/18) kr. 47.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Herning. Bestyrelsen besluttede at tildele det halve til formanden, og resterende beløb fordeles ligeligt mellem de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

#### Ad 4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019 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.

*Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afd. 358-0, 374-0, 694-0, 725-1, 725-2, 825-0, og 825-1.*

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 - ikke alle organisationer har trækingsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial status.

Vedrørende budget for afdelingerne for 2018/19 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Afdeling 231-0 kr. 168.000 – huslejen holdes på et fornuftigt niveau

#### 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	571,86	582,93	11,07	1,94%
0086-0	Valdemarsvej	Familiebolig	631,24	636,41	5,17	0,82%
0160-0	Fasterholt	Familiebolig	745,23	756,74	11,51	1,54%
0198-0	Sydgaden	Familiebolig	680,26	692,54	12,28	1,81%
0198-1	Labyrinten	Familiebolig	524,30	529,79	5,49	1,05%
0231-0	Ilskov	Familiebolig	809,70	818,45	8,75	1,08%
0231-0	Ilskov	Ungdomsbolig	708,34	717,01	8,67	1,22%
0283-0	Snebjerg	Familiebolig	698,46	719,21	20,75	2,97%
0296-0	Gl. Skolevej	Familiebolig	880,93	887,39	6,46	0,73%
0296-0	Gl. Skolevej	Ungdomsbolig	794,85	801,32	6,47	0,81%
0304-0	Museumsgade	Ungdomsbolig	768,64	778,73	10,09	1,31%
0313-0	Munkgårds Alle	Familiebolig	796,74	802,28	5,54	0,70%
0313-0	Munkgårds Alle	Ungdomsbolig	810,58	816,12	5,54	0,68%
0358-0	Knuthenborgvej	Familiebolig	927,09	934,67	7,58	0,82%
0366-0	Studsgård	Familiebolig	834,32	842,65	8,33	1,00%
0374-0	Snebjerg	Ungdomsbolig	1031,07	1041,06	9,99	0,97%
0402-0	Museumsgade	Ungdomsbolig	979,84	993,52	13,68	1,40%
0414-0	Sinding	Familiebolig	785,28	791,49	6,21	0,79%
0461-0	Alhedeparken, Skelhøje	Familiebolig	793,08	800,91	7,83	0,99%
0550-0	Kastaniebo	Familiebolig	886,26	893,26	7,00	0,79%
0584-0	Casa Nova	Familiebolig	870,09	889,36	19,27	2,21%
0653-0	Tietgensgade	Familiebolig	917,01	931,94	14,93	1,63%
0694-0	Engholm	Familiebolig	773,49	781,43	7,94	1,03%
0707-0	Smedegården	Familiebolig	846,55	852,46	5,91	0,70%
0725-0	Thrigesvej	Familiebolig	856,30	865,49	9,19	1,07%
0725-1	Thrigesvej Bofællesskab	Ældrebolig	908,24	918,55	10,31	1,14%
0725-2	Thrigesvej, serviceareal	Serviceareal	906,96	0,00	906,96	0,00%
0825-0	Sabroesvej, ældreboliger	Ældrebolig	1051,49	1059,67	8,18	0,78%

Vedrørende afdeling 296-0, Gl. Skolevej skal bemærkes, at lejen er korrigeret pr. 1. april 2018 med kr. 33 pr. m<sup>2</sup> på grund af forbedringsarbejdet udskiftning af vinduer og døre.

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, 358-0, 374-0, 402-0, 694-0, 725-1, 725-2, 825-0 og 825-1.

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

#### Ad 5. Nybyggeri/renovering

Ulla Helena Jensen:

Vedr. 75-0: Midtconsult er i gang med udbudsmateriale. Vi håber planen holder.

Vedr. 374-0: Der er skiftet 5 køkkener og 5 badeværelsesinventar.

Vedr. 304-0: Gamle vandrør lækker, og skiftes i alle bygninger. (finansiering 350.000 fra konto 401.) Forsikringer dækker vandskader.

Vi skal tale mere sammen omkring nybyggeri. Hvis vi skal med i ny bydel, med mange boliger, skal vi finde hjælp til hvordan vi kommer i gang, for at blive en del af dette.

Palle Adamsen og Gerti Axelsen har været på besigtigelse i Herning sammen med Lars Krarup.

Nogle af bygningerne ved det gamle sygehus kunne være interessant.

Renovering:

Afd. 075-0 – Spiren:

Der er nu heldigvis kommet godt gang i processen og der er mange gode møder med afdelingsbestyrelsen omkring indretning, tidsplaner, materialer osv. Der er bl.a. nogle udfordringer omkring placering af det kommende ventilationsanlæg i bygningen, der arbejdes pt. på at finde den bedste løsning, som ikke generer beborene. Det bliver svært, da anlægget vil fylde ca. 1 garderobeskab.

Der er i projektet **ikke** afsat økonomi til genhusning, så vi arbejder på at toilet / bade faciliteter som beboerne skal benytte, imens deres badeværelse ombygges, enten foregår på badeværelse i kælderen eller i en "skurvogn" placeret centralt. Afdelingsbestyrelsen er med i denne beslutning, så vi får den rigtige løsning.

Vi arbejder hen mod licitation i marts/april og med en udførelses periode på ca. 1 år.

#### Ad 6. Udlejningssituationen

Der er stort set ingen ledige lejemål, og vores huslejeniveau er tilfredsstillende, orienterede Forretningsfører Ebbe Johansson.

#### Ad. 7. Indkomne forslag.

7.a Godkendelse af individuel kollektiv råderet i hhv. afdeling 160-0, 414-0 og 461-0.

Bestyrelsen godkendte, at beboerne i afd. 160-0, 414-0 og 461-0, kunne gøre brug af individuel kollektiv råderet, hvor der optages lån på DKK 2.503.000 i afd. 461-0, lån DKK 1.078.000 i afd. 414-0 og DKK 1.987.000 i afd. 160-0

Ebbe gennemgik budgetterne.

7b. Tilskud dispositionsfonden DKK 200.000 afd. 366-0 Studsgaard til vinduesudskiftning.

Bestyrelsen godkendte, at yde tilskud fra dispositionsfonden på DKK 200.000 til afd. 366-0 Studsgaard til vinduesudskiftning.

#### Ad. 8. Nyt fra Hovedbestyrelsen.

Anne Sakariassen var desværre syg, og kunne derfor ikke meddele noget.

Der ville på seminaret i Vejle blive givet en generel orientering fra Hovedbestyrelsen ved direktør Henrik Ricken, og nyt fra hovedbestyrelsen ved Erik Gemmer.

Som det ser ud nu, er det Gunnar Sørensen som stiller op som formand til hovedbestyrelsen, der er muligvis andre som også stiller sig op.

#### Ad 9. Valg til Landsrepræsentantskabet

Hele bestyrelsen deltager, dog kun med 3 stemmeberettigede, og to som observatører. Efter repræsentantskabsmødet den 4. april tages endeligt stilling til hvem der deltager, da flere fra bestyrelsen er på valg.

#### Ad 10. Evt.

Hjemmesidekursus på Holstebro Handelsskole den 8. marts 2018.

Introkursus for nye bestyrelsesmedlemmer den 10. april 2018 i Holstebro ved administrationen.

Ny-valgte er informeret, men administrationen har desværre ikke fået mange tilmeldinger.

Underskrift formand, den 16.02.2018

