

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 5. oktober 2020.

Tilstede var: bestyrelsesmedlemmerne: Harald Søndergaard, Hans Chr. Eskildsen og Hans Chr. Agertoft.

Derudover deltog: repræsentantskabsmedlem Flemming Hansen.

Der var afbud fra: Claus Andresen og Elinor Phillipsen

Fra administrationen deltog forretningsfører Torben Krogh og Susanne Zoëga, som optog referat af mødet.

Formand Harald Søndergaard åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet er herefter:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af årsregnskab, revisionsprotokol og budget.
3. Udkast til nye vedtægter – til godkendelse i repræsentantskabet.
4. Udlejningssituationen.
5. Nybyggeri/renovering.
6. Valg af næstformand.
7. Valg af 2 repræsentanter til Landsrepræsentanter, på valg er Harald Søndergaard og Hans Chr. Eskildsen.
8. Valg af 2 suppleanter til landsrepræsentantskabet, på valg er Claus Andresen (suppleant for Harald Søndergaard).
9. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.
10. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelser fra administrationen.

Torben Krogh meddelte;

I forbindelse med at Landsbyggefonden har frigivet 18 mia. kr. for at få gang i "Danmark" igen på grund af Corona, har Lejerbo ca. 30 sager med i den pulje, heraf er 3 i Region Kolding. Det har samtidig betydet at der er blevet ansat 3 nye projektledere i bygge- og udviklingsafdelingen.

Hovedbestyrelsens visioner 2019 – 2021

Efter en visionsproces, som involverede både hovedbestyrelsen og ledergruppen, godkendte hovedbestyrelsen i december 2018 Lejerbos nuværende 6 visioner med 31 tilhørende målsætninger for perioden 2019-2020.

Overskrifterne for visionerne er: Beboerdemokrati; Vækst og udvikling; Byggeri; Bæredygtighed; Effektiv drift og værktøjer samt Den gode arbejdsplads.

Visionerne og målsætningerne kan læses i deres fulde længe her: <https://www.lejerbo.dk/om-lejerbo/hvem-er-lejerbo,-q-/mission-og-visioner>

Siden visionerne og målsætningerne blev vedtaget, har forskellige tværgående projektgrupper arbejdet med at opnå dem og status på de 31 målsætninger er pr. 1. aug. 2020 at:

- 10 målsætninger er opfyldt
- 6 målsætninger, som har karakter af løbende opgaver uden egentlig deadline, er alle igangsat.
- 10 målsætninger er i proces
- 5 målsætninger er endnu ikke igangsat.

Mange målsætninger har karakter af planer eller strategier. Det betyder, at arbejdet ikke er slut, når målsætningen er opfyldt, da det store arbejde med implementeringen på dette tidspunkt stadig er i gang.

Eksempler på opfyldte målsætninger, som der arbejdes med at implementere:

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 5. oktober 2020.

- Medio 2019 skal hovedbestyrelsen have udarbejdet en kommunikation- og informationsplan, så den korrekte strøm af information sikres.
- Hovedbestyrelsen tager ultimo 2019 initiativ til udarbejdelse af funktionsbeskrivelser for alle typer beboerdemokrati, samt vejledninger i godt samarbejde.
- I første halvår 2019 skal der udarbejdes en digitaliseringsstrategi med beboerne og afdelingerne i centrum. Implementering skal påbegyndes umiddelbart efter.

Nogle målsætninger er forsinket i forhold til tidsplanen. Det er der flere årsager til f.eks. manglende ressourcer, skift i ledende stillinger samt Corona-virus.

For at de sidste målsætninger kan blive opnået og alle målsætninger kommer i gang med implementering, har hovedbestyrelsen besluttet at forlænge visionerne til udgangen af 2021.

Granskning af vedligeholdelsesplaner

Der er indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger inden udgangen af 2021 skal have udført en såkaldt granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Granskningen skal foretages af en anden end den, som er driftsansvarlig for den pågældende afdeling. Dvs. der skal 'fremmede øjne' på vedligeholdelsesplanerne.

Denne granskning skal derudover revideres af en ekstern uvildig rådgiver, der sikrer, at granskningen er retvisende. Rådgiveren laver stikprøver ud fra nogle konkrete kriterier.

Efter 2021 skal granskningen foretages hvert 5. år.

Ved udførelsen af granskningen tages udgangspunkt i en række centrale bygningsdele, såsom: kloak, tagdækning, facader, vinduer/døre, varmtvandsproduktionsanlæg, altan/altangange, kviste, tagterrasser, belægninger, trappe, væg (vådrum, fuger) og røranlæg.

Resultatet af granskningerne forelægges organisationsbestyrelsen.

Udgifterne til granskningen betales som en tillægsydelse. Men Landsbyggefonden har nu overtaget opgaven og de oplyser at de vil være klar med nogle skemaer, som organisationerne skal udfylde ca. 1. nov. 2020. Selve granskningen forventes udbudt til februar.

Man vil lave et nyt digitalt bygningsregister, hvor alle oplysningerne fra skemaerne lagres. Herefter vil man kunne lave diverse analyser og benchmark.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 1/5 2020 – 30/4 2021 kr. 8.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Tinglev.

Tidligere beslutning er, at vederlaget deles ligeligt blandt bestyrelsens medlemmer.

Beslutning:

Det blev at den tidligere beslutning fortsættes.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2019 – 30/4 2020, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2021 – 30/4 2022.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2019 – 30/4 2020, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2021 – 30/4 2022 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.

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 5. oktober 2020.

Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afd. 649-2.

Afdeling 438-0, 466-0 og 649-0 holder først afdelingsmøde senere på dage, organisationsbestyrelsen anmodes derfor om at godkende regnskab og budget for afdelingerne, under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse".

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, og 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 241 bemærkning om udlejningsvanskeligheder i afdeling 466-0.

Revisionen har på side 240 bemærkning om forhold i afdeling 466-0.

På side 14 i årsberetningen er kommenteret på revisionens fremhævelse af forhold til afdeling 466-0.

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 %
0438-0	Kløvermarken	Familiebolig	751,62	751,62	0,00	0,00%
0466-0	Jernbanegade	Familiebolig	868,55	868,55	0,00	0,00%
0649-0	Engparken	Familiebolig	897,56	897,56	0,00	0,00%
0649-0	Engparken	Ældrebolig	932,61	932,61	0,00	0,00%

Der mangler afd. 649-2

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 466-0 og 649-2

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 466-0 og 649-2.

Ad 3 Udkast til nye vedtægter – til godkendelse i repræsentantskabet.

Torben Krogh orienterede i henhold til det udsendte bilag:

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.

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 5. oktober 2020.

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.

En enig bestyrelse vil indstille repræsentantskabet til at godkende ændringerne.

Ad 4 Udlejningssituationen.

Forretningsfører Torben Krogh meddelte:

438-0 Kløvermarken

Ingen opsagte.

Boligerne bliver ikke altid lejet ud via ventelisten, men bliver lejet forholdsvis hurtigt ud, når de kommer på nettet.

466-0 Jernbanegade/Stationsvej

2 opsagte 2-værelses, som er i tomgang. Derudover 1 stk. 2-værelses, som går i tomgang 1. dec. 2020.

Der annonceres på nettet, men ingen eller meget få henvendelser. Det er generelt meget svært at få udlejet boligerne.

Der mangler fortsat at blive nedlagt 1 bolig.

649-0 Engparken

Ingen opsagte.

Boligerne bliver som regel lejet ud via ventelisten, når der er opsagte boliger.

Han oplyste endvidere, at der i Lejerbo Tinglev er 114 personer opnoteret på ventelisten til familieboliger, Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper og afdelinger, og der er således 373 ansøgere til familieboliger.

Til familieboligerne søger 114 personer søger 2 rums, 169 personer søger 3 rums og 90 søger 4 rums boliger.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger henvises til årsberetningens side 12.

Ad 5 Nybyggeri/renovering.

Intet at meddele.

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 5. oktober 2020.Ad 6 Valg af næstformand.

Hans Chr. Eskildsen blev foreslået og valgt for en 2 årig periode.

Ad 7 Valg af 2 repræsentanter til Landsrepræsentantskabet, på valg er Harald Søndergaard og Hans Chr. Eskildsen.

Harald Søndergaard og Hans Chr. Eskildsen blev enstemmigt genvalgt.

Ad 8 Valg af 2 suppleanter til Landsrepræsentantskabet, på valg er Claus Andresen (suppleant for Harald Søndergaard))

Claus Andresen blev foreslået og valgt. Det lykkede ikke at få valgt yderligere.

Claus Andresen havde forud for mødet givet tilsagn om, at være villig til valg.

Ad 9 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.

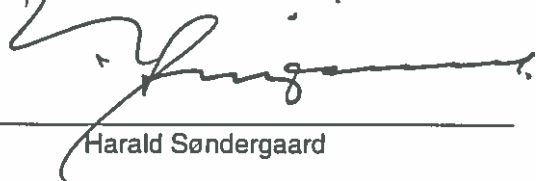
En enig bestyrelse besluttede igen at søge fritagelsen, for at dispositionsfonden skal dække lejetab og tab ved fraflytning.

Ad 10 Eventuelt.

Intet at bemærke.

Godkendt af formanden

3 11. 2020



Harald Søndergaard