

9 DEC. 2021

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 27. september 2021.

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

Derudover deltog: repræsentantskabsmedlem: Claus Andresen og Elinor Phillipsen.

Der var afbud fra: Henning Christensen og Hans Chr. Agertoft.

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. Valg af formand, på valg er Harald Søndergaard.
4. Udlejningssituationen.
5. Nybyggeri/renovering.
6. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.
7. Eventuelt.

#### Ad 1 Meddelelser fra administrationen.

Torben Krogh meddelte;

#### **Ny aftale om effektivisering**

Boligministeriet, KL og BL er blevet enige om en ny effektiviseringsaftale for alle landets almene boliger. Aftalen løber fra 2021 til 2026. Målet er, at der skal effektiviseres for i alt 1,5 milliarder kroner. Dermed er der ikke opsat bestemte mål for den enkelte boligorganisation, men kun for branchen som helhed.

Lige som for den tidligere effektiviseringsaftale gælder det, at det er boligorganisationerne, som er ansvarlige for at beslutte og gennemføre tiltagene. Men denne gang skal de boligorganisationer, der har haft lave effektivitetstal over en årrække, udarbejde obligatoriske handleplaner for effektivisering.

Handleplanerne skal drøftes med kommunen på det årlige styringsdialogmøde.

I aftalen ligger der et særligt fokus på indkøb, effektiv bygningsdrift og energirenoveringer. Alene de energirenoveringer, der ligger i de renoveringssager, man har igangsat, regner man med vil betyde en effektivisering på 300 millioner kr. ud af de 1,5 milliarder.

I administrationen skal vi nu have overblik over hvilke af vores boligorganisationer, der skal udarbejde obligatoriske handleplaner. Herefter skal vi hjælpe med at udarbejde og implementere de nævnte handleplaner. Og så skal vi selvfølgelig hjælpe de øvrige boligorganisationer med fortsat at have øje for effektiviseringsmulighederne.

#### **Anbefalinger fra Hovedbestyrelsen til boligorganisationerne om ladestandere til elbiler**

For at gøre vores boliger tidssvarende, mere bæredygtige og attraktive, bør det overvejes, om det vil være relevant at etablere ladestandere i de enkelte afdelinger. Dette vil også imødekomme regeringens planer om stop for salg af diesel- og benzinbiler i 2030.

Hovedbestyrelsen har derfor haft et udvalg til at undersøge området nærmere for at se på, hvilke anbefalinger man kan give til boligorganisationerne.

På baggrund heraf anbefaler Hovedbestyrelsen, at man i boligorganisationerne tager følgende forhold i betragtning, inden man etablerer ladestandere:

## Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 27. september 2021.

**Den teknologiske udvikling**

Den teknologiske udvikling på området går meget stærkt – bare indenfor det seneste halve år er der sket en stor udvikling i batteriernes kapacitet. Dette vil påvirke behovet for ladestanderne både ved bopælen og i det offentlige rum.

Desuden bliver der udviklet på ladestanderne - de bliver mere og mere intelligente og hurtigere og hurtigere. Man må derfor forudse, at udviklingen kan løbe fra investeringen i ladestanderne.

**Valg af operatør**

Mange elbiler købes sammen med et ladeabonnement fra E.ON eller Clever. Med et ladeabonnement betales et fast beløb på mellem 300 og 800 kroner pr. måned afhængigt af batteri- og biltype. Det er imidlertid de færreste, der har et behov for en abonnementsløsning med gratis opladning i hele landet. Opladning ved bopælen vil kunne dække hovedparten af kørselsbehovet for beboerne.

Flere firmaer, fx Clever, tilbyder færdige løsninger, hvor det er firmaet, der står for etableringen og driften af ladestanderne. Denne løsning kan imidlertid vise sig at være en dyr løsning. Det bliver nemlig firmaet, som ejer hele infrastrukturen, og som i fremtiden frit kan sætte prisen pr. kW.

Det anbefales derfor, at der indgås aftaler, hvor infrastrukturen tilhører boligorganisationen, ikke en ekstern operatør.

Det bør overvejes at indgå en aftale med en non-profit forening/udbyder om levering af en teknisk løsning, hvor ejerskabet til investeringen er afdelingens.

**Finansiering**

Boligorganisationen kan via dispositionsfonden (med)finansiere udgifterne til etablering af ladestanderne. Hovedbestyrelsen anbefaler, at man i boligorganisationerne træffer beslutning om, hvorvidt man vil medfinansiere etableringen.

**Store omkostninger**

Det er dyrt at udvide den elektriske infrastruktur til opladning af elbiler.

1. *Gravearbejde/nedlægning af føringsrør og kabler*  
Placeringen af ladestanderne er vigtig - det kan hurtigt koste 1.000 kr. pr. meter, der skal graves/skydes rør.
2. *Køb af ladestander*  
Selve ladestanderen koster typisk mellem 10.000 og 15.000 kr. Det anbefales, at man i første omgang holder antallet af ladestander på et lavt niveau. Så kan der hen ad vejen sættes flere ladestander op efterhånden som antallet af elbiler stiger, blot der fra start er lagt rør ned til det.

Afregning af forbrug fra fælles ladestander sker via et betalingssystem eller via et el-regnskab. Der vil derfor også være udgifter til at etablere og drive betalingssystemet.

3. *Tilslutningsbidrag*  
Det må forventes at koste 1.000 – 1.300 kr. i tilslutningsbidrag pr. ampere ved tilslutning til elforsyningen. Ved etablering af ganske få ladestander vil den elkapacitet, der er i afdelingen i forvejen, dog formentlig være tilstrækkelig til at dække det øgede behov som følge af etableringen af ladestander.

**Parkeringsarealerne og antallet af p-pladser**

Når ladestander etableres på fælles p-pladser, anbefales at man laver spilleregler for brugen af p-pladserne med ladestander. Skal der f.eks. være en begrænsning på, hvor længe man må holde på en ladestanderplads? Må andre biler parkere på ladestanderpladserne? Må et stik flyttes fra en bil til en anden? Alle sådanne spørgsmål bør reguleres i afdelingens husorden. Administrationen hjælper gerne med at få ajourført husordenen i forhold til brugen af ladestanderpladserne.

**Lovgivning vedr. etablering af ladestander**

Der er ikke et krav om etablering af ladestander i eksisterende bebyggelser. Hvis man laver en omfattende renovering, som også omfatter p-pladserne, kan der dog opstå et krav om, at man forbereder p-pladserne til ladestander.

## Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 27. september 2021.

**Mere digital kommunikation, mindre fysisk post**

I administrationen har vi igangsat et projekt, som skal sørge for mere digital kommunikation med beboerne og andre i Lejerbo, så servicen styrkes, papirforbruget reduceres og arbejdsgange lettes.

I første omgang arbejdes der på, at beboerne let og sikkert skal kunne hente deres forbrugsregnskaber på hjemmesiden, og at vi skal kunne underskrive dokumenter digitalt.

I løbet af foråret forventer vi at ca. 80% af alle beboere i Lejerbo kan logge ind på hjemmesiden og under "Min bolig" får mulighed for at hente deres forbrugsopgørelse. Der vil i perioden køre en kampagne, hvor beboerne får breve om, at de nu kan tjekke deres opgørelse på hjemmesiden. I 2021 vil beboerne dog også kunne hente deres forbrugsopgørelse hos deres varmemester, men fra 2022 forventer vi, at man som udgangspunkt kun vil kunne hente opgørelsen digitalt.

I 2021 vil vi desuden gå over til digitale underskrifter på lejekontrakter, ansættelseskontrakter og årsregnskaber. Ved overgangen til digitale underskrifter på årsregnskaber vil administrationen hjælpe beboerdemokratiet mest muligt, så ændringen skaber mindst muligt støj. Vi vil i 2021 køre en række piloter, hvor vi får bestyrelserne over på at underskrive digitalt. Erfaringerne fra dette vil så kunne indgå i den videre udrulning af ændringen. Ændringen vil betyde, at vi får en mere effektiv sagsgang, og at vi undgår ventetid mod Post Nord og de usikkerheder, der er i postgangen.

**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 dømtede, 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 dømtede, 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.

I forbindelse med at Landsbygefonden 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.

**Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 27. september 2021.****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.

Hovedbestyrelsen afholder visionsseminar for visioner 2022/23 den 29. september 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 2021 – 30/4 2022 kr. 9.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Tinglev.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, 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 2020 – 30/4 2021, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2020 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2022 – 30/4 2023.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2020 – 30/4 2021, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2022 – 30/4 2023 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.

*"Alle afdelinger holder først afdelingsmøde den 27/09 2021, organisationsbestyrelsen anmodes derfor om at godkende regnskab og budget for afdelingen, under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse".*

## Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 27. september 2021.

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. Oplysninger herom kan findes i årsberetningen.

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-, 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 250 dels fremhævede forhold i afdeling 466-0.

På side 14 i årsberetningen er kommenteret på revisionens fremhævelse af forhold til afdeling 466-0. Disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/5 2022 – 30/4 2023 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Afdeling 466-0 kr. 16.000 – Huslejetilskud, så den holdes på uændret leje.

#### 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 %
0438-0	Kløvermarken	Familiebolig	751,62	755,78	4,16	0,55%
0466-0	Jernbanegade	Familiebolig	868,55	875,00	6,45	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%
0649-2	Engparken Servicecenter	Serviceareal	1.458,25	1.374,98	-83,27	-5,71%

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at der ydes tilskud på kr. 16.000 til afd. 466-0, således at der er uændret husleje i det kommende budget.

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 438-0, 466-0, 649-0 og 649-2

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 438-0, 466-0, 649-0 og 649-2.

Ad 3 Valg af formand, på valg er Harald Søndergaard.  
Harald Søndergaard blev foreslået og genvalgt for 2 år.

## Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 27. september 2021.

Ad 4 Udlejningssituationen.

Forretningsfører Torben Krogh meddelte:  
p.t. er alt udlejet, og ingen opsagte.

Han oplyste, at der i Lejerbo Tinglev er 97 personer opnoteret på ventelisten til familieboliger, flere af disse personer søger på forskellige rumtyper og afdelinger, og der er således 340 ansøgere til familieboliger. Til familieboliger søger 109 personer 2 rums, 146 personer søger 3 rums og 85 søger 4 rums boliger.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger henvises til årsberetningens side 12.

Ad 5 Nybyggeri/renovering.

Intet at meddele.

Dog blev der drøftet en evt. indretning af et fælleslokale/gæsteværelse i en af de nedlagte boliger i afd. 466-0.

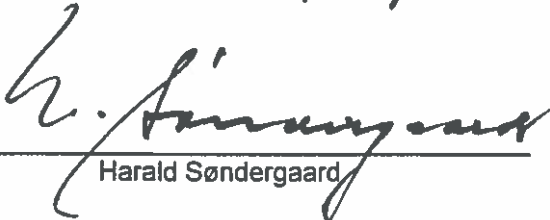
Ad 6 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.

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 27 / 9 2021

  
\_\_\_\_\_  
Harald Søndergaard