

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Brande den 30. november 2020 kl. 12.15, på Hotel Skjern

Tilstede var bestyrelsesmedlemmerne formand Carl Ejler Holm, Tove Østergaard, Bente Irene S. Krupsdahl, Bent Brøgger Kristensen og Anne Sakariassen.

Uden stemmeret deltog desuden repræsentantskabsmedlemmerne Tove Jensen, Lykke Bramsen, Anette Kruise Iversen, Anna Lise Lorenzen.

Fra administrationen deltog forretningsfører Ebbe Johansson og sekretær Trine Taulbjerg Slot som optog referat af mødet. Desuden deltog landsformand for hovedbestyrelsen i Lejerbo Gunnar Sørensen.

Forretningsfører Ebbe Johansson åbnede mødet, bød velkommen og gennemgik dagsorden

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.
3. Udlejningssituationen.
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden.
5. Nybyggeri / renovering.
6. Valg af formand.
7. Godkendelse af tilbud på fotografering/nye fotos af afdelinger til hjemmeside. (bilag vedlagt)
8. Deltagelse i Lejerbos Landsrepræsentantskabsmøde 2021.
9. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte;

Møder afholdes lidt anderledes pt. og siden 12. marts 2020 er der sket meget ift. coronaens hærgen. Vi lukkede tilbage i marts kontoret dog de fleste administrative medarbejdere arbejdede hjemmefra og vores viceværter fik arbejdet til at glide ude i driften, under de forhold der nu engang var og stadig er. Alle medarbejdere har ydet en stor indsats og udvist ansvar

Budgetmøder og afdelingsmøderne i Lejerbo Brande er forløbet fint. Mange andre steder i landet har man valgt at aflyse og udskyde mange møder.

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,-g-/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:

- 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 (vådtrum, fuger) og røranlæg.

Resultatet af granskningerne forelægges organisationsbestyrelsen.

Udgifterne til granskningen betales som en tillægsydelse. Revisionen af granskningen skal efter reglerne betales af boligorganisationen, og det er også muligt at lade det være boligorganisationen – og altså ikke den enkelte afdeling – afholde udgifterne til selve granskningen.

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.

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.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2020/2021) kr. 18.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Brande. Anna Sakariassen frasagde sig honoraret. Dette gælder så længe, hun er udpeget af hovedbestyrelsen til organisationsbestyrelsen i Lejerbo Brande. Halvdelen går til formanden og den resterende halvdel deles ligeligt mellem de tre øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2019 – 30/6 2020, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2019 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2021 – 30/6 2022.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2019 – 30/6 2020, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2021 – 30/6 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.

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 1/7 2021 – 30/6 2022 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Afdeling 300-0 kr. 13.000 – midlertidig lejenedsættelse

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 %
0103-0	Ørbækvej, Drosselvej	Familiebolig	684,58	695,87	11,29	1,65%
0103-0	Ørbækvej, Drosselvej	Ældrebolig	776,47	787,74	11,27	1,45%
0147-0	Drosselvej, Fuglevænget	Familiebolig	808,15	822,52	14,37	1,78%
0249-0	Bøgevænget	Familiebolig	951,40	959,27	7,87	0,83%
0249-0	Bøgevænget	Ungdomsbolig	869,47	877,35	7,88	0,91%
0300-0	Blåhøj	Familiebolig	887,42	887,42	0,00	0,00%
0754-M	Skolestien	Ældrebolig	967,95	978,05	10,10	1,04%
1213-0	Remisen	Familiebolig	878,65	884,08	5,43	0,62%

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 103-0, 147-0, 249-0, 300-0, 754-0, 824-0 og 1213-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afdeling 103-0, 147-0, 249-0, 300-0, 754-0, 824-0 og 1213-0

Ad 3. Udlejningssituationen

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte, at alt er udlejet i Lejerbo Brande og der er ventelistes flere steder.

Fraflytningsprocenten er ikke så høj, dog højere end i hovedstadsområdet hvor flere beholder deres boliger i længere tid.

Ad 4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden.

Bestyrelsen vedtog at forsætte uændret, med dækning af lejetab og tab ved fraflytning.

Ad 5. Nybyggeri/renovering

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte, at der har været afholdt møder med vores arkitekt, vedr. skolegrunden hvor der skal bygges 148 lejermål. Det gamle sygehus er også interessant, men en anden beboerforening har desværre fået opgaven.

De gamle ældreboliger for enden af Ørbækvej, er ikke det bedste byggeri – Men kan det lade sig gøre, er Lejerbo Brande interesseret i at rive boligerne ned og i stedet bygge ca. 15 boliger nede i ådalen. Muligheden for seniorboliger har også i Lejerbo Brande været drøftet.

Fruehøjgaard og en privat bygherre bygger pt. i Brande.

Fruehøjgaard er desuden i gang med at forhandle med Brande om et bofællesskab.

Er der idéer til byggeprojekter, er man meget velkommen til at kontakte formanden og forretningsføreren.

Ad 7. Godkendelse af tilbud på fotografering/nye fotos af afdelinger til hjemmeside

Bestyrelsen godkendte tilbuddet på fotografering af boliger/afdelinger. Arbejdet igangsættes først når det hele bliver grønt til forår/sommer.

Ad 8. Deltagelse i Lejerbos Landsrepræsentantskabsmøde 2021

Bestyrelsen besluttede, at Formand Carl-Ejler Holm deltager sammen med næstformand Bent Brøgger Kristensen. De øvrige er velkomne som observatører.

Ad 9. Evt.

Intet.

Umiddelbar efter repræsentantskabsmødet genoptog bestyrelsen mødet med følgende punkter på dagsorden:

1. Fordeling bestyrelshonorar
2. Valg af formand, på valg er Carl-Ejler Holm
3. Deltagelse i Lejerbos Landsrepræsentantskab 2021.
4. Eventuelt

Ad. 1.

Anne Sakariassen meddelte at hun igen frasagde sig sit honorar. Halvdelen går til formanden – resten fordeles ligeligt mellem de sidste 3 bestyrelsesmedlemmer.

Ad.2.

Carl Ejler Holm blev genvalgt som formand for 2 år. Og da Kirsten Grarup ikke længere er i bestyrelsen, valgte bestyrelsen Bent Brøgger Kristensen som næstformand for et år.

Ad. 3.

Carl-Ejler Holm og Bent Brøgger Kristensen deltager med stemmeret i Lejerbo landsrepræsentantskabsmøde 2021 i Århus. Øvrige i bestyrelsen er velkomne til at deltage som observatører.

Ad 4.

Seminar 2021 er aflyst grundet corona. Landsrepræsentantskabet den 13. november 2020, blev udskudt også grundet corona.

Næste bestyrelsesmøde afholdes torsdag den 4. feb. 2021 kl. 15 (mødet afholdes i kælderen u afd. 103-0).

Brande, den 30.11.2020



Underskrift formand