

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Brande den 6. december 2021 kl. 10.00, på Hotel Dalgas

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

Uden stemmeret deltog desuden repræsentantskabsmedlemmerne Tove Jensen, Lykke Bramsen, Anette Kruise Iversen, Anna Lise Lorenzen, Jens Morten Lauridsen, Paw. K. Buch og Bent Enemark

Afbud fra: Anne Sakariassen.

Fra administrationen deltog forretningsfører Ebbe Johansson og sekretær Trine Taulbjerg Slot som optog referat af mødet

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. Godkendelse af vagtordning med SSG
7. Mentorordning og fremsynethed i organisationen.
8. Beslutning om robot plæneklippere i afdelingerne.
9. Valg af næstformand.
10. Deltagelse i Lejerbos Landsrepræsentantskabsmøde 2022.
11. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte om hans fratræden og meddelte at rekrutteringsprocessen er i fuld gang. Ansøgningsfristen er ovre og der afholdes netop i denne tid samtaler med kandidater.

Der har været afholdt bestyrelsesseminar i november 2021 – det foregik på Sluseholmen i København. I år 2022 afvikles bestyrelsesseminaret den 11. 12. november 2022.
Den 19. og 20. maj 2022 afholdes Landsrepræsentantskabsmøde.

Budgetmøder og afdelingsmøderne i Lejerbo Brande er forløbet fint og heldigvis har det været muligt at afholde trods corona. Men Corona er igen over os og vi kan kun gisne om hvordan vinteren vil forløbe.

Det årlige seminar afholdes den 25. og 26. marts 2022 i Aalborg.

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 dømte, 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 dømte, 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.

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.

Brande er ret godt med på effektiviseringerne.

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.

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:

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 ladestandere 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 ladestandere.

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 ladestandere. 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 ladestandere

Selve ladestanderen koster typisk mellem 10.000 og 15.000 kr. Det anbefales, at man i første omgang holder antallet af ladestandere på et lavt niveau. Så kan der hen ad vejen sættes flere ladestandere op efterhånden som antallet af elbiler stiger, blot der fra start er lagt rør ned til det.

Afregning af forbrug fra fælles ladestandere 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 ladestandere vil den elkapacitet, der er i afdelingen i forvejen, dog formentlig være tilstrækkelig til at dække det øgede behov som følge af etableringen af ladestandere.

Parkeringsarealerne og antallet af p-pladser

Når ladestandere 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 ladestandere

Der er ikke et krav om etablering af ladestandere 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 ladestandere.

Whistleblower-ordning på vej

Der er kommet et nyt EU-direktiv, som siger, at alle virksomheder og organisationer med mindst 50 medarbejdere skal have en whistleblower-ordning. Det gælder selvfølgelig også almene boligorganisationer og administrationer. En whistleblower-ordning vil for vores vedkommende sige en ordning, som medarbejdere, beboere og bestyrelsesmedlemmer kan indberette til, hvis de får mistanke om bedrageri eller underslæb. Eller hvis de er vidne til, at en kollega eller beboerdemokrat bliver udsat for personlige krænkelser.

Landsbyggefonden er gået i gang med at finde en løsning, som alle boligorganisationer og administrationer kan tilmelde sig. En løsning der gør, at man som medarbejder eller beboerdemokrat anonymt vil kunne indberette sin anmeldelse til et uafhængigt firma.

Når løsningen er klar, vil vi selvfølgelig tilmelde os. Vi forventer, at det kommer til at ske inden årsskiftet.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2021 – 30/6 2022) kr. 19.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Brande. Anna Sakariassen har frasagt sig honorar så længe hun er udpeget af hovedbestyrelsen til organisationsbestyrelsen i Lejerbo Brande. Bestyrelsen besluttede at fordele honoraret ligeligt i 4 dele, blandt de sidste 4 bestyrelsesmedlemmer.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2020 – 30/6 2021, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2020 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2022 – 30/6 2023.

Desuden er udsendt mail indeholdende dels ovennævnte materiale samt årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2020 – 30/6 2021, budget for afdelingerne for perioden 1/7 2022 – 30/6 2023 og 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 trækningsret.

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. Der har ikke i regnskabsåret 2020/21 været fremhævelse af forhold fra revisors side.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/7 2022 – 30/6 2023 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Afdeling 300-0, Blåhøj kr. 13.000 - huslejenedsættelse

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0103-0	Ørbækvej, Drosselvej	Familiebolig	695,87	708,02	12,15	1,75%
0103-0	Ørbækvej, Drosselvej	Ældrebolig	787,75	799,85	12,10	1,54%
0147-0	Drosselvej, Fuglevænget	Familiebolig	828,89	841,79	12,90	1,56%
0249-0	Bøgevænget	Familiebolig	959,32	971,13	11,81	1,23%
0249-0	Bøgevænget	Ungdomsbolig	877,47	889,28	11,81	1,35%
0300-0	Blåhøj	Familiebolig	887,42	887,42	0,00	0,00%
0754-0	Skolestien	Ældrebolig	978,06	990,50	12,44	1,27%
1213-0	Remisen	Familiebolig	884,11	900,93	16,82	1,90%

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 venteliste flere steder.

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 Lejerbo Brande gerne ville være med til at bygge 36 boliger på skolegrunden, men kommunen har trukket i land igen. Vi håber, at komme i betragtning igen, men projektet er pt. sat i bero.

Ad 6. Godkendelse af vagtordning med SSG

Bilag var fremsendt til bestyrelsen forinden mødet – Forretningsfører Ebbe Johansson forklarede aftalen med SSG. Flere af Lejerbos organisationen har indført ordningen med succes.

Bestyrelsen godkendte aftalen med SSG – Driftschef Ole Aastrup igangsætter.

Ad 7. Mentorordning og fremsynethed i organisationen

Der blev sidste år drøftet muligheden for en mentorordning. Grundet corona har dette stået stille. Punktet blev taget op på opfordring af Bente Krupsdahl ved sidste bestyrelsesmøde.

Bente Krupsdahl oplyste, at hun manglede åbenhed i bestyrelsesarbejdet og oplysning om tidsforbrug ift. bestyrelsesopgaver og hvilke kompetencer det kræver at være formand. Hun efterlyste i øvrigt flere bestyrelsesmøder.

For mere information fremsender administrationen fremover mails og materiale til *alle* i bestyrelsen, for at sikre, at alle bliver informeret.

Bestyrelsen ønsker 3-4 møder om året. Møderne kan afholdes ude i en afdeling. (Ørbæksvej, kælder)

Der afholdes bestyrelseskursus for nye bestyrelsesmedlemmer både hos Lejerbo og i BLregi.

Administrationen kan kontaktes for tilmelding (se i øvrigt kursus-kataloget). Husk at kurser skal godkendes af formanden.

Ad 8. Beslutning om robot plæneklippere i afdelingerne.

Forinden mødet, havde bestyrelsen modtaget bilag vedr. aftale om robotplæneklippere. Forretningsfører Ebbe Johansson forklarede besparelsen både i tid og økonomi ved etablering af robotklippere.

Bestyrelsen besluttede at, der skulle etableres robot-klippere i afdelingerne. Ole Aastrup i gang sætter.

Ad 9. Valg af næstformand

Punktet blev udskudt til efter mødet.
(Tove Østergaard blev valgt som næstformand i 2 år.)

Ad 10. Deltagelse i Lejerbos Landsrepræsentantskabsmøde 2022

Bestyrelsen besluttede, at Formand Carl-Ejler Holm deltager sammen med næstformand Tove Østergaard i Landsrepræsentantskabet den 19. og 20 maj 2022. De øvrige er velkomne som observatører.

Ad 11. Evt.

Næste møde mandag den 14. marts 2022, kl. 15.00 i kælderen på Ørbækvej 29.
(evt. sammen med ny forretningsfører), der opfordres til at komme med forslag til dagsorden.

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

1. Fordeling bestyrelseshonorar
2. Valg af næstformand, på valg var Bent Brøgger
3. Deltagelse i Lejerbos Landsrepræsentantskab den 19. og 20. maj 2022.
4. Eventuelt

Ad. 1.

Anne Sakariassen har frasagt sig honorar så længe hun er udpeget af hovedbestyrelsen til Lejerbo Brande.

Bestyrelsen besluttede at dele honoraret ligeligt blandt de resterende 4 bestyrelsesmedlemmer.

Ad.2.

Bent Brøgger var på valg.
Tove Østergaard blev valgt som næstformand for 2 år.

Ad. 3.

Carl-Ejler Holm og Tove Østergaard deltager med stemmeret i
Lejerbo landsrepræsentantskabsmøde 19. og 20. 2022 i Århus.
Øvrige i bestyrelsen er velkomne til at deltage som observatører.

Ad 4.

Seminar 2022 afholdes i Aalborg den 25. og 26. marts 2022.

Brande, den 06.12.2021



Underskrift formand



Underskrift dirigent