

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Skanderborg den 19. august 2020, kl. 17.00 i fælleshuset Rønnebærvænget.**

Deltagere: Fra bestyrelsen; Peter Rasmussen, Gerhard Ahlers. Jan Amnitzbøl, og Anne Sakariassen.

Derudover deltog uden stemmeret repræsentantskabsmedlemmerne;  
Rikke Bjerregaard, Helle Tranbjerg, Karina Kristensen

Fra administrationen deltog forretningsfører Ebbe Johansson, forvaltningskonsulent Rene Stjernholm og Trine Taulbjerg Slot (ref.)

Ebbe Johansson åbnede mødet og bød velkommen og gennemgik dagsorden.

Dagsorden for organisationsmødet:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Nybyggeri/reovering
4. Udlejningssituationen.
5. Indkomne forslag
6. Valg af næstformand: På valg er Jan Amnitzbøll
7. Deltagelse i Landsrepræsentantskab 2020
8. Eventuelt

**Ad 1. Meddelelser fra administrationen****Ventelistegebyr**

Vi har fra den 1. oktober 2019 gjort det muligt for boligsøgende at være skrevet op i flere Lejerbo-organisationer uden at betale ekstra for det. Det vil således koste 300 kroner årligt at stå på venteliste, uanset om man er skrevet op til én eller flere organisationer. Når man betaler for at stå på venteliste første gang efter den 1. oktober 2019, får man automatisk mulighed for at skrive sig op til flere organisationer.

Ancienniteten beregnes dog stadig pr. organisation fra den dag, man skriver sig på ventelisten i en konkret boligorganisation.

Ventelisten til ungdomsboliger vil fortsat være gratis.

Det vil fremover koste 500 kr. årligt, hvis man som boligsøgende ønsker at modtage boligtilbud med almindelig post, idet det efter de store stigninger i portoen er meget dyrt at håndtere denne løsning.

Den interne venteliste er ikke omfattet af ændringen – intern og ekstern venteliste kører rent lovgivningsmæssigt efter to helt forskellige systemer.

Til Randers og Nyborg:

Der vil stadig være rabat for boligsøgende, som kun ønsker at stå på ventelisten i Lejerbo Randers/Lejerbo Nyborg – her koster ventelistepladsen stadig kun 200 kroner efter 1. oktober, idet organisationen har valgt at betale 100 kr. i støtte til dem, der skriver sig på deres venteliste.

Til Aalborg og Århus:

Boligsøgende på BoiNord og ÅrhusBolig er ikke omfattet af ændringen. Deres ventelister administreres ikke i Lejerbo-regi. Men de har selvfølgelig – ligesom alle andre – mulighed for at skrive sig op i alle andre Lejerbo-organisationer mod betaling af 300 kr.

### **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.

### **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 længde 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 (vådrum, 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.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2019 – 30/9 2020) kr. 7.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Skanderborg. Bestyrelsen besluttede, at fordelingen af vederlag skulle fordeles med halvdelen til formand Peter Rasmussen. Anne Sakariassen og Jan Amnitzbøl frasagde sig honorar, hvorfor den sidste halvdel tildeles de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

## Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2020 - 30/9 2021.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021 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. Xxx-x".*

*(her tænkes på de afdelinger, hvor der IKKE holdes afdelingsmøde f.eks. rene institutionsafdelinger, servicearealer m.v.).*

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.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/10 2020 – 30/9 2021 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Afdeling 799-0, Rønnebærvænget, Skovby kr. 50.000 - driftstilskud

### 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 %
0433-0	Kirsebærvænget, Skovby	Familiebolig	833,52	845,33	11,81	1,42%
0433-0	Kirsebærvænget, Skovby	Ældrebolig	867,41	879,24	11,83	1,36%
0663-0	Møllevejen, Stjær	Ældrebolig	977,58	991,67	14,09	1,44%
0799-0	Rønnebærvænget, Skovby	Familiebolig	952,03	960,29	8,26	0,87%

Der var spørgsmål til udgiften på oprensning af søen, forretningsføreren Ebbe Johansson vender tilbage når sagen er undersøgt.

Søen hører økonomisk til fælleshuset som hører til Rønnebærvænget. Derfor er udgiften lagt på Rønnebærvænget.

Bestyrelsen besluttede at tage punktet op senere, når Rene Stjernholm har udarbejdet et oplæg til fordelingen af udgiften til søren.

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 433-0, 663-0, 799-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 433-0, 663-0, 799-0.

### Ad 3. Nybyggeri/renovering

Ebbe Johansson meddelte, at vi er blevet spurgt om vi er interesseret i at bygge et bofællesskab i Hørning og desuden et projekt i Skanderborg.  
I Ry kan der på sigt også blive en mulighed.

Ebbe Johansson sender efter mødet mail med beskrivelse af projekter til bestyrelsen og repræsentantskabet.

### Ad 4. Udlejningssituationen

Ebbe meddelte at der pt. ikke er udlejningsproblemer.

### Ad 5. Indkomne forslag

Ingen forslag modtaget.

### Ad 6. Valg af næstformand

Jan Amnitzbøll Krusell blev genvalgt som næstformand for 2 år.

### Ad 7. Deltagelse i Landsrepræsentantskab 2020

Jan Amnitzbøll Krusell og Peter Rasmussen deltager i landsrepræsentantskabsmødet 13. og 14. november 2020. Hvis nogen ønsker at deltage som observatør, bedes de meddele dette til formanden snarest.

### Ad 8. Evt.

Intet

Godkendt af formanden, den 19.08.2020



Underskrift dirigent, den 19.08.2020

