

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Skanderborg den 2. juni 2021, kl. 17.00 i fælleshuset Rønnebærvænget.

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

Derudover deltog uden stemmeret, repræsentantskabsmedlemmerne; Helle Tranberg og Karina Kristensen.

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

Afbud: Anne Sakariassen

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/renovering
4. Udlejningssituationen.
5. Indkomne forslag
6. Opdatering af fotos af afdelinger og boliger (særskilt bilag fremsendt)
7. Godkendelse Lejerbos familieferie
8. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen**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.

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.

Familieferie 2021

Lejerbo sendte i 2020 151 personer fordelt på 34 familier på familieferie i Søndervig med hjælp fra midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Ferien blev afviklet i efterårsferien og med behørig hensyntagen til de begrænsninger, som corona gav.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2021.

Midlerne må ikke anvendes til administration eller aflønning af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift er i de tidligere år blevet delt mellem de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 335 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.350 kr.

Organisationsbestyrelserne vil derfor – ligesom de tidligere år – blive bedt om at tage stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

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 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 ladestanderne

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

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

Parkeringsarealerne og antallet af p-pladser

Når ladestanderne 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.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2020 – 30/9 2021) 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 andel tildeles ligeligt blandt de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2019 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022.

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

Afdelingsmøderne blev grundet corona aflyst og organisationsbestyrelsen godkendte derfor regnskab og budget for afdelingerne. Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte, at han gerne ville afholde et afdelingsmøde med henblik på at gennemgå regnskaber.

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.

Revisor har ikke i regnskabsåret haft kommentarer/fremhævede forhold til afdelingsregnskaberne. og

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/10 2021 – 30/9 2022 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Afdeling 799-0 kr. 35.000 – driftstilskud/huslejesikring

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 %
0433-0	Kirsebærvænget, Skovby	Familiebolig	845,42	861,37	15,95	1,89%
0433-0	Kirsebærvænget, Skovby	Ældrebolig	879,22	895,18	15,96	1,82%
0663-0	Møllevejen, Stjær	Ældrebolig	991,61	1.011,33	19,72	1,99%
0799-0	Rønnebærvænget, Skovby	Familiebolig	960,30	975,96	15,66	1,63%

Jan Amnitzbøll spurgte til revisionsprotokollen og efterlyste en indkøbspolitik for organisationen. Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte at organisationen evt. kan overveje at arbejde videre med visioner og målsætninger og i den forbindelse udarbejde en politik for indkøb.

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 der 3. juni 2021 er møde med Skanderborg Kommune ang. mulighed for seniorbofælleskab i Hørning. Vi har tidligere meddelt, at Lejerbo Skanderborg er interesseret i byggeriet. Vi kender ikke prisen på jorden og ved ikke om andre boligselskabet har budt ind. Forretningsføreren er desværre forhindret i deltagelse, men Lejerbos oplæg er fremsendt, så de kan have dette med i overvejelserne.

Det bør i øvrigt fremover overvejes at gå mere aktivt ind for dialogmøder med Kommunen.

Ad 4. Udlejningssituationen

Ebbe meddelte at der ikke er udlejningsproblemer i organisationen.

Der er tvært imod venteliste og ikke store udskiftninger.

Der ligger pt. ingen status på fraflytninger i indeværende år.

Ad 5. Indkomne forslag

Ingen forslag modtaget.

Ad 6. Opdatering af fotos af afdelinger og boliger

Tilbuddet på opdatering af fotos af afdelinger og boliger i Lejerbo Skanderborg blev godkendt. Arbejdet igangsættes snarest.

Ad 7. Godkendelse Lejerbos familieferie

Bestyrelsen godkendte tilskud til Lejerbos familieferie, såfremt nogen i Lejerbo Skanderborg skulle søge om dette. (der søges via www.lejerbo.dk) (Udgiften for organisationen er 335 kr. pr. deltager).

Ad 8. Evt.

Serviceniveauet og lønudgifterne til ejendomsfunktionærer blev drøftet. Forretningsfører Ebbe Johansson redegjorde for lønudgifterne

Det blev vedtaget, at driftschef Ole Aastrup ifm. markvandring (august) indkalder til et møde med bestyrelsen og ejendomsfunktionærer for at forventningsafstemme og undersøge om der skal afsættes flere timer, end de nuværende 7 timer til udførelse af opgaver i Lejerbo Skanderborg.

Større henlæggelserne bør også i den forbindelse drøftes.

Det blev desuden besluttet at indkalde til et afdelingsmøde til efteråret 2021.

Jan Amnitzbøll udtrykte utilfredshed over Lejerbos GDPR, som han mente kan overfortolkes så det bliver negativt.

Her tænkes der særligt på, at man ikke længere kan få oplyst, når der er udskiftninger i boliger. Bolignummer og dato er nok at få oplyst, men det er besluttet at disse oplysninger ikke længere oplyses.

Han utrykte også utilfredshed over at skulle rykke flere gange for varmeregnskab.

Forretningsfører Ebbe Johansson noterede sig dette og forklarede, at forbrugsafdelingen har været hårdt ramt af sygdom og at forholdet er rettet op.

Jan Amnitzbøll efterlyste muligheder for udvikling i organisationen.

Han foreslog at få mere gang i udlejning af fælleslokalet og evt. hæve prisen. Det kan overvejes at udleje lokalet til eksterne og desuden etablere to værelser, så det bliver mere attraktivt. Generelt trænger lokalet til en opdatering; blandt andet nye stole og termokander og rengøringen skal være af bedre kvalitet. Bestyrelsen besluttede at arbejde videre med dette.

Der blev spurgt til videoovervågning ved fælleslokalet. Driftschef Ole Aastrup undersøger om det er tilladt.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden, den 02.06.2021



Underskrift dirigent, den 02.06.2021

