

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Skanderborg den 25. marts 2022 på Comwell Hvide Hus, Aalborg.

Deltagere: Fra bestyrelsen; Peter Rasmussen, Gerhard Ahlers, og Rikke Bjerregaard.

Derudover deltog (uden stemmeret) repræsentantskabsmedlem, Karina Kristensen.

Fra administrationen deltog forretningsførere Ebbe Johansson og Bendix Jensen og Trine Taulbjerg Slot (ref.)

Afbud: Anne Sakariassen og Jan Amnitzbøl,

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
 - 5a. Godkendelse af råderet køkkener (jvf. bilag)
 - 5b. Godkendelse af robotklippere i Rønnebærvænget (jvf. mailkorrespondance).
6. Godkendelse af tilbud om Lejebros familieferie
7. Valg af næstformand
8. Deltagelse i Lejebros landsrepræsentantskab
9. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Ebbe orienterede om dialogmøde med Skanderborg Kommune hvor han og formanden deltog.

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 dømtte, 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 dømtte, 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.

Politiske aftaler om nybyggeri og renoveringer

I slutningen af november 2021 præsenterede boligministeren en ny boligaftale. Den indebærer, at man sætter 10 milliarder af fra Nybyggerifonden til at opføre 22.000 nye almene boliger. Der skal i den forbindelse oprettes en ny fond med navnet "Fonden for blandede byer", som skal fordele midlerne. I aftalen sættes der især fokus på at bygge familieboliger i storbyerne, som er til at betale for familier uden meget høje indkomster. Men også på boliger til hjemløse, studieboliger, fortætning, mulighed for at omdanne eksisterende byggerier til almene boliger og så videre. Aftalen rækker frem til 2031. Vi har lang erfaring med at løse en række af disse udfordringer. Derfor skal vi – både i administrationen og i beboerdemokratiet – være opmærksomme på, hvor der er oplagte muligheder lokalt, som vi skal bringe os i spil til.

Endvidere blev der i 2020 indgået en politisk aftale, som betød frigivelse af 30 mia. kr. til renoveringer af almene boliger. Det skete for at sætte gang i hjulene efter den første corona-nedlukning. I forbindelse med den finanslov, der blev vedtaget i december 2021, er der lagt låg på renoveringerne, idet man har besluttet at udskyde renoveringsprojekter for 2 mia. kr., og samtidig give de almene boligorganisationer længere tid til at gennemføre udbud af byggearbejder. Beslutningen er truffet for at dæmpe overophedningen i byggebranchen. Udskydelsen af renoveringsprojekter gælder ikke i udsatte boligområder og heller ikke de renoveringsprojekter, der allerede er sat i gang.

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.

Familieferie 2022

Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 260 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Sjælland, i Jylland og på Bornholm.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2022.

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.

Der er i starten af januar 2022 sendt mail ud til alle organisationsformænd om, at organisationsbestyrelserne – ligesom de tidligere år – tager stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie. Organisationen godkendte dette.

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 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 2020 – 30/9 2021, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2020 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2022 – 30/9 2023.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2022 – 30/9 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.

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.

Revisionen af afdeling 799-0, har givet anledning til fremhævet forhold i revisionspåtegningen, vedrørende ikke tilstrækkelige midler til dækning af fremtidige planlagte vedligeholdelsesarbejder

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/10 2022 – 30/9 2023 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Afdeling 799-0 kr. 35.000 – driftstilskud/huslejesikring
- **Bestyrelsen besluttede at yde tilskud på DKR 35.000 til huslejesikring til Rønnebærvænget i 2022/2023.**

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	861,38	877,99	16,61	1,93%
0433-0	Kirsebærvænget, Skovby	Ældrebolig	895,16	911,78	16,62	1,86%
0663-0	Møllevejen, Stjær	Ældrebolig	1.011,38	1.025,47	14,09	1,39%
0799-0	Rønnebærvænget, Skovby	Familiebolig	975,96	989,01	13,05	1,34%

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 Lejerbo ved dialogmødet med Skanderborg Kommune har lagt billet ind på bofællesskab Hørning. Organisationen har brugt midler på at byde ind på projektet, men da flere boligforeninger kan byde ind på projektet, ved vi endnu ikke hvor vi står.

Ad 4. Udlejningssituationen

Ebbe meddelte, at der ikke er udlejningsproblemer i organisationen. Alt er udlejet og der er ikke lejetab. Det går rigtig godt i Lejerbo Skanderborg. Tidligere var der problemer med udlejning i Rønnebærvænget.

Ad 5. Indkomne forslag

- 5a. Godkendelse af råderet køkkener på Kirsebærvænget (jvf. bilag)
Bestyrelsen godkendte råderet på køkkener på Kirsebærvænget. Det står hver lejer frit for, om man vil gøre brug af råderetten.
- 5b. Godkendelse af robotklippere i Rønnebærvænget (jvf. mailkorrespondance).
Bestyrelsen godkendte robotklippere i Rønnebærvænget.
Robotklippere blev drøftet og Gerhard Ahlers meddelte om evt. problemstillinger ift. naboens græsplæne/skel.
Det praktiske finder varmemester ud af med naboen, så der opsættes en grænse.

Ad 6. 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 7. Valg af næstformand

Gerhard Ahlers blev valgt som næstformand for 2 år.

Ad 8. Deltagelse i Lejerbos landsrepræsentantskabsmøde

Det blev besluttet at Peter Rasmussen og Gerhard Ahlers deltager ved landsrepræsentantskabsmødet den 19. maj 2022. Øvrige i bestyrelsen er velkomne som observatører.

Ad 9. Evt.

Bendix Jensen informerede om kursus på Nr. Vosborg som er i støbeskeen til august/september. Kurset afholdes for alle organisationsbestyrelsesmedlemmer. Der vil blandt andet blive drøftet spilleregler for samarbejdet fremover. Der bliver sendt mere ud om dette senere.

Et bestyrelsesmedlem fraflytter snart afdelingen og organisationens fremtid blev i den forbindelse drøftet.

Gerhard Ahlers oplyste om et lejemål som er i dårlig forfatning.

Peter Rasmussen fandt at organisationen bør yde et større tilskud, hvis der ikke er nok midler til istandsættelse, alternativt en huslejeforøgelse for at spare ekstra op til renovering. (Kan evt. tages op ved næste møde). Viceværterne bør informere organisationen hvis der ikke er penge nok i afdelingerne til istandsættelse, således der kan handles på dette. Det er en tilfældighed, at organisationen får oplysning om den dårlige stand på netop dette lejemål, hvilket organisationen finder utilfredsstillende.

Bendix Jensen tager dette med til driftschef Ole Aastrup.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden, den 25.03.2022



Underskrift dirigent, den 25.03.2022

