

Til organisationsbestyrelsen
for Lejerbo Struer og Lemvig

**Referat af organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Struer - Lemvig,
på Værftet, onsdag den 30. sept. 2020.**

Fra bestyrelsen deltog: formand Lars Møller Pedersen, Karen Margrethe Mosbech, Kenneth Alf Kristiansen, Mikkel G. S. Peitersen.

Afbud fra: Anne Sakariassen.

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

Formand Lars Møller Pedersen åbnede mødet og bød velkommen, og gennemgik dagsordenen.

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra møde d. 09.06.2020.
2. Nyt fra formanden.
3. Meddelelser fra administrationen.
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
5. Udlejningssituationen.
6. Nybyggeri og renovering.
7. Indkomne forslag.
8. Status på hustjek.
9. Ny markedsføringsstrategi
10. Visioner og målsætninger for Lejerbo Struer-Lemvig 2020-2021.
11. Vagtordning med SSG skadesservice.
12. Serviceniveaubeskrivelse i Lejerbo Struer Lemvig.
13. Orientering om tilbud på udlicitering af grønne områder.
14. Stillingtagen til nye initiativer vedr. serviceniveaubeskrivelser.
15. Kriterier for tildeling af midler fra dispositionsfonden.
16. Fastsættelse af måltal for afdelingernes konti 120 og 401.
17. Valg til Lejerbos landsrepræsentantskabsmøde november 2020.
18. Eventuelt.

Ad 1. Godkendelse af seneste referat af 09.06.2020

Der har ikke været indgående bemærkninger til referatet, hvorfor det er godkendt.

Ad 2. Nyt fra formanden

Formand Lars Møller Pedersen meddelte, at der er indkaldt til valgkredsmøde i BL's 6. kreds den 22. oktober 2020. Lejerbo Struer-Lemvig er repræsenteret med 2 stemmer. Bestyrelsesmedlemmer bedes snarest melde ind til formanden, såfremt man ønsker deltagelse.

Der er desuden modtaget invitation til landsrepræsentantskabsmøde den 13. november 2020 - vi ved endnu ikke om det afholdes fysisk eller digitalt.

Der har været afholdt afdelingsmøder med god stemning. Det bemærkes dog, at der til stadighed er udfordringer ift. afdelingernes grønne områder.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte følgende:

Coronaen har ramt alle hårdt og det går op og ned. På regionskontoret går det rigtig godt og vi mærker derfor ikke meget til coronaen. De fleste møder afholdes som normalt.

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.

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 eksternt uvidig 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.

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,-q-/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 afdelingene 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.

I henhold til reglement om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2020/21) kr. 14.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Struer og Lemvig. Bestyrelsen besluttede som sidste år, at 2 andele tildeles formanden, og de øvrige bestyrelsesmedlemmer tildeles hver en andel.

Ad 4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2019 – 30/4 2020, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2019 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2021 – 30/4 2022.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingene for perioden 1/5 2019 – 30/4 2020, dels budget for afdelingene for perioden 1/5 2021 – 30/4 2022 og dels tilstandsrapport for afdelingene.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger. Organisationsbestyrelsen skal desuden tage stilling til regnskab og budget for 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.

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 %
0306-0	Holstebrovej	Familiebolig	935,25	946,14	10,89	1,16%
0335-0	Gimsinghoved	Familiebolig	844,82	854,07	9,25	1,09%
0335-0	Gimsinghoved	Ungdomsbolig	715,94	725,18	9,24	1,29%
0335-1	Nordvestvej	Familiebolig	884,29	893,03	8,74	0,99%
0335-1	Nordvestvej	Ungdomsbolig	813,23	821,99	8,76	1,08%
0386-0	Ballegårdsvænget	Familiebolig	875,40	888,26	12,86	1,47%
0386-0	Ballegårdsvænget	Ungdomsbolig	817,59	830,43	12,84	1,57%
0447-0	Gudum	Familiebolig	845,36	853,24	7,88	0,93%
0472-0	Engen	Familiebolig	784,99	797,93	12,94	1,65%
0548-0	Godsbanevej	Ældrebolig	997,66	1.008,43	10,77	1,08%
0633-0	Struerdalvej	Familiebolig	864,14	875,64	11,50	1,33%
0718-0	Sarpsborgparken	Familiebolig	759,45	769,98	10,53	1,39%
0808-0	Vinkelbo	Familiebolig	890,92	911,69	20,77	2,33%

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 306-0, 335-0, 335-1, 386-0, 447-0, 472-0, 548-0, 633-0, 718-0, 808-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 306-0, 335-0, 335-1, 386-0, 447-0, 472-0, 548-0, 633-0, 718-0, 808-0.

Man diskuterede om man evt. skulle overveje at yde et tilskud til Holstebrovej på sigt.

Bestyrelsen godkendte årsberetningen under forudsætning af, at trafiklysene under beboerdemokratiet blev ændret fra grøn til gul ved de afdelinger, hvor der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse.

Ad 5. Udlejningssituationen

Ebbe Johansson orienterede om, at der ikke var mange ledige lejemaal i Struer-Lemvig.

Der er udfordringer på Ballegårdvænget. Vi er i dialog og der er lavet ny husorden. Div. udfordringer i Sarpsborgparken blev desuden drøftet.

Ad 6. Nybyggeri og renovering

Formand Lars Møller Pedersen meddelte om byggeriet og besigtigelsestur i Østergade 29; Der kigges i øjeblikket på at lave en gruppe af 30 særlige interessenter om seniorbofællesskab. Lejerbo har fået til opgave at lave annonce i lokale medier så interessen vækkes for et bofællesskab.

I disse år er der en stigende efterspørgsel på seniorboligfællesskaber og en undersøgelse fra VIVE viser, at mere end 80.000 ældre ønsker at flytte i seniorboligfællesskab i løbet af de næste fem år. Samtidig ser vi en del byer med en anseelig størrelse, der har svært ved at fastholde et aktivt liv i de centrale byrum. Derfor er Realdania, Struer Kommune og Lejerbo gået sammen om at udvikle et seniorbofællesskab i hjertet af Struer.

Her er visionen at skabe et seniorbofællesskab bestående af boliger og fællesarealer, der bliver frontløber for fremtidige bofællesskabsprojekter, hvor man i byer aktiverer ældre og funktionstømte bygninger, der ellers står tomme.

Den udpegede ejendom på Østergade 29 i Struer, har tidligere været hovedsæde for Danske Bank og er beliggende lige ud til gågaden i Struer. Ejendommen er opført i 1981 og udgør et areal på ca. 1.700 m². Her er det planen, at der skal opføres ca. 20 nye boliger, der kan danne rammen for et seniorboligfællesskab.

Byggeriet forventes at få en samlet anskaffelsessum på ca. 34 mio. kr. inkl. moms.

Pluskontoret er valgt som rådgiver på projektet efter at have vundet det afholdte udbud. Pluskontoret er en rådgivende arkitektvirksomhed fra Aarhus med indgående erfaring om almene boligfællesskaber og bæredygtighed. Pluskontoret skal frem til april 2021 udarbejde et værdiprogram, et skitseforslag og et byggeprogram.

I forbindelse med udviklingen af værdiprogrammet vil der efter planen blive afholdt en række møder med repræsentanter fra målgruppen, der skal være med til at forme projektet.

Lejerbo sigter efter at kunne ansøge om godkendelse af skema A i Struer Kommune i andet kvartal af 2021.

Ad 7. Indkomne forslag

Der var ikke modtaget forslag.

Ad 8. Status på hustjek

Formand Lars Møller Pedersen orienterede.

Det blev ved sidste møde besluttet at udskyde hustjek grundet corona.

Situationen er desværre, at coronaen igen er blusset op, hvorfor det pt. ikke giver mening, at lave indvendige tjek af boligerne.

Organisationsbestyrelsen besluttede derfor endnu engang at udskyde hustjek.

Ad 9. Ny markedsføringsstrategi

Formand Lars Møller Pedersen orienterede om markedsføringsstrategien og oplyste, at han havde været i dialog med kommunikationschef i Lejerbo, Tina Staun Pedersen.

Organisationen ønsker primært en digital markedsføringsstegeri ift. sociale medier, med henblik på udlejning mv. Lars Møller Pedersen udarbejder et oplæg til Tina Staun Pedersen.

Ad. 10. Visioner og målsætninger for Lejerbo Struer-Lemvig 2020-2021

Formand Lars Møller Pedersen orienterede om visioner og målsætninger for Lejerbo Struer-Lemvig 2020-2021.

Bestyrelsen besluttede at videreføre arbejdet med de nuværende visioner og målsætninger.

Ad 11. Vagtordning med SSG skadesservice

Driftschef Ole Aastrup har arbejdet videre med oplæg til vagtordning siden sidste møde. Der var forinden mødet udsendt bilag på en vagtordning. Han orienterede om oplægget

Vagtfirmaet kan kontaktes døgnet rundt. De sender opgaver videre til håndværkere, men hjælper også selv ved akutte skader som f.eks ved vand- og brandskader. Ordningen er billig, (ca. 10 kr. pr. lejemål om året), det er en god måde at skabe tryghed for lejerne på.

Arbejdet journaliseres, så varmemester kan se hvilke opgaver der er rykket ud til.

Bestyrelsen besluttede at Ole Aastrup iværksætter og godkender samarbejdsatalen med vagtfirmaet SSG. Ole Aastrup sørger desuden for at beboerne bliver informeret om vagtordningen, når denne træder i kraft.

Ad. 12. Serviceniveaubeskrivelser i Lejerbo Struer-Lemvig

Formand Lars Møller Pedersen orienterede om serviceniveaubeskrivelser.

Der var forinden mødet udsendt et bilag som formanden fremlagde og uddybede.

Det blev besluttet, at differentiere antal klip af hæk – alt efter type, da samtlige typer af hæk ikke skal klippes to gange.

Bestyrelsen godkendte serviceniveaubeskrivelsen for drift af de grønne områder, når beskrivelsen er revideret ift. hæklipping/art.

Ad 13. Orientering om tilbud på udlicitering af grønne områder

Ole Aastrup orienterede om udlicitering af grønne områder, som var sendt i udbud til de tre leverandører, Livbjerggård, HN og Vahr. Opgaven var for stor til Lystbæk Ejendomsservice, hvorfor der ikke er indhentet tilbud herfra. HN var billigst med et bud på 610.000,- Græsslåning alene beløb sig til 133.000,-

Ad 14. Stillingtagen til nye initiativer vedr. serviceniveaubeskrivelser

Formand Lars Møller Pedersen henviste til vedlagte dokument og summerede op. Pris på hhv. ny deltidsansættelse, udlicitering med/uden græsslåning, eller indkøb af robotter – de 3 scenarier blev drøftet i bestyrelsen.

Bestyrelsen besluttede, at indkøbe robotplæneklippere (for at frigøre tid) fra foråret 2021. Endvidere blev det besluttet at undersøge erfaringerne fra Regionskontoret Nordsjælland vedr. redskaber til planlægning af arbejdstiden.

Ad 15. Kriterier for tildeling af midler fra dispositionsfonden

Punktet udsættes til næste møde.

Ad 16. Fastsættelse af måltal for afdelingernes konto 120 og 401

Måltallene for afdelingernes konto 120 og 401 blev besluttet fastsat til hhv. 110 kr. pr. m² samt 350 kr. pr. m², hvilket forventes at blive lagt til grund for organisationens fremtidige afdelingsbudgetter.

Ad 17. Valg til Lejerbos Landsrepræsentantskab november 2020

Lars Møller Pedersen og Kenneth Alf Kristiansen blev valgt til landsrepræsentantskabet.

Ad 18. Evt.

Kenneth meddelte, at dette var hans sidste organisationsbestyrelsesmøde, hvorfor han ikke ønskede genvalg på de kommende repræsentantskabsmøde. Kenneth har fundet arbejdet interessant i den periode han har været med i Lejerbo Struer-Lemvig.

Bestyrelsen blev spurgt om de ønskede nye fotos af afdelingerne, idet Lejerbo har indhentet tilbud herpå. Bestyrelsen ønskede, at der blev arbejdet videre med opdateringer af fotos på hjemmesiderne. Prisen ligger på mellem 1500 - 2000 kr. pr. afd. Administrationen igangsætter arbejdet.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 30.09.2020


