#

 REFERAT BESTYRELSESMØDE den 11.10.2023

Til organisationsbestyrelsen

for Lejerbo Struer og Lemvig

**Referat af organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Struer - Lemvig,**

**Struer Grandhotel, Østergade 24, 7600 Struer, onsdag den 11. oktober 2023.**

Fra bestyrelsen deltog: formand Lars Møller Pedersen, Karen Mosbech, Karen Frølund. Anne Sakariassen samt suppleant Maria Birgitte Arborg (uden stemmeret)

Afbud fra: Ditte Henriksen

Fra administrationen deltog forretningsfører Bendix Jensen og Trine Taulbjerg Slot (ref.).

Formand Lars Møller Pedersen åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden:

1. Nyt fra formanden.
2. Meddelelser fra administrationen.
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
4. Udlejningssituationen.
5. Kommende repræsentantskabsmøde herunder orientering om delegering af beslutningskompetence.
6. Indkomne forslag.
7. Godkendelse af lukning af vaskeri i afd. 306-0.
8. Eventuelt.

(Evt. drøftelse af afd. 386-0´s udgifter til grundejerforening)

(Evt. drøftelse af kommunens anvisningsret i afd. 335-0)

1. Næste møde

Ad 1. Nyt fra formanden

Formand Lars Møller Pedersen orienterede om bestyrelsesseminar der afholdes den 10. og 11. november i København. Formanden deltager på vegne af organisationen. Temaet er blandt andet bestyrelsens arbejde, almen god ledelse mv.

Administratioenn har for nyligt udsendt sendt mail om seminar for de jyske regioner som afholdes den 8.og 9. marts 2024 i Aalborg.

Forretningsfører Bendix Jensen supplerede, at vi er i gang med at finde ud om vi kan inkludere nye boligorganisationer i det jyske til dette arrangement.

Der afholdes dialogmøder med boligorganisationerne i Lemvig kommune den 6. november og individuelt styringsdialog den 12. december.

Ad 2. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede:

Afdelingsmøderne er forløbet fint.

I afd. 306-0 er der stadig ikke en bestyrelsen.

I afd. 335-0 er der godkendt ny husorden og vedligeholdelsesreglement og der blev godkendt at bruge et skur til el-ladestation for mindre køretøjer. Der blev valgt to nye ind i bestyrelsen, så bestyrelsen nu består af 5 personer, hvilket gør bestyrelsen mindre såbar.

I afd. 335-1 mødte ingen op.

I afd. 386-0 er der valgt ny bestyrelse. Der har været flere udfordringer i den tidligere bestyrelse.

I afd. 447-0 var der forslag om forbud mod affyring af nytårsskyts - forslag blev nedstemt.

Der er fortsat ingen bestyrelse i afd. 472-0+548-0.

I afd. 633-0 mødte en person op – der er således fortsat ingen bestyrelse.

I afd. 718-0 blev der inden sommerferien valgt ny bestyrelse. På afdelingsmødet blev det besluttet at fjerne vejbump.

I afd. 808-0 forløb afdelingsmødet fint og der var genvalg til bestyrelsen.

Formanden hæftede sig ved, at der var få fremmødte i flere afdelinger. Der blev i den forbindelse ddrøftet, hvorledes man fremover evt. kan gøre det meere attaktivt at deltage i afdelingsmøder. Fælles spisning eller måske et fælles foredrag, eller oplæg fra evt. kursusafdelingen.

Der er naturligvis en vis udgift forbundet hermed, så værdien skal også overvejes inden.

Ideer:

Administrationen laver et udkast til en mødeplan for fælles afdelingsmøder, som evt. kan afholdes i Struer Energipark. Ved fællesmødet kan formanden evt. lave en velkomsttale med diverse info.

Anne Sakariassen og Bendix Jensen har været på besøg i Klimatorium i Lemvig og arbejder på at implementere noget at det Klimatorium står for, i vores nybyggerier og evt. helhedsplan i Trekanten i Holstebro. Det var særdeles interessant.

Vi er i dialog med Jysk Energi om etablering af fiber i Lemvig – i de afdelinger som Nordlys ikke har med.

Samme koncept som Nordlys (frit valg af udbydere – og ingen aftager pligt – og ingen omkostninger for Lejerbo). Organisationen bakker op om dette.

Der har været en udsættelsessag på Gimsinghoved.

Der er sendt mail ud vedr. evt. fælles transport til bestyrelsesseminar den 10.+11. november 2023. Da der ikke har været tilstrækkelig opbakning, bliver der ikke arrangeret fælles transport.

Afd. 1259-0 Seniorbo Struer:

Der er intet nyt i sagen.

Forretningsføreren orienterede desuden om Almen Indkøb:

VVS og tømrer har været sendt i ubud. Mogensen VVS har vundet, men der er ikke så stor besparelse. Henrik Kappel har vundet tømrerentreprisen.

Lars spurgte om det kunne give bedre priser hvis to organisationer udbyder sammen. Det gør man også, der hvor det giver mening, meddelte forretnigsfører Bendix Jensen. Derudbydes både landsdækkende og regionsvis.

Nogle organisationer er ikke med i Almen Indkøb – disse organisation skal selv udbyde.

**Nye regler for kapitalforvaltning.**

Der er kommet ny lovgivning vedr. kapitalforvaltning.

Den nye lovgivning åbner op for, at der kan investeres i aktieprodukter. Det vides dog endnu ikke under hvilke former, det kan foregå.

Omvendt vil vi også blive mødt af væsentligt øgede krav i forhold til rapportering for at sikre, at der ikke foretages for risikofyldte tiltag. Der vil bl.a. blive stillet øgede krav til udarbejdelsen af kapitalforvaltningsstrategi og rapportering til Landsbyggefonden, og Landsbyggefonden får også til opgave at føre et tættere tilsyn på området.

Lovgivningen mangler at få udfyldt rammerne for den fremtidige håndtering. I takt med, at vi kommer til at kende udmøntningen, vil Lejerbos hovedbestyrelse skulle arbejde med en ny kapitalforvaltningsstrategi. Arbejdet forventes at foregå hen over efteråret, afhængigt at tidspunktet for udsendelse af vejledning, som skal udfylde rammerne.

**Forsikring årsrapport**

Mange forsikringsselskaber varslede, som følge af de stigende priser, præmiestigninger gældende fra årsskiftet 2022/2023. Det samme gjorde Tryg for en stor del af deres kunder. Lejerbo slap heldigvis en større præmiestigning. Dette skyldes til dels, at Nordflex tidligere i 2021 og 2022 allerede var i dialog med Tryg omkring præmieniveauet på Lejerbos bygningsforsikringer.

Dette sammenlignet med Lejerbos generelle pæne skadesbillede i årene 2019-2021 betød, at det lykkedes at minimere stigningerne i bygningsforsikringspræmie.

Tryghedsgruppen har meldt ud, at bonus for optjeningsåret 2022 er fastsat til 6% af den indbetalte årspræmie i 2022. Bonussen forventes udbetalt i efteråret 2023.

Generelt er der tale om et fornuftigt skadesbillede. Dog kan der ses en tendens til, at antallet af småskader er stigende. Derfor skal vi alle have fokus på dette i den kommende tid.

Det har været praksis at Lejerbos organisationer sammen har givet ansatte i administration og viceværter en årlig julegave (gaveshop). Det er igen på tide, at få tilkendegivelse af, om organisationerne stadig bakker op om dette. Gaverne gives efter gældende regler på området.

Bestyrelsen godkendte julegavekøb til prisniveau/640+moms pr. gave, fordelt ud på alle regionens organisationer.

Ad 3. Godkendelse af regnskab,revisionsprotokol og budget

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5 2023 - 30/4 2024) kr. 15.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Struer og Lemvig.

Bestyrelsen besluttede som sidste år, at to andele tildeles formanden og det resterende fordeles ligeligt mellem de de øvrige bestyrelsesmedlemmer – dog med undtagelse af Anne Sakariassen som frasagde sig sit honorar.

|  |
| --- |
| Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2022 - 30/4 2023, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2022 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2024 - 30/4 2025 |
| Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2022 - 30/4 2023, budget for afdelingerne for perioden 1/5 2024 - 30/4 2025 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet. |

Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger (afd. 335-1 mødte ingen op til afdelingsmøde.)

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 tilunderskud/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 m²** | **Ændring i %** |
| 306-0 | Holstebrovej | Familiebolig | 978,77 | 1.015,52 | 36,75 | 3,76% |
| 335-0 | Gimsinghoved | Familiebolig | 884,28 | 914,13 | 29,85 | 3,38% |
| 335-0 | Gimsinghoved | Ungdomsbolig | 755,15 | 785,04 | 29,89 | 3,96% |
| 335-1 | Nordvestvej | Familiebolig | 923,04 | 954,27 | 31,23 | 3,38% |
| 335-1 | Nordvestvej | Ungdomsbolig | 852,00 | 883,21 | 31,21 | 3,66% |
| 386-0 | Ballegårdsvænget | Familiebolig | 940,58 | 976,36 | 35,78 | 3,80% |
| 386-0 | Ballegårdsvænget | Ungdomsbolig | 882,41 | 918,08 | 35,67 | 4,04% |
| 447-0 | Gudum | Familiebolig | 878,15 | 901,78 | 23,63 | 2,69% |
| 472-0 | Engen | Familiebolig | 823,83 | 855,46 | 31,63 | 3,84% |
| 548-0 | Godsbanevej | Ældrebolig | 1.049,38 | 1.088,17 | 38,79 | 3,70% |
| 633-0 | Struerdalvej | Familiebolig | 918,34 | 952,02 | 33,68 | 3,67% |
| 718-0 | Sarpsborgparken | Familiebolig | 811,51 | 842,48 | 30,97 | 3,82% |
| 808-0 | Vinkelbo | Familiebolig | 949,54 | 985,52 | 35,98 | 3,79% |

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

Ad 4. Udlejningssituationen

Bendix Jensen orienteret om udlejningssituationen i Struer-Lemvig.

Ad 5. Kommende repræsentantskabsmøde, herunder også orientering om delegering af beslutningskompetence

Det kommende repræsentantskabmøde den 25. oktober blev drøftet.

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede:

Af hensyn til sagsbehandling vedrørende eventuel tinglysning m.v. indstilles det, at repræsentantskabet, delegerer følgende kompetencer til boligorganisationens bestyrelse:

- Erhvervelse og salg af afdelingernes ejendomme

- Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden

- Opdeling eller sammenlægning af afdelinger

- Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme

- Grundkøb

- Iværksættelse af nyt byggeri

- Pantsætning af afdelingernes ejendomme

- Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger

Repræsentantskabet kan til enhver tid tilbagekalde en delegeret kompetence, men det forudsætter, at der fremsættes forslag herom efter reglerne i vedtægterne.

Det indstilles ved repræsentantskabsmødet, at repræsentantskabet godkender delegationen af ovennævnte kompetencer.

Ad 6. Indkomne forslag

Der var ikke modtaget forslag.

Ad 7. Godkendelse af lukning af vaskeri i afd. 306-0

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om årsagen for lukningen af vaskeriet.

Bestyrelsens godkendte lukning af vaskeri.

Ad 8. Eventuelt

Elevator i Engen Lemvig – den var medtaget og rusten.

En på 1. sal var kørestolsbruger og kunne ikke komme ned.

Renoveringen af elevator har været rigtig dyr og der er nu komme andet brug for at renovere.

Der kan derfor komme en ansøgning til dispositionsfonden.

Der var drøftelse af afd. 386-0´s udgifter til grundejerforening.

Bendix Jensen orienterede om kommunens anvisningsret i afd. 335-0 – den benyttes til fulde. De anviser ca. 50%, men har kun 25 % anvisningsret. De indsætter kørestolsbrugere og det er afdelingen desværre ikke lavet til og det ødelægger dermed døre og inventar. De indsætter beboere der har brug for støtte og hjælp, men som de ikke får. Det medfører problemer i afdelingen. Nogle opgange ser forfærdelige ud, da nogle at kommunens indsatte ikke rengør ordentligt. Hvis afdeling skal ekstra rengøres medfører det huslejestigning for alle andre der ellers gør rent som de skal.

Bendix Jensen nævnte, at hvis der står tomme boliger – og som har været ude i tilbud, så kan vi ikke sige nej til kommunen til at indsætte folk. Har vi der imod fuld udlejning, bliver kommunen tilbudt 25% af boligerne.

Emnet tages med til styringsdialogmødet og drøftes evt. ved næstse møde.

Formanden har hørt at udendørs vedligeholdelse er taget i egen hånd på Struerdalvej, da det ikke er godt nok. Dette tages med videre til driftschefen.

På Gimsinghoved udfører man også selv en del arbejde udenfor friviviligt, fordi man ønsker at afdelingen skal fremstå pæn.

Bendix Jensen undersøger om det er lejerne selv eller om det er varmemester der har rengøringen i afdelingernes opgange/fælles indendørs arealer og udendørsområder og svalegange.

Bestyrlsen mente, at der mangler timer til opgaverne ved fællesarealerne. Dette tages med videre til driftschefen og drøftes evt. ved næste møde.

Vi er nu overgået til digital underskrift af både organisationsregnskab og revisionsprotokollat.

Materialet udsendes via Penneo kort efter mødet og der udsendes påmindelse om underskrift

2 uger efter.

Vi minder derfor om at huske, at underskrive i Penneo efter mødets afholdelse.

Ad 11. Næste møde

Repræsentantskabsmøde afholdes den 25. oktober 2023 på Wilhelmsborg kro.

Næste bestyrelsesmøde afholdes 18. december 2023, kl. 16.00.

Mødet hæves.

Godkendes af formanden den 11.10.2023

Underskrives digitalt via Penneo

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Lars Møller Pedersen