

Til samtlige medlemmer af  
organisationsbestyrelsen  
for Lejerbo Struer og Lemvig

### Referat fra bestyrelsesmødet i Lejerbo, Struer og Lemvig den 6. marts 2018

Deltagere: Formand Lars Møller Pedersen, Karen Margrethe Mosbech, Kenneth Alf Kristiansen og Anne Sakariassen, samt forretningsfører Ebbe Johansson og sekretær Trine Taulbjerg Slot (ref.)

Afbud: Keld Thorup

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra møde d. 05.09.2017
2. Nyt fra formanden
3. Meddelelser fra administrationen
4. Drøftelse af altaner på Nordvestvej afd. 335-1
5. Drøftelse af effektiviseringsrapporten fra Trafik-, Bygnings- og Boligstyrelsen
6. Visioner og målsætninger (Effektivisering i Lejerbo Struer-Lemvig)
7. Indkomne forslag
8. Eventuelt  
Kandidatopstilling Kredsvalg 2018.

#### Ad 1.

Referatet fra mødet den 05.09.2017 blev godkendt uden yderligere bemærkninger.

#### Ad 2.

Formand Lars Møller Pedersen orienterede:

Landsformanden i Lejerbo er afgået, og der skal derfor vælges ny formand ved Landsrepræsentantskabsmødet den 17. maj 2018.

Der har været orienteringsmøde omkring den økonomiske situation i Lejerbo, efter at Lejerbo København og Lejerbo Kolding har opsagt administrationsaftalerne.. Essensen af dette mødet var, at det ikke får den store betydning for de resterende organisationer i Lejerbo.

Der har været korrespondance om afdelingen i Gudum, og dette drøftes senere.

Der vil også senere blive drøftelse af projektet med nye altaner på Nordvestvej. På det ekstra ordinære afdelingsmøde på Nordvest vej, deltog 3 beboere. Én var positiv stemt, og to beboere var ikke positive stemte for altanerne.

Der var fuldmagter med ved mødet, men idet man ikke kan stemme ved fuldmagt, og dermed ikke var gyldigt, valgte man i stedet at afholde en urafstemning – resultat af denne afstemning blev et JA.

Der er aftalt dato for markvandring den 8., 14., og 19. marts. Hvis nogen i bestyrelsen har mulighed for at deltage, er alle velkomne til det.

Forretningsfører Ebbe Johansson orienterede:

Efter branden i administrationen på Thorsvej, er vi nu i nye lokaler, og fredag den 9. marts 2018 inviteres viceværter og varmemestre til indvielse af nye lokaler, så de kan se hvordan vi er kommet på plads.

Lejerbos egenkapital var på 149 mil kroner pr. 31.12 2016.

Lejerbo Kolding og København får ikke en del af dette, hvilket medfører en større værdi for de resterende Lejerbo organisationer.

Ved seminaret i Vejle den 16. og 17. februar 2018, deltog 102 personer, herunder 31 fra Lejerbo Kolding. Det forløb fint, men flere af beboerdemokraterne i Lejerbo Kolding udtrykte tilfredshed med opsigelsen af administrationsaftalen.

### Ad 3.

Anne Sakariassen meddelte, at der er Landsrepræsentantskabsmøde i Lejerbo den 17. og 18. maj 2018, hvor der skal vælges ny landsformand, idet landsformand Bent Jakobsen er trådt af som formand. Hovedbestyrelsen har dog accepteret hans medlemskab i hovedbestyrelsen, med det forbehold, at han ikke er stemmeberettiget i fremtidige projekter i Lejerbo. Herefter var meningen, at Anne Sakariassen skulle fungere som landsformand i tre uger, for herefter at overlade posten til Gunnar Sørensen, men man valgte i stedet, at lade Gunnar Sørensen overtage den midlertidige post i hele perioden frem til Landsrepræsentantskabsmødet 2018. Gunnar Sørensen stiller desuden op til formandsposten ved Landsrepræsentantskabet, og flertallet i hovedbestyrelsen bakker om dette, velvidende at han ikke tidligere har været valgt, ved opstilling.

Bente Castenschiold fra Lejerbo Trehøje stiller også op til posten som Landsformand i Lejerbo.

I forbindelse med Lejerbo Københavns opsigelse af administrationsaftale pr. 30.06.2018, har der været afholdt forhandlinger. Man nåede stort set til enighed på alle punkter, på nær ét afgørende punkt. At de største organisationer skulle have en født plads i hovedbestyrelsen. Dette punkt accepterede hovedbestyrelsen ikke.

I forbindelse med Lejerbo Koldings opsigelse af administrationsaftale, er der ligeledes tilbudt forhandlinger.

Der blev lavet et forhandlingsudvalg bestående af direktør Mette Møllerhøj, og fra hovedbestyrelsen, næstformand Anne Sakariassen samt bestyrelsesmedlem Inger Køster, men Lejerbo Kolding har blankt afvist at forhandle. Dette har medført, at man nu vil have revideret vedtægterne, så organisationer, der opsiger administrationsaftale, ikke kan have stemmeret i periode ud. Juridisk afdeling arbejder derfor på ændring vedtægterne.

Renteindtægter på 4 mil. kr. ville normalt blive delt ud, men man har inden Koldings udtrædelse af Lejerbo, valgt at pengene skal gå til at konsolidere Lejerbos egenkapital. Det skal forstås sådan, at Lejerbo har midler på kapitalforvaltning. Rentegevinsten bliver således ikke delt ud, men bibeholdes i stedet i Lejerbo, så midlerne kan bruges til afskrivning af blandt andet IT system, Almen indkøb mv., så de resterende organisationer ikke skal bøde ekstra, som følge af de to organisationers udtrædelse af Lejerbo.

Lejerbo København har valgt administrationsaftale med Bo-Vest. Lejerbo Koldings udmelding er, at de vil gå solo, med egen administration et sted i Kolding. De mener at kunne administrere billigere end Lejerb. Dette er dog ifølge beregninger tvivlsomt.

Der har været problemer med opførsel af porte i afdelingen i Gudum. Der afventes pt. godt vejr, så man kan se på, om arbejdet kan fortsætte. Sagen er uvis pt. men der skal snart findes en løsning.

Afdeling Gudum og Ballegårdvænget, har efter afholdelse af ekstra ordinære afdelingsmøder meldt sig ind i LLO, dog uden at få det godkendt af organisationsbestyrelsen. Bestyrelsen diskuterede dette. Ballegårdvængets indmelding i LLO, medfører lejerne er udgift på 8.400 kr. 11 lejere stemte for, at melde sig ind i LLO. Huslejestigningen for den enkelte lejer, kendes endnu ikke præcist idet beboerne også er tvunget ind i en grundejerforening.

I Gudum stemte 7 af 8 stemte for, at melde sig ind i LLO. Prisen er 1800 kr., hvilket medfører huslejestigning på ca. 25 kr.

Ebbe Johansson varsler i denne forbindelse en huslejestigning.

Bestyrelsen besluttede, at ikke at betale for de to indmeldelser i LLO, før der er modtaget dokumentation (indkaldelse og referat) af de to møder, og før det har været til godkendelse i organisationen, med formel ansøgning.

#### **Ad 4.**

Altaner på Nordvestvej blev drøftet.

Der har været ekstra ordinært afdelingsmøde med præsentation af projekt og huslejestigning. Herefter blev der afholdt urafstemning, med resultatet: 22 stemmer, hvoraf 13 stemte for, og 9 stemte imod. (nogle stemte imod pga. huslejestigningen på 172.- kr.).

Projektet er dermed godkendt at flertallet i afdelingen, og organisationsbestyrelsen godkendte derfor at bevillige 250.000 fra dispositionsfonden.

Afdelingen betaler selv 250.000. og der skal yderligere optages et lån på det resterende beløb, og Kommunen skal desuden godkende.

Altanerne blev drøftet i bestyrelsen.

#### **Ad 5.**

Forretningsfører Ebbe Johansson orienterede om effektiviseringsrapporten. Rapporten blev drøftet.

Afdelingerne er sammenlignet på forskellige konti. Om rapporten er brugbar for Lejerbo Struer Lemvig, er usikkert.

Organisationen har endnu ikke arbejdet med effektiviseringer, og det må derfor nøje overvejes hvordan der i organisationen kan effektiviseres.

Der er 222 lejemål i Struer-Lemvig fordelt på et større område, hvor der er to ansatte ejendomsfunktionærer og en hjælpemand.

Udgiften til de ansatte er ca. 1.1 mil kr.(konto 114)

Ejendomsfunktionærerne udfører stort set selv, alle opgaver. Der købes næsten ikke eksterne ydelser.

Sammenlignes med andre afdelinger af samme størrelse, kan det oplyses, at nogle afdelinger kun har ansat én ejendomsfunktionær, men tilkøber i stedet flere eksterne ydelser. Andre afdelinger har to ejendomsfunktionærer, som udfører stort set alle opgaver. Så der er flere muligheder, og der skal kigges på hvad der bedst kan betale sig for organisationen.

Vi kan effektivisere på følgende områder:

El: fælles belysning,

Renovation; her tænkes særligt på molokker, men der er pt. ikke midler til at anskaffe dette.

Udgifter til varmemester.

Udgifter til ekstern ejendomsservice, herunder licitation af grønne områder.

Ebbe omdelte funktionsbeskrivelse for varmemester.

Bestyrelsen vil fremover kigge på, om man kan skære udgifter til ejendomsservice ned, og dermed evt. i stedet købe ekstern service. Karsten Kongsgaard og Ole Aastrup vil indhente tilbud og undersøge en evt. besparelse. Ebbe vender tilbage til bestyrelsen om, hvornår dette kan være klar. Det blev aftalt, at det skulle foreligge, og udsendes til bestyrelsen inden næste møde den 19. juni. Arbejdsgange kunne evt. også optimeres. (konto 115) foreslog Larm Møller Pedersen.

Jf. rapporten er potentialet for besparelse på 1.1 mil. kr. i organisationen, dette er dog nok ikke helt realistisk.

#### **Ad 6.**

Visioner og målsætninger blev drøftet.

Kenneth Alf Kristiansen informerede om organisationens arbejde med visionerne. Bestyrelsen arbejder evt. selv videre med dette, idet der ikke er flere opfølgninger på seneste kursus i visioner og målsætninger. Der skal nu arbejdes med de effektive handlinger.

Visionerne vil blive præsenteret for repræsentantskabsmedlemmerne ved repræsentantskabsmødet til efteråret.

Lars Møller Pedersen oplyste, at der i Struer Kommune er udarbejdet en strategi over hvilke områder der er attraktive, og hvilke områder man i Kommunen vil arbejde med. Dette kan være yderst relevant for Lejerbo i Struer-Lemvig. Lars Møller Pedersen vil fremsende strategierne til forretningsføreren.

Kommunen har i 2017 ikke indbudt til dialogmøde, som de lovpligtigt skal. Bestyrelsesmedlemmerne og formanden finder dette nødvendigt, og bad forretningsførerne om at opsøge kommunen for dette.

#### **Ad 7**

Der var ikke modtaget forslag.

**Ad 8**

Kandidatopstilling til kredsvalg. BL har indkaldt til kredsvalg 5. april 2018, og organisationen har to delegerede. Formanden så gerne at organisation Struer-Lemvig skulle være repræsenteret. Vi har ikke kendskab til at nogen fra Lejerbo stiller op. Connie D. Andersen fra Boligselskabet Holstebro stiller op.

Der har ikke været indbudt til dialogmøde i 2017 fra Struer Kommune. Formanden meddelte at Ebbe Johansson skulle kontakte Struer Kommune for et dialogmøde, hvor også formanden ville deltage.

Vedr. Feriefonden i Lejerbo.

Bestyrelsen godkendte tilskud på max. 325 kr. pr. deltager, såfremt nogle af lejerne fra Lejebro Struer-Lemvig gør brug af feriefonden.

Næste møde finder sted tirsdag den 19. juni kl. 18.00, Ved Fjorden.

Repræsentantskabsmødet afholdes på Wilhelmsborg kro.

Datoer for det årlige ordinære bestyrelsesmøde samt repræsentantskabsmøde, aftales senere, i det vi ikke har modtaget datoer fra regnskabsafdelingen endnu.

Godkendt af formanden, den 06.03.2018



underskrift