

Til organisationsbestyrelsen
for Lejerbo Struer og Lemvig

**Referat af organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Struer - Lemvig,
mandag, den 15. april 2024 kl. 17.00, på Grand Hotel Struer.**

Tilstede: formand Lars Møller Pedersen, Karen Mosbech, Karen Frølund, Ditte Henriksen, Anne Sakariassen samt suppleant Maria Birgitte Arborg (uden stemmeret).

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

Formand Lars Møller Pedersen åbnede mødet og bød velkommen og gennemgik dagsorden.

Dagsorden:

1. Nyt fra formanden.
2. Meddelelser fra administrationen.
3. Udlejningssituationen.
4. Administrativt oplæg til rengøring og vedligeholdelse af fællesarealer:
 - Hvad kan forventes ud fra eksisterende bemanning
 - Hvad er prisen for yderligere grønne indsatser gennem øget bemanning eller køb eksternt.
5. Styringsdialogmøder med Struer Kommune den 19.12.2023.
6. Godkendelse Lejerbos familieferie 2024 jf. mail af 12.01.2024
7. Temadag for bestyrelsen og gentænkning af afdelingsmøder.
8. Eventuelt.

Ad 1. Nyt fra formanden

Formand Lars Møller Pedersen orienterede:

Der er indkaldt til landsrepræsentantskabsmøde den 16. maj 2024.

Ditte Henriksen og formanden deltager.

Der bliver ændret på mandatfordelingen i Hovedbestyrelsen.

Jylland får et ekstra mandat og flere stiller op.

Der var drøftelse af Lejerbos Landsrepræsentantskabsmøde.

Der er modtaget en invitation fra kursusafdelingen, vedr. byggerier, som blev drøftet.

Der er modtaget invitation fra Bente Castenschiold fra Lejerbo Trehøje.

Bestyrelsen vil gerne være med i gave til hende.

Ad 2. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede:

Som omtalt i sidste referat, har administrationen nedsat en arbejdsgruppe bestående af administrative medarbejdere og en gruppe ejendomsfunktionærer, som arbejder med hele kundesegmenteringen og udlejningen. Arbejdet har udmundet i et idekatalog, som blev præsenteret for organisationsformændene den 29. januar 2024.

Vi vil arbejde med markedsføring, sociale medier, fremvisninger og fraflytninger og administrationsbygningen trænger også til en opdatering. Der er naturligvis noget økonomi i dette, men det er en nødvendighed.

Ditte Henriksen henviste til sidste møde, hvor der blev drøftet timerne bedst udnyttes ift. varmemestrene. Hun synes det falder i god tråd med det idekatalog der netop arbejdes med nu. Synet på hvad en varmemester er og hvilke opgaver han skal udføre, har ændret sig over tid. Måske er det tid til at kulturen skal ændres helt oppe fra HB og ud i afdelingerne. Værdierne skal være tydelige for lejerne.

Bendix orienterede om Nærhed i Sundhed.

Vi er udtaget til et forsøg med at lave et sundhedshus i Trekanten i samarbejde med Landsbyggefonden.

Reetablering af henlæggelser

Sidste år tabte mange organisationer og afdelinger en væsentlig del af deres opsparing (også kaldet henlæggelser) på grund af uroen på kapitalmarkederne. Siden da er der sket en markant forbedring på kapitalmarkederne og prognosen er således, at det tabte, er indhentet ved udgangen af 2024.

Det betyder, at organisationer og afdelinger får penge ind på bogen i forbindelse med de kommende regnskaber. Det er vigtigt, at disse midler bruges til reetablering af henlæggelserne. For det var jo der, pengene til sidste års tab blev taget fra. På den måde vil vi i løbet af de kommende år kunne dække det hul, der blev slået i henlæggelserne sidste år.

Fra administrationen side vil vi derfor anbefale, at organisationsbestyrelsen træffer en beslutning om, at dette princip følges generelt for alle afdelingsbudgetter i organisationen, og at man således kun undtagelsesvis vil godkende afdelingsbudgetter, hvor dette fraviges.

Hædning af beboerdemokratiets særlige indsats

Hovedbestyrelsen har truffet beslutning om, at man gerne vil anerkende beboerdemokrater, der sammenhængende har været i landsrepræsentantskabet i 25, 40 eller 50 år.

Det vil være den enkelte organisation, der indstiller til formandskabet/administrationen om hædningen. Erkendeligheden vil blive givet på det førstkommande landsrepræsentantskabsmøde efter indstillingen, og vil være en gavekurv af passende størrelse.

Gratis online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer

BL har udviklet et online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer om deres opgaver og ansvar. Det er et rigtig godt kursus, som kommer omkring mange af de emner, vi ved, der fylder for

OB-medlemmer. Det gælder både rammer fastsat i lovgivningen, men også emner som samarbejde med administrationen og med hinanden i bestyrelsen. Kurset vil naturligvis være nyttigt for nye organisationsbestyrelsesmedlemmer, men også 'gamle' bestyrelsesmedlemmer vil kunne få gavn af at tage kurset.

Kurset består af 6 moduler og afsluttes med en test, hvorefter der udstedes et kursusbevis. Vurderingen er, at det tager ca. 1-1½ time at gennemføre.

Det er gratis at tage kurset, og du kan tilmelde dig og få adgang her:

<https://bl.dk/kurser-og-netvaerk/kursuskalender/?eventId=23-91>

Nyt regulativ om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden er trådt i kraft den 1. december 2023.

Forudsætning for støtte er, at der udarbejdes en helhedsplan for den enkelte afdeling og boligområdet, med henblik på at opnå en samlet helhedsbetonet løsning af afdelingens konkurrencemæssige og bygningsmæssige problemer. Kommunen skal inddrages i arbejdet. Landsbyggefonden kan yde vejledning i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen.

Landsbyggefonden yder fremadrettet ikke støtte i samme grad som tidligere jf. finansieringsskitsen. Det betyder, at der ikke ydes fuld finansiering, men at beboerne skal forvente en større egenbetaling end tidligere. Derudover kan Landsbyggefonden yde driftsstøttelån på 2/3, mens boligorganisationen skal bidrage med 1/3. Som noget nyt løber driftsstøttelånet i 15 år, og aftrappes ikke i perioden. I år 16 overtager boligorganisationen Landsbyggefondens andel, og dermed hele betalingen. Samtidig påbegynder tilbagebetalingen af driftsstøttelånet.

Kapitaltilførsel (1/5-dels ordningen) er som udgangspunkt bortfaldet. Boligorganisationen kan bevillige trækningsret, fritagelse for A- og G-indskud og indbetaling af udamortiserede lån til dispositionsfonden til en renoveringsstøttesag, men Landsbyggefonden lader det være op til boligorganisationen selv at træffe beslutningen om, hvad de vil give tilskud til.

Om der fremadrettet oprettes en reguleringskonto på en helhedsplan, er på nuværende tidspunkt endnu ikke afklaret i Landsbyggefonden.

Ændringerne betyder, at der fremadrettet skal være et endnu tættere samarbejde mellem byggeafdelingen, afdelingsøkonomi og forretningsførerne omkring finansieringen i sagerne.

Kapitalforvaltning

Bendix Jensen har på tidligere bestyrelsesmøde den 11.10.2024 orienteret om nye regler og muligheder for kapitalforvaltning. Den gang blev oplyst, at Lejerbo fortsatte efter de hidtidige placeringsregler, og dermed ikke ændrede risikoprofil.

Men hovedbestyrelsen i Lejerbo har åbnet for at bruge de nye placeringsregler aktivt, herunder at foretage risikospredning ved placering af midler efter de muligheder der er opstået med det nye regelsæt. Dette kunne være placering i aktieprodukter. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

Ad 3. Udlejningssituationen

Bendix Jensen orienterede om udlejningssituationen i Struer-Lemvig.

Afdeling	Bet. udlejningsobj.	Tomgang fra	art	rum	Tomg. dage	bemærkning
4720	4720, Engen 10,, 1. 3 / 7620 Lemvig	01-03-2024	Familiebolig	3	31	annonceres ledig

Udlejningen i Struer går ganske godt lige pt. Der er ikke de store fraflytninger og lejermålene bliver udlejet delvist via ventelisten og gennem annoncering på hjemmesiden og Boligportal. Vores nye reklamebannere bliver brugt ved de lejermål, som bliver annonceret ledige på hjemmesiden.

Ad 4. Administrativt oplæg til rengøring og vedligeholdelse af fællesarealer:

- Hvad kan forventes ud fra eksisterende bemanning?
- Hvad er prisen for yderligere grønne indsatser gennem øget bemanning eller køb eksternt.

Bendix Jensen orienterede om renholdelseudgifter. I årsrapporten står der at Lejerbo ligger på 100 kr. pr kvm og til sammenligning, ligger Lejerbo Struer-Lemvig på 70 kr., altså markant under gennemsnittet. Rent bemandingsmæssigt, har vi i Lejerbo Struer-Lemvig flere boliger pr. varmemester. Den bemanning resulterer i at forvening og det reelle ikke stemmer overens.

Driftschef Ole Astrup har kigget på, hvad der skal til for at lave et synligt løft og har fundet frem til ansættelse af en afløser i sommerferien i ca. 6 uger. (pris: ca. 110.000 kr.).

Det er ikke lagt i budgettet, men for at sikre serviceniveauet, er dette en mulighed alligevel.

Maria Arborg har fået oplyst, at der ansættes yderligere en mere fuldtidsmedarbejder i driften.

Der er naturligvis problemer med grønne områder i ferier, men ønsket er et højere serviceniveau hen over året og ikke kun i ferieperioden. Der blev derfor spurgt, om det kan være en mulighed i stedet at ansætte en grøn deltidsansat for de 110.000 kr. en ferieafløser vil koste.

Dittes Henriksen fandt at Livbjerggaard kommer meget ofte i hendes afdeling og spurgte, om der er styr på hvor ofte de kommer og hvad de laver.

Bestyrelsen var ikke overbivst om, at det fremlagte oplæg om ferieafløsning var tilstrækkeligt til at løfte serviceniveauet.

Det blev besluttet, at der laves et katalog over hvad der kan forventes ud fra eksisterende bemanning og hvad prisen for yderligere grønne indsatser gennem øget bemanning/ekstern køb vil være.

Oplæg/katalog udarbejdes af driftschef Ole Astrup i samarbejde med varmemester, som tages med ved næste bestyrelsesmøde.

Bendix efterlyste hvad bestyrelsen vil hen over sommeren ift. grønne områder.

Formanden meddelte, at vi skal holde os inden for budgettet, men kigge på hvad der kan gøres i nyt regnskabsår og om de 110.000 kr. kan nå at komme med i næste års budget.

Der er mere administrativt arbejde for driftspersonalet, som skyldes øget krav til dokumentation, forklarede Anne Sakarissen efter drøftelse om hvilke opgaver der ligger i driften.

Ad 5. Styringsdialogmøder med Struer Kommune den 19.12.2023.

Referat vedlagt. Formanden opsummerede og meddelte, at vi skal være opmærksomme på nye boliger i Hjerm (Nybolig Holstebro arbejder med nye boliger i Hjerm). Så vil der formentlig ikke være plads til Lejerbo også. Lars Møller Pedersen sender link til forretningsføreren som undersøger nærmere.

Bestyrelsen godkendte referat.

Ad 6. Godkendelse af lejerbos familieferie jf. mail af 12.01.2024

Bendix Jensen henviste til mail af 12.01.2024.

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 170 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Falster og i Jylland.

Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud. Midlerne må dog ikke anvendes til administration eller honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 350 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.500 kr.

Ønsker I på denne baggrund ikke, at jeres beboere skal have tilbud om at deltage på Lejerbos familieferie, vil vi bede om, at I giver besked til Jeanette Gade Brandstrup på jgb@lejerbo.dk senest fredag den 1. marts.

Jeanette koordinerer ferietilbuddet i år og skal derfor vide, om der er beboere, vi må sige nej til, fordi organisationen ikke ønsker at støtte tilbuddet.

Mailen er sendt til alle organisationsformænd til videre formidling og behandling i den enkelte organisationsbestyrelse.

Bestyrelsen godkendte tilskud til Lejerbos familieferie 2024.

Ad 7. Temadag for bestyrelsen og gentænkning af afdelingsmøder.

Formand Lars Møller Pedersen orienterede:

Han henviste til tidligere drøftelser omkring afholdelse af afdelingsmøder.

Der blev foreslået at holde fælles afdelingsmøde evt. på Gimsinghoved kulturcenter for afdelingerne: 306-0+335-0+335-1+633-0, f.eks fælles indledning og spisning og møde for hver afdeling.

Evt. afholdes 2 møder før og 2 møder efter fællesmiddag.

Lars Møller Pedersen kontakter Trine for at aftale hvem der afholder indledning og hvor meget tid der skal sættes af til det.

Ad 8. Evt.

Næste møde afholdes 25. juni 2024.

Mødet hævet.

Godkendes af formanden den 15.04.2024
Underskrives digitalt via Penneo

Lars Møller Pedersen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Møller Pedersen

Underskriver

Serienummer: 86e1c4b9-f467-428e-84c2-602d6ed3a521

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-05-13 12:48:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: 072MP-U67YX-ELJ8U-LDGYB-W4DIZ-E5NE3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**