

Bestyrelsesmøde Lejerbo Trehøje den 23.08. 2021 kl. 15.30 i Trehøje

Deltagere: Bente Castenschiold, Mads Sloth Andersen, Marianne Hougaard og Maria Louise Bostrup.

Afbud: Rikardt Svend Trampedach

Fra administrationen deltog Forretningsfører Ebbe Johansson og Trine Slot som optog referat af mødet.

Forretningsfører Ebbe Johansson åbnede mødet og bød velkommen

Dagsorden for mødet:

1. Godkendelse af referat fra mødet d. 05.01.2021
2. Siden sidst ved formanden.
3. Meddelelser fra administrationen.
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
5. Nybyggeri/renovering
6. Udlejningssituationen
7. Nyt fra hovedbestyrelsen
8. Indkomne forslag
 - 8a. Affaldssortering/håndtering Kirsebærhaven/Blommehaven
 - 8b. Ejerforeningen Bredgade 19, Vildbjerg - køb af nabogrund og etablering af carporte.
9. Råderet 5 køkkener og/eller garderobe og badeværelsesskabe pr. år
10. Eventuelt
11. Næste møde

Ad 1. Godkendelse af referat fra mødet den 05.01.2021

Referatet af den 5. januar 2021 blev godkendt.

Ad 2. Siden sidst ved formand

Bente Castenschiold orienterede om dialogmødet med Herning Kommune som var et godt og konstruktivt møde. Hun takkede forretningsføreren for samarbejdet i den forbindelse.

Kommunen var positive over for evt. nybyggeri på areal Kirsebærhaven.

Der var desværre kritik af stor fraflytningsprocent, som kunne forklares med at vore boliger mange gange bruges som mellemstation og det faktum, at der tidligere har været en del uro ved Lindeallé.

Der var drøftelse af Lejerbo Trehøjes lån på 500.000 til Lejerbo, som bestyrelsen besluttede at begynde at afdrage på.

Der var desuden drøftelse af beboerdemokratiet i organisationen. Lejerbo Trehøje kan være nødsaget til at reducere bestyrelsen til 3 personer, eller en anden løsning kunne være at slå afdelingen/organisationen sammen med Lejerbo Herning, såfremt det ikke er muligt at skaffe bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen har haft afdelingstjek med driftschef og varmemester. Mange opgaver er udført, men der er også plads til forbedringer.

Der var drøftelse af molokker i Kirsebær/Blommehaven, som afventes indtil der er klare udmeldinger fra Herning Kommune.

Formand Bente Castenschiold orienterede om en robot løsning med affaldssortering. Det kan evt. afventes og høstes erfaringer herfra.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Ebbe Johansson orienterede:

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 dømt, 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 dømte, 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.

Ny aftale om effektivisering

Boligministeriet, KL og BL er blevet enige om en ny effektiviseringsaftale for alle landets almene boliger. Aftalen løber fra 2021 til 2026. Målet er, at der skal effektiviseres for i alt 1,5 milliarder kroner. Dermed er der ikke opsat bestemte mål for den enkelte boligorganisation, men kun for branchen som helhed.

Lige som for den tidligere effektiviseringsaftale gælder det, at det er boligorganisationerne, som er ansvarlige for at beslutte og gennemføre tiltagene. Men denne gang skal de boligorganisationer, der har haft lave effektivitetstal over en årrække, udarbejde obligatoriske handleplaner for effektivisering.

Handleplanerne skal drøftes med kommunen på det årlige styringsdialogmøde.

I aftalen ligger der et særligt fokus på indkøb, effektiv bygningsdrift og energirenoveringer. Alene de energirenoveringer, der ligger i de renoveringssager, man har igangsat, regner man med vil betyde en effektivisering på 300 millioner kr. ud af de 1,5 milliarder.

I administrationen skal vi nu have overblik over hvilke af vores boligorganisationer, der skal udarbejde obligatoriske handleplaner. Herefter skal vi hjælpe med at udarbejde og implementere de nævnte handleplaner. Og så skal vi selvfølgelig hjælpe de øvrige boligorganisationer med fortsat at have øje for effektiviseringsmulighederne.

Mere digital kommunikation, mindre fysisk post

I administrationen har vi igangsat et projekt, som skal sørge for mere digital kommunikation med beboerne og andre i Lejerbo, så servicen styrkes, papirforbruget reduceres og arbejdsgange lettes.

I første omgang arbejdes der på, at beboerne let og sikkert skal kunne hente deres forbrugsregnskaber på hjemmesiden, og at vi skal kunne underskrive dokumenter digitalt.

I løbet af foråret forventer vi at ca. 80% af alle beboere i Lejerbo kan logge ind på hjemmesiden og under "Min bolig" får mulighed for at hente deres forbrugsopgørelse. Der vil i perioden køre en kampagne, hvor beboerne får breve om, at de nu kan tjekke deres opgørelse på hjemmesiden. I 2021 vil beboerne dog også kunne hente deres forbrugsopgørelse hos deres varmemester, men fra 2022 forventer vi, at man som udgangspunkt kun vil kunne hente opgørelsen digitalt.

I 2021 vil vi desuden gå over til digitale underskrifter på lejekontrakter, ansættelseskontrakter og årsregnskaber. Ved overgangen til digitale underskrifter på årsregnskaber vil administrationen hjælpe beboerdemokratiet mest muligt, så ændringen skaber mindst muligt støj. Vi vil i 2021 køre en række piloter, hvor vi får bestyrelserne over på at underskrive digitalt. Erfaringerne fra dette vil så kunne indgå i den videre udrulning af ændringen. Ændringen vil betyde, at vi får en mere effektiv sagsgang, og at vi undgår ventetid mod Post Nord og de usikkerheder, der er i postgangen.

Familieferie 2021

Lejerbo sendte i 2020 151 personer fordelt på 34 familier på familieferie i Søndervig med hjælp fra midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Ferien blev afviklet i efterårsferien og med behørig hensyntagen til de begrænsninger, som corona gav.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2021.

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.

Organisationsbestyrelserne vil derfor – ligesom de tidligere år – blive bedt om at tage stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

Anbefalinger fra Hovedbestyrelsen til boligorganisationerne om ladestandere til elbiler

For at gøre vores boliger tidssvarende, mere bæredygtige og attraktive, bør det overvejes, om det vil være relevant at etablere ladestandere i de enkelte afdelinger. Dette vil også imødekomme regeringens planer om stop for salg af diesel- og benzinbiler i 2030.

Hovedbestyrelsen har derfor haft et udvalg til at undersøge området nærmere for at se på, hvilke anbefalinger man kan give til boligorganisationerne.

På baggrund heraf anbefaler Hovedbestyrelsen, at man i boligorganisationerne tager følgende forhold i betragtning, inden man etablerer ladestandere:

Den teknologiske udvikling

Den teknologiske udvikling på området går meget stærkt – bare indenfor det seneste halve år er der sket en stor udvikling i batteriernes kapacitet. Dette vil påvirke behovet for ladestandere både ved bopælen og i det offentlige rum.

Desuden bliver der udviklet på ladestanderne - de bliver mere og mere intelligente og hurtigere og hurtigere. Man må derfor forudse, at udviklingen kan løbe fra investeringen i ladestandere.

Valg af operatør

Mange elbiler købes sammen med et ladeabonnement fra E.ON eller Clever. Med et ladeabonnement betales et fast beløb på mellem 300 og 800 kroner pr. måned afhængigt af batteri- og biltype. Det er imidlertid de færreste, der har et behov for en abonnementsløsning med gratis opladning i hele landet. Opladning ved bopælen vil kunne dække hovedparten af kørselsbehovet for beboerne.

Flere firmaer, fx Clever, tilbyder færdige løsninger, hvor det er firmaet, der står for etableringen og driften af ladestanderne. Denne løsning kan imidlertid vise sig at være en dyr løsning. Det bliver nemlig firmaet, som ejer hele infrastrukturen, og som i fremtiden frit kan sætte prisen pr. kW.

Det anbefales derfor, at der indgås aftaler, hvor infrastrukturen tilhører boligorganisationen, ikke en ekstern operatør.

Det bør overvejes at indgå en aftale med en non-profit forening/udbyder om levering af en teknisk løsning, hvor ejerskabet til investeringen er afdelingens.

Finansiering

Boligorganisationen kan via dispositionsfonden (med)finansiere udgifterne til etablering af ladestandere. Hovedbestyrelsen anbefaler, at man i boligorganisationerne træffer beslutning om, hvorvidt man vil medfinansiere etableringen.

Store omkostninger

Det er dyrt at udvide den elektriske infrastruktur til opladning af elbiler.

1. *Gravearbejde/nedlægning af føringsrør og kabler*
Placeringen af ladestanderne er vigtig - det kan hurtigt koste 1.000 kr. pr. meter, der skal graves/skydes rør.
2. *Køb af ladestandere*
Selve ladestanderen koster typisk mellem 10.000 og 15.000 kr. Det anbefales, at man i første omgang holder antallet af ladestandere på et lavt niveau. Så kan der hen ad vejen sættes flere ladestandere op efterhånden som antallet af elbiler stiger, blot der fra start er lagt rør ned til det.

Afregning af forbrug fra fælles ladestandere sker via et betalingssystem eller via et el-regnskab. Der vil derfor også være udgifter til at etablere og drive betalingssystemet.

3. *Tilslutningsbidrag*

Det må forventes at koste 1.000 – 1.300 kr. i tilslutningsbidrag pr. ampere ved tilslutning til elforsyningen. Ved etablering af ganske få ladestandere vil den elkapacitet, der er i afdelingen i forvejen, dog formentlig være tilstrækkelig til at dække det øgede behov som følge af etableringen af ladestandere.

Parkeringsarealerne og antallet af p-pladser

Når ladestandere etableres på fælles p-pladser, anbefales at man laver spilleregler for brugen af p-pladserne med ladestander. Skal der f.eks. være en begrænsning på, hvor længe man må holde på en ladestanderplads? Må andre biler parkere på ladestanderpladserne? Må et stik flyttes fra en bil til en anden? Alle sådanne spørgsmål bør reguleres i afdelingens husorden. Administrationen hjælper gerne med at få ajourført husordenen i forhold til brugen af ladestanderpladserne.

Lovgivning vedr. etablering af ladestandere

Der er ikke et krav om etablering af ladestandere i eksisterende bebyggelser. Hvis man laver en omfattende renovering, som også omfatter p-pladserne, kan der dog opstå et krav om, at man forbereder p-pladserne til ladestandere.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2020 – 30/9 2021) kr. 12.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Trehøje. Bestyrelsen besluttede at halvdelen går til formand og resten fordeles ligeligt blandt de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Ad 4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2019 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2021 - 30/9 2022.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022 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.

Afdeling 164-0 aflyste afdelingsmødet 2021, organisationsbestyrelsen anmodes derfor om at godkende regnskab og budget for afdelingen

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, dispositionsfond og *trækningsret - ikke alle organisationer har trækningsret. Oplysning herom kan findes i årsberetningen.*

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 %
0164-0	Linde Haven m.fl.	Familiebolig	808,31	816,85	8,54	1,06%
0164-0	Linde Haven m.fl.	Ungdomsbolig	826,46	834,98	8,52	1,03%

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 164-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 164-0

Bestyrelsen besluttede, grundet overskud i organisationen, at afdrage på gælden på DKR. 500.000 til Lejerbo. Der afdrages med DKR. 50.000 om året til Lejerbo.

Repræsentation og gaver/Blomstergave sættes op til 600.- kr. pr. gang, besluttede bestyrelsen.

Ad 5. Nybyggeri/recovering

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte, at der ikke var noget i gang pt.

Der har været drøftelse af køb, at et areal ved Kirsebærhaven, med tanke om at bygge ét-plans boliger på arealet. Byggeafdelingen skal med ind over, såfremt arealet ved Kirsebærhaven skal købes.

Ad 6. Udlejningssituation

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte, at der ikke er ledige lejemaal eller tomgang i øjeblikket.

Ad 7. Nyt fra hovedbestyrelsen

Formand Bente Castenschiold orienterede om seneste hovedbestyrelsesmøde. Referatet er udsendt til bestyrelsesmedlemmerne.

Hun meddelte desuden at Lejerbos byggechef Mette Vilsen har meddelt, at ansvar omkring byggesager er overdraget fra organisationen til byggeafdelingen.

Ad 8. Indkomne forslag

8a. Affaldssortering/håndtering Kirsebærhaven/Blommehaven.

Bestyrelsen besluttede at afvente, til Herning Kommunen har mere klare udmeldinger.

8b. Ejerforeningen Bredgade 19, Vildbjerg - køb af nabogrund og etablering af carporte.

Bente Castenschiold og Ebbe Johansson har været til møde med ejerforeningen i højhuset, hvor carporte blandt andet blev drøftet. Prisen er på DKR. 233.000 for køb af grund/carporte. Prisen pr. enhed for Lejerbo er DKR. 15.000 om året.

Carporte kan ikke udlejes til ud til 400 kr. pr. måned og der risikeres lejetab som skal afholdes af organisationen.

Bestyrelsen besluttede at droppe projektet med carporte ved Højhuset.
I stedet ønsker bestyrelsen at købe grunden og få fjernet hegnet så det ser pænt ud.
Dette tages evt. op senere. Ebbe Johansson undersøger nærmere om kun grunden kan købes.

Ad 9. Råderet 5 køkkener og/eller garderober og badeværelsesskabe pr. år.

Bestyrelsen besluttede råderet til 5 køkkener og/eller garderober og badeværelsesskabe pr. år.
Antal kan evt. reguleres senere.

Ad 10. Eventuelt

Marie-Louise Møller orienterede om en sag med hæk-klipping i Kirsebærhaven. Reglerne for hækklipning skal overholdes.

Rene Stjernholm ønsker saldo på fælleshus. Formand Bente Castenschiold meddelte at pt. betales med kontakter ved leje af fælleshuse.

Ebbe orienterede om mobilepay ordningen og bestyrelsen besluttede at køre videre med dette.

Udgifterne/udlæg til fælleshuse sendes til regionskontoret att.: Rene Stjernholm.

Kontrakterne skal laves om, så de tilpasses med mobilepay-nummeret.

Rene Stjernholm bedes sende nye kontrakter pr. brev til Bente Castenschiold eller Marie Louise Møller.

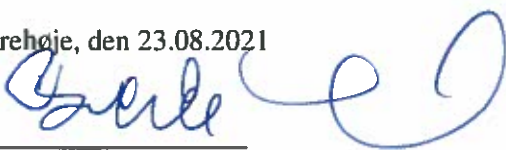
Ad 11. Næste møde

Næste møde vil blive afholdt mandag den 29. november 2021, kl. 16.00 i Sports og kulturcentret.

Der er bestyrelsesseminar den 12. og 13. november 2021, på Scandic Sluseholmen.

Bente takkede for bestyrelsen for at fortsætte.

Trehøje, den 23.08.2021



Underskrift formand