

Bestyrelsesmøde Lejerbo Trehøje den 21. februar 2018 kl. 15.30 i Trehøje

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

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

Forretningsfører Ebbe Johansson åbnede mødet og bød velkommen

Dagsorden for mødet:

1. Godkendelse af referat fra mødet d. 27.11.2017
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. Effektiviseringer (evt. effektiviseringsmøde)
9. Visioner og målsætninger
10. Indkomne forslag
11. Deltagelse i Landsrepræsentantskabsmødet 2018
12. Eventuelt
13. Næste møde

Ad 1. Godkendelse af referat fra mødet den 27. november 2017

Referatet af den 27. november 2017 blev godkendt.

Forretningsfører Ebbe Johansson manglende endelig godkendelse af punkt 9a, af referatet den 27. november 2017.

Bestyrelsen oplyste, at de ikke havde modtaget anlægsbudgettet. Ebbe Johansson vil fremsende dette snarest efter mødet. Bestyrelsen ville tage endeligt stilling til dette, når de har gennemgået anlægsbudgettet. (der afholdes møde den 5. marts)

Bente Castenschiold oplyste, at Bestyrelsen fremover vil godkende udgifter over 50.000 kr. (dette står desuden skrevet i organisationens visioner og målsætninger).

Det blev besluttet at konti gennemgås ved næste møde; herunder varmemesterens arbejdsopgaver. Dette med henblik på optimering og effektiviseringer.

Udskiftning af vinduer og døre på Solhøj, molokker og effektiviseringer, vil være hovedpunkterne ved næste møde..

For at spare udgifter, har Johnny Skibsted sammen med Mads Sloth Andersen aftalt et møde vedr. beskæringer af træer, Driftschef Ole Aastrup inviteres med.

Ad 2. Siden sidst ved formand

Bente Castenschiold orienterede:

Der er to ledige lejemål i højhuset.
De må ikke gå i tomgang, så skal der annonceres inden. (1. april går de i tomgang).

Bente har en god kontakt til Herning folkeblad, som vil skrive om Lejerbo Trehøje. Bestyrelsen orienteres af formanden, når der bliver skrevet noget om Lejerbo Trehøje i Herning Folkeblad. Alt hvad der bliver skrevet, godkendes først af formand Bente Castenschiold.

Bente Castenschiold oplyste, at der søges om midler til kunst ved Lejerbo Kunstfond. (Kunsten er til Lejerbo Solhøj).

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Elektroniske boligtilbud

Som bekendt har vi fra marts udsendt elektroniske boligtilbud til alle de boligsøgende, der ønsker det. Årligt udsender Lejerbo ca. 116.000 boligtilbud, så besparelspotentialet var til at få øje på ved at få fra papirpost til mail. Samtidig har de elektroniske boligtilbud været efterspurgt af mange boligsøgende, der opfatter boligtilbud på mail som en forbedret service. Det endelige mål er, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk. Henover foråret har tallet været på 66-68 %. Men i juli er tallet kommet op på 76,5 %. Dermed er vi godt på vej mod målet og arbejder løbende på, at endnu flere boligsøgende tilmelder sig de elektroniske boligtilbud.

Kontingent LLO

En almen boligafdeling har mulighed for at melde sig ind i LLO eller andre lignende lejerforeninger via en såkaldt **sekretariatsaftale**. Med en sådan aftale er det boligafdelingen og ikke den enkelte lejer, der opnår medlemskab. Det er imidlertid både afdelingen og de enkelte lejere som enkeltperson, der kan søge rådgivning i foreningen. Der kan derimod ikke indgås et kollektivt medlemsskab, hvor de enkelte lejere figurerer som medlemmer, men hvor udgiften til medlemsskabet betales via afdelingens driftsbudget.

Organisationsbestyrelsen har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for de enkelte afdelingers drift. Det er organisationsbestyrelsen, der har kompetencen til at indgå alle aftaler udadtil – altså både aftaler, der vedrører selve boligorganisationen og aftaler, som vedrører den enkelte afdeling.

En afdeling har ikke kompetence til at indgå en sekretariatsaftale uden organisationsbestyrelsens samtykke. Det er i den forbindelse uden betydning, om beslutningen er truffet på afdelingsmødet eller ved en urafstemning.

Afdelingen skal derfor søge organisationsbestyrelsen om samtykke forud for indgåelse af en sekretariatsaftale.

Organisationsbestyrelsen kan i så fald give samtykke til medlemskab, hvis man mener, at afdelingen har behov for en anden form for vejledning eller supplerende vejledning i forhold

til den vejledning, som boligorganisationen yder afdelingen. Aftalen indgås i givet fald af organisationsbestyrelsen og udgifterne til sekretariatsaftalen indgår i afdelingens driftsbudget.

Hvis organisationsbestyrelsen vurderer, at der ikke er behov for en sekretariatsaftale, kan man underkende afdelingens beslutning om medlemskab, ligesom man til enhver tid kan stoppe allerede indgåede aftaler.

Ovennævnte afholder ikke den enkelte lejer fra individuelt og for egen regning at melde sig ind i LLO eller en anden lignende lejerforening.

Normalt anbefaler BL, at man accepterer et afdelingsmødes ønske om en sekretariatsaftale med LLO el. lign. Det gør BL, fordi et sådant behov som regel udspringer af en uoverensstemmelse, som kan risikere at blive større ved at nægte beboerne rådgivning i LLO. Og man skal jo altid overveje, om LLO vil kunne medvirke til at uoverensstemmelserne bliver løst.

Ændring af driftsbekendtgørelsen

I forbindelse med effektiviseringskravene til den almene sektor er der kommet ændringer til driftsbekendtgørelsen for almene boliger. Ændringerne har således til formål, at fremme effektiviseringen af driften af de almene boligorganisationer og af de enkelte afdelinger. Der er bl.a. sket ændringer vedrørende følgende:

Organisationsbestyrelsernes ansvar: Det præciseres, at det er organisationsbestyrelsen, der skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger. Dette gør organisationsbestyrelserne i Lejerbo allerede i høj grad bl.a. via arbejdet med budgetstrategier o. lign.

Organisationsbestyrelsens årsberetning: Der præciseres en række økonomiske forhold, som skal medtages i årsberetningen. Dette gælder bl.a. en nærmere redegørelse for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret samt eventuelle forhold påtalt af revisor. Dette krav opfylder årsberetninger for organisationerne i Lejerbo allerede i høj grad.

Drifts- og vedligeholdelsesplaner: Der lægges op til en trinvis implementering af 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner. Pr. 1. januar 2018 skal drifts- og vedligeholdelsesplanerne således være 15-årige. I Lejerbo begynder man dog allerede at implementere 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner pr. 1. januar 2018.

Granskning af drifts- og vedligeholdelsesplan: Fremover skal en ekstern uvildig byggerådgiver granske drifts- og vedligeholdelsesplanerne hvert 5. år. Granskningen skal være foretaget første gang inden 1. januar 2022. Det er ikke specificeret, hvem en ekstern uvildig byggerådgiver kan være, hvorfor vi bl.a. vil undersøge, om en sådan kan være et andet alment boligselskab.

Forvaltningsrapporten: Forvaltningsrevisionen skal foretage undersøgelser af, hvorvidt boligorganisationernes forretningsgange fremmer sparsommelighed, og komme med eventuelle anbefalinger hertil. Forretningsgangene udarbejdet i Lejerbo har allerede som målsætning at sikre de mest effektive arbejdsprocesser.

Regler vedr. sprøjtning

Der er kommet nye regler vedr. sprøjtning.

Inden 1. juli 2020 skal alle registreres i Miljøstyrelsens database (MAB) for at få lov til at købe og benytte sprøjtemidler.

Hvis et sprøjtecertifikat er mere end 4 år gammelt, skal man enten tage et nyt kursus i hånd- og rygsprøjtecertifikat på to dage, eller også skal man søge om dispensation hos Miljøstyrelsen. Hvis man vil sprøjte med andet end hånd- og rygsprøjter, skal man have et certifikat, som det tager 74 timer (10 dage) at erhverve.

Hvis man sprøjter uden, at man har autorisation til dette, kan man få en bøde.

Hvis en boligorganisation ønsker at sprøjte, kan arbejdsmiljølederen være behjælpelig med at få tilmeldt medarbejdere til kurser, registrering i MAB mv.

Man skal imidlertid være opmærksom på, at der ikke må sprøjtes med pesticider i områder, der ligger tæt på drikkevandsboringer, og at der lokalt vil kunne være andre restriktioner, som kan oplyses af kommunens tekniske forvaltning.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode kr. 11.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Trehøje. Organisationen besluttede at fordelingen skulle være: Formanden tildeles halvdelen, og resten fordeles ligeligt mellem øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Ad 4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019 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.

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.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial status.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

Revisionen har på side 211 bemærkning om, at der i afd. 164-0 ikke er henlagt tilstrækkelige midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og

fornyelser. Driftspåvirkningen udgør 258.434 kr. Endvidere er der bemærkninger om, at ifølge langtidsbudgettet for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse vil der i 2017/18 ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v.

Vedrørende budget for afdelingerne for 2018/19 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Afdeling 164-0 kr. 400.000 Driftsstøtte
- Afdeling 164-0 kr. 30.000 Legeplads – tilsagn 23/5 2017, ej igangsat endnu.
- Afdeling 164-0 kr. 70.000 Omprioriteringssag – tilsagn 20/2 2013

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	784,48	789,81	5,33	0,68%
0164-0	Linde Haven m.fl.	Ungdomsbolig	802,57	807,93	5,36	0,67%

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.

Ad 5. Nybyggeri/renovering

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

Ad 6. Udlejningssituation

Der er to ledige lejemål pt. Disse er dog ikke gået i tomgang endnu.

Ad 7. Nyt fra hovedbestyrelsen

Formen af landsrepræsentantskabsmødet drøftes, men der er ikke vedtaget noget endnu. Visioner og målsætninger drøftes. I næste uge forventes nye hjemmesider.

Formandsvalget ved Hovedbestyrelsen. Der blev spurgt til, hvem der evt. stiller op. Pt. ved vi at Gunnar Sørensen og Bente Castenschiold stiller op. Måske stiller andre kandidater op.

Ad 8. Effektiviseringer

Udskydes til mødet den 5. marts 2018.

Ad 9. Visioner og målsætninger

Udskydes til mødet den 5. marts 2018.

Ad 10. Indkomne forslag

Der var ikke modtaget forslag.

Ad 11. Deltagelse i Landsrepræsentantskabsmødet den 17. og 18. maj 2018

En enig bestyrelse valgte næstformand Mads Sloth Andersen samt Marianne Hougaard som delegerede til Landsrepræsentantskabsmødet i Århus den 17. og 18. maj 2018. Marie Louise Bostrup deltager som observatør.

Ad 12. Eventuelt

Repræsentantskabsmødet blev drøftet.

Vedtægtsændring: der må kun sidde en person pr. husstand i repræsentantskabet, og ligeledes må der kun sidde én person pr. husstand i organisationsbestyrelsen.

Dette vedtages af repræsentantskabet. Punktet var ikke med på dagsordenen, men det blev besluttet på afdelingsmødet. Vi søger for at tage det med til afstemning på repræsentantskabsmødet.

Ad 13. Næste møde

Næste møde vil blive afholdt:

Mandag den 5. marts kl. 16.00 2018, på Vildbjerg Hotel.
Johnny Skibsted og Ole Aastrup inviteres.

Trehøje, den 21.02.018



Underskrift formand