

Deltagere:

Preben Senniksen, Bent Sode, Anette Johansen, Pia Lundberg, Robert Juhl, Ingelise Jensen, Ole Klinke, og Britta Nielsen

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Lis Franciska Jensen og sekretær Doris Melson Larsen som optog referat.

Afbud: Bodil Olsen

- Pkt. 1 Orientering fra formanden v/Preben Senniksen
- Pkt. 2 Orientering fra forretningsfører Lis Franciska Jensen
- Pkt. 3 Orientering fra hovedbestyrelsen v/Anette Johansen
- Pkt. 4 Orientering fra ob medlemmer
- Pkt. 5 Årets status på udlejning

Beslutningspunkter

- Pkt. 6 Regnskab, revisionsprotokol og budget
- Pkt. 7 Godkendelse af:
Anlægsbudget
Råderetskataloger
BBA
- Pkt. 8 Endelig godkendelse af visioner
- Pkt. 9 Beslutning om fremlæggelse af visioner på repræsentantskabsmødet
- Pkt. 10 It-politik
- Pkt. 11 Kursus i efteråret for organisationsbestyrelsesmedlemmer
- Pkt. 12 Godkendelse af den boligsociale helhedsplan

Drøftelsespunkter

- Pkt. 13 Eventuelt
- Pkt. 14 Fortroligt

Ad1)

Preben Senniksen bød velkommen og orienterede om, at der i morgen er aftalt møde med de personer der evt. er interesseret i byggeriet i Ugerløse.

Der har været afholdt løbende møder vedr. renoveringerne og vi nærmer os nogle priser, vi kan arbejde videre med.

Ad2)

Lis Franciska Jensen orienterede om:

Holbæk Nye Plejecenter

Anette Johansen og Lis Franciska Jensen har været til styregruppemøde vedr. plejecentret. Der er ni interesserede teams, hvoraf fem er prækvalificerede. Vi forventer en aftale inden sommerferien. Fælles pressemeddelelse udsendes snarest.

Åbent hus i Grønneparken 4.3.2023

Dagen blev en kæmpe succes, over 100 deltagere som var meget positive

Besøg fra vores nye kolleger fra Århus den 2.3.2023

Lis Franciska Jensen orienterede om besøg fra vores nye kolleger i Århus.

Høringssvar ved sparerunde i Holbæk Kommune

Holbæk kommune pt. i gang med spareøvelse. Dette kan ramme os to steder:

1. samarbejdsaftalen omkring Start bo
2. samarbejdet omkring de øvrige afdelinger

Lis Franciska Jensen har indgivet høringssvar. Socialudvalget anbefaler ikke de foreslåede besparelser på de to områder. Vi må afvente endelig beslutning på kommende kommunalbestyrelsesmøde.

Afdelingsmøder

Samtlige afdelingsmøder er afholdt i fin stil og med god stemning

Repræsentantskabsmødet

Mødet afholdes i år i Boxen

Status på kurser

Byggemødet den 25.3 var der 21 tilmeldte. Mødet er udskudt indtil videre. Når ny dato er fundet afholdes mødet på regionskontoret.

Mødet for alle beboerdemokrater den 24.4 er der 42 tilmeldte.

Status på manglende varmecheck

Den supplerende ansøgningsrunde for varmechecken åbnede den 14. marts 2023, hvorefter der kan søges indtil den 9. maj 2023.

Der er sendt orienteringsbreve ud til alle berørte, og der tilbydes hjælp. Vi har også sendt til de, der i perioden er fraflyttet.

Ny lokalinspektør

Niels Schmidt er ansat som lokalinspektør den 1.4.23. Niels Schmidt kommer fra en stilling hvor han arbejder bredt med drift af almene boliger.

Status på personale

Jette Houborg er retur på fuld tid
Rie Madsen delvist sygemeldt
Helle Gert fortsat vikar

Ad3)

Anette Johansen orienterede om:

Overgang til nyt system til opbevaring af legitimationsoplysninger

Lejerbo har de seneste år bedt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer indsende billeder af sygesikringskort og pas/kørekort til brug for legitimation, fordi hvidvaskloven stiller krav om, at bestyrelsesmedlemmer skal kunne identificeres (jf. Hvidvaskloven § 11, stk. 1, nr. 3, 1. pkt.).

Indtil nu har vi opbevaret billederne på egne, sikre servere og indhentet oplysningerne via eget, TLS-krypteret mailsystem. For at gøre både opbevaringen af billederne endnu mere sikker og indhentningen mere brugervenlig og effektiv, skifter vi nu over til en ekstern platform, der er eksperter i at indhente og opbevare legitimation. Systemet ligger hos Penneo, som vi også anvender til digitale underskrifter. Det er stadig medarbejdere i Afdelingsøkonomi, der står for at indhente legitimationsoplysningerne. Det nye er udelukkende måden de indhentes og opbevares på.

I praksis vil skiftet betyde, at alle organisationsbestyrelsesmedlemmer modtager et nyhedsbrev med information om skiftet i løbet af den kommende tid.

Herefter sendes en mail ud til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer direkte fra Penneo-systemet, der fortæller om deres opbevaring af legitimationsdokumenterne. Desuden vil man blive bedt om at bekræfte sin identitet via MitID eller NemID og indsende eventuelt manglende billeder.

I forbindelse med skiftet opdateres hjemmesidens informationer om behandling af persondata, ligesom vi styrker vores databehandleraftale med Penneo.

Skiftet vil ske i løbet af foråret.

Der er enkelte, som har spurgt, om man kan tildække de sidste 4 cifre i cpr-nummeret på dokumenterne. Det må man imidlertid ikke, idet cpr-nummeret er en del af den dokumentation, der kræves for at opfylde kravene i hvidvaskloven. Man skal imidlertid huske, at de oplysninger, man afgiver, opbevares i et meget sikkert miljø.

Digitaliseret årsmagasin

Det har været en succes, med at digitalisere Årsmagasinet, ikke mindst økonomisk. Landsformanden konkluderede, at bestyrelsen var enig i at fortsætte med digital udgave af årsmagasinet.

Udsættelser m.m.

Da inflationen begyndte at stige, endog voldsomt, medførte det, blandt andet, store bekymringer i forhold til manglende indbetaling af husleje, udsættelser m.m.

Pressen pustede grundigt til ilden, som sædvanlig og derfor har Anette Johansen valgt at tage Palle Adamsens orientering med her:

Palle Adamsen orientering:

Betaling af husleje i 2022

I Lejerbo har vi fortsat fokus på at følge udviklingen i den økonomiske situation i Danmark med høj inflation og høje energipriser. Det kan føre til, at lejerne har svært ved at betale husleje.

Indtil videre har vi ikke set en større negativ udvikling. Dog er der lidt flere, der flytter før fogeden udsætter.

Antallet af rykkere er som gennemsnit på et år i nogenlunde samme niveau de seneste 3 år:

I januar 2023 er der sendt 971 rykkere afsted vedrørende december måneds husleje.

I Lejerbo giver vi ikke henstand med huslejen. Det er en praksis, vi har haft i mange år, hvilket betyder, at lejerne er meget opmærksomme på, at huslejen skal betales.

Udsættelser

Der er en stigning i antallet, der er flyttet før fogeden udsætter, men der er et lille fald i udsættelser med fogeden.

Der er sket en forskydning, så der er færre udsættelser i Hovedstaden og Nordsjælland, mens der er flere omkring region Ålborg og region Holstebro.

Vi har i gennemsnit opkrævet 34.155 huslejer pr. måned og udsendt i gennemsnit 964 rykkere. Det er i gennemsnit 2,8 % rykkere i 2022, mod 2,7 % i 2021.

Vi har i 2022 ophævet 0,23 % lejemaal med fogeden set ift. det samlede antal opkrævninger, hvilket er det samme som i 2021. De tilsvarende tal for flytning før fogeden er 0,17 % i 2022 mod 0,15 i 2021.

Ad4)

Grundejerforeningen

Pia Lundberg er blevet kontaktet af en beboer der har stillet et forslag til grundejerforeningen, men det er ikke den enkelte beboer der er medlem af grundejerforeningen. Det er grundejerforeningen der træffer beslutninger.

Lis Franciska Jensen orienterede om, Kommunen kræver, at der oprettes en grundejerforening

Reglerne om repræsentation i ejerforeninger og grundejerforeninger findes i almenboliglovens §37 a. Det er i henhold til almenboliglovens §37 a, stk. 6 boligorganisationens bestyrelse, der repræsenterer afdelingen på grundejerforeningen generalforsamling og det er derfor vigtigt, at det i samarbejde med afdelingen forinden besluttet, hvordan afdelingen får indflydelse på de beslutninger, der træffes på grundejerforeningens generalforsamling.

Der skal hertil bemærkes, at organisationen ikke kan frasige sig sit ansvar og der kan derfor være tilfælde, hvor organisationsbestyrelsen forinden skal sikre sig afdelingsmødet opbakning/godkendelse.

Er organisationsbestyrelse og afdelingen uenige om, hvad organisationsbestyrelsen skal mene i grundejerforeningen, kan organisationsbestyrelsen bede kommunalbestyrelsen afgøre sagen. Afgørelsen kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed jf. almenboliglovens §37 a, stk 7.

Pia Lundberg og Lis Franciska mødes og får styr på teknikaliteterne.

Ad5)

Lis Franciska Jensen orienterede om:

Fraflytningsprocenten er faldet en anelse:

2022: 14,30 %

2023: 13,28 % (ældreboliger 33,33%, ungdomsboliger 25 %)

Personer på venteliste:

2022: 3684, heraf 1472 på den fleksible venteliste

2023: 3819, heraf 1624 på den fleksible venteliste

Der har været få boliger i tomgang.

Udlejningen i Næstved oplyser, at Holbæk fortsat er et eftertragtet område, og det er nemt at leje ud.

Ad6)

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2022 – 30/9 2023) kr. 114.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Holbæk. Beløbet deles med 2 dele til formanden og 1 del til hver af de andre bestyrelsesmedlemmer.

Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2021 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2023 – 30/9 2024.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2023 – 30/9 2024 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, dispositionsfond og trækningsret.

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.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

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

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/10 2023 – 30/9 2024 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden.

- Ingen udeståender

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 %
0007-0	Firkløveren	Familiebolig	685,01	685,01	0,00	0,00%
0079-0	Labæk	Familiebolig	787,05	787,05	0,00	0,00%
0123-0	Grønneparken	Familiebolig	800,76	824,34	23,58	2,95%
0138-0	Skovbrynet	Familiebolig	822,22	811,38	-10,84	-1,32%
0166-2	Agervang	Ældrebolig	1.214,26	1.236,78	22,52	1,85%
0274-0	Strandgade	Familiebolig	993,71	1.009,75	16,04	1,61%
0284-0	Borgm. N.E.Hansens vej	Familiebolig	1.010,92	1.030,24	19,32	1,91%
0284-0	Borgm. N.E.Hansens vej	Ældrebolig	1.017,64	1.036,94	19,30	1,90%
0337-0	Lindevej	Ungdomsbolig	1.415,55	1.415,55	0,00	0,00%
0350-0	Labæk 27	Familiebolig	896,53	915,02	18,49	2,06%
0362-0	Hyldevej	Familiebolig	1.091,92	1.101,13	9,21	0,84%
0362-1	Hækvej	Familiebolig	1.053,73	1.053,73	0,00	0,00%
0435-0	Møllegårdsparken	Familiebolig	920,47	941,94	21,47	2,33%
0467-0	Tornbjergvej	Familiebolig	993,27	1.011,01	17,74	1,79%
0473-0	Højbovej, Lindebjerg	Familiebolig	945,15	955,62	10,47	1,11%
0494-0	Grevinge	Ældrebolig	1.137,42	1.154,54	17,12	1,50%
0497-0	Toftegårdsvej	Familiebolig	940,03	940,03	0,00	0,00%
0535-2	Lundemarken	Ældrebolig	1.086,44	1.086,44	0,00	0,00%
0535-3	Lundemarken	Familiebolig	981,83	1.001,56	19,73	2,01%
0535-5	Lundemarken	Ældrebolig	930,82	947,31	16,49	1,77%
0535-7	Lundemarken V	Ældrebolig	1.309,36	1.309,36	0,00	0,00%
0535-9	Lundemarken Serviceareal	Serviceareal	1.149,60	1.149,60	0,00	0,00%

0560-0	Købmandsgården, Hørve Stationsvej	Familiebolig	851,97	881,53	29,56	3,47%
0575-0	Asbo, Engparken	Familiebolig	1.020,55	1.037,21	16,66	1,63%
0575-1	Dalbo	Familiebolig	1.128,87	1.146,64	17,77	1,57%
0591-0	Centervej	Familiebolig	931,19	954,88	23,69	2,54%
0591-0	Centervej	Ungdomsbolig	1.131,39	1.155,00	23,61	2,09%
0634-0	Tåstrup	Ældrebolig	1.197,33	1.221,08	23,75	1,98%
0634-1	Tåstrup	Serviceareal	1.676,47	1.676,47	0,00	0,00%
0779-0	Lundemarken V I - Bofællesskab	Ældrebolig	1.147,07	1.165,84	18,77	1,64%
0779-1	Lundemarken V I - Serviceareal	Serviceareal	1.085,08	1.085,08	0,00	0,00%
0779-2	Lundemarken V II, Bofællesskab	Ældrebolig	1.102,65	1.164,52	61,87	5,61%
0794-0	Konsulatet	Familiebolig	993,42	1.020,68	27,26	2,74%
0822-0	Grevinge Plejecenter	Ældrebolig	1.033,89	1.053,38	19,49	1,88%
0890-0	Tåstrup Have	Ældrebolig	1.299,86	1.372,33	72,47	5,58%
0938-0	Tværvej, Højby	Familiebolig	823,69	827,26	3,57	0,43%
0992-0	Apotekerhaven	Familiebolig	991,65	1.059,19	67,54	6,81%
1234-0	Ny Taastrupvej	Familiebolig	968,58	968,58	0,00	0,00%
1246-0	Slotshaven	Familiebolig	989,82	1.037,62	47,80	4,83%

Bent Sode bemærkede, at der ikke var overensstemmelse mellem tallene i egenkapitalens udvikling i hhv. dokumentet "egenkapital" og "årsberetning". Administrationen sørger for at dette rettes, og de korrekte dokumenter udsendes inden repræsentantskabsmødet.

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og under forudsætning for ovenstående, kunne det konkluderes,

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 007-0, 079-0, 123-0, 138-0, 166-2, 274-0, 284-0, 337-0, 350-0, 362-0, 362-1, 435-0, 467-0, 473-0, 494-0, 497-0, 535-2, 535-3, 535-5, 535-7, 535-9, 560-0, 575-0, 575-1, 591-0, 634-0, 634-1, 779-0, 779-1, 779-2, 794-0, 822-0, 890-0, 938-0, 992-0, 1234-0 og 1246-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 007-0, 079-0, 123-0, 138-0, 166-2, 274-0, 284-0, 337-0, 350-0, 362-0, 362-1, 435-0, 467-0, 473-0, 494-0, 497-0, 535-2, 535-3, 535-5, 535-7, 535-9, 560-0, 575-0, 575-1, 591-0, 634-0, 634-1, 779-0, 779-1, 779-2, 794-0, 822-0, 890-0, 938-0, 992-0, 1234-0 og 1246-0.

Ad7)

Anlægsbudget

Kollektiv råderet køkken, afdeling 123-0, Grønneparken

- Frivillig ordning til de lejere, der ønsker nye køkkener
- Afdelingen optager lån til finansiering af udgiften
- Det er kun de berørte beboere, der får en huslejestigning
- Samlet anlægsbudget: 18.500.000
- Der optages 15 årigt realkreditlån på 17.500.000
- Godkendt på ordinært afdelingsmøde den 22. februar 2023.

Bestyrelsen godkendte ovenstående.

Kollektiv råderet køkken, afdeling 138-0 Skovbrynet

- Frivillig ordning til de lejere, der ønsker nye køkkener
- Afdelingen optager lån til finansiering af udgiften
- Det er kun de berørte beboere, der får en huslejestigning
- Samlet anlægsbudget: 10.479.000
- Der optages 15-årigt realkreditlån på 9.479.000
- Godkendt på ordinært afdelingsmøde den 13. februar 2023.

Bestyrelsen godkendte ovenstående.

Godkendelse af råderetskataloger - ingen

Godkendelse af BAA - ingen

Ad8)

Endelig godkendelse af visioner

Fra bæredygtighed til balance. Lejerbo er blevet gjort opmærksom på, at vi ikke må anvende orden bæredygtighed

BÆREDYGTIGHED

Med *social bæredygtighed* mener vi: at der i Lejerbo Holbæks boliger er plads til alle. Udfordringer håndteres, og fællesskabet fremmes.

Med *grøn bæredygtighed* mener vi: energibesparende tiltag og miljørigtige valg.

Med *ansvarlig hensyntagen til økonomisk bæredygtighed* mener vi: at vi i alle beslutninger skal sikre, at økonomien kan bære – eller kan komme til det ved investering.

BALANCE

Med *social balance* mener vi: at der i Lejerbo Holbæks boliger er plads til alle. Udfordringer håndteres, og fællesskabet fremmes.

Med *grøn balance* mener vi: energibesparende tiltag og miljørigtige valg.

Med *ansvarlig hensyntagen til økonomisk balance* mener vi: at vi i alle beslutninger skal sikre, at økonomien kan bære – eller kan komme til det ved investering.

Bestyrelsen godkendte de endelige visioner

Ad9)

Beslutning om fremlæggelse af visioner på repræsentantskabsmøde

Preben Senniksen fremlægger visionerne på mødet

Det blev besluttet, at til repræsentantskabsmødet udleveres folder og der hænges plakater op i lokalet

Til kurset den 22.4 udleveres folder

Efter repræsentantskabsmødet sendes materiale til samtlige afdelingsformænd.

Ovenstående præsenteres for de ansatte på personaleseminar den 19. april 23.

Ad10)

IT-politik – spørgsmål fra sidste møde

Bent Sode stillede på seneste OB-møde spørgsmål vedr. it-sikkerhed hos de enkelte medlemmer af organisationsbestyrelsen. Lis Franciska Jensen har undersøgt nærmere hos Lejerbos IT-afdeling:

Når vi som OB skriver sammen på mail, hvordan undgår vi så at andres virus inficerer vores pcere?
Konkret er der en bekymring om, at eksempelvis alle ens emails kan fiskes ud og misbruges. Lejerbo's PC'ere er virusbeskyttet. Når OB og andre bruger deres egne maskiner, er det deres eget ansvar.

Hvordan kan vi håndtere fortrolig information/overholde GDPR hvis vi deler mail med den vi bor sammen med?

Det kan vi ikke – man må oprette sin egen mail.

Findes der ITpolitik/"god skik og brug" for beboerdemokrater? I stil med: send aldrig "svar alle" men kun til den, det er relevant til osv?

Vi har ikke en IT politik henvendt til beboerdemokratiet, men nogle af principperne går igen. Men generelt, skal man afholde sig fra at klikke på links man ikke kender, og holde sig fra tvivlsomme hjemmesider.

Mht. "svar alle" og den slags skik, så er det ikke noget vi har beskrevet.

IT-politik- næste skridt

Lis Franciska Jensen spurgte om, organisationsbestyrelsen har brug for at have deres egen IT politik?

Bestyrelsen ønsker ikke at udarbejde egen it-politik, men var enige om, at når der kommer mails fra Lejerbo til hele bestyrelsen, sender man svar tilbage til afsenderen, det er unødvendigt at give et samlet svar.

Ad11)

Kursus I efteråret for ob medlemmer v/Anette Johansen og Preben Senniksen

Der er pt. venteliste til kurset, hvis man er interesseret i at komme på venteliste, så skal man kontakte kursus@lejerbo.dk

Bestyrelsen besluttede, at samtlige gerne vil deltage i kurset. Doris Melson Larsen tilmelder samtlige.

Ad12)

Godkendelse af præ-kvalifikation, boligsocial helhedsplan

Mia Møller Andersen præsenterede prækvalifikationen til den kommende boligsociale helhedsplan. (Udsendt som bilag inden mødet).

Bestyrelsen godkendte denne.

Helhedsplanen behandles på kommunalbestyrelsesmøde den 26.4.23, indsendes til Landsbyggefonden den 27.4.23.

Ad13)

Punkter til kommende møde:

Indstilling til grundejerforeningen

Tilbage melding på sammenlægning af afdelinger

Tilføjelse til alle beslutningspunkter: tjek pejlemærker?

Tur på tværs 2024

Oktober seminar – hvem vil komme med input?

Dirigent ved repræsentantskabsmødet? Preben Senniksen.

Ad14)

Fortroligt

Holbæk den 2023

Formand