

**Deltagere:**

Erik Fallesen, Pia Lundberg, Ingelise Jensen, Anette Johansen, Bodil Olsen, Britta Nielsen, Bent Sode og Preben Senniksen

Afbud: Robert Juhl

Fra administrationen deltog forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard og Souschef Lis Franciska Jensen, fra byggeafdelingen deltog Metin Uysal og sekretær Doris Melson Larsen som optog referat.

Dagsorden:

**Orienteringspunkter:**

- Pkt. 1 Orientering fra formanden v/Erik Fallesen
- Pkt. 2. Orientering fra hovedbestyrelsen/Anette Johansen
- Pkt. 3 Orientering fra administrationen v/Lis Franciska Jensen
- Pkt. 4 Orientering fra Bodil Olsen om arbejde i Vangkvarteret
- Pkt. 5 Orientering fra Pia Lundberg om Grundejerforeningen i Lundemarken
- Pkt. 6 Årets status på Udlejning

**Beslutningspunkter og godkendelse**

- Pkt. 7 Regnskab, revisionsprotokol og budget
- Pkt. 8 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
- Pkt. 9 Valg af næstformand (skal ske hver 2. år)
- Pkt. 10 Byggeri/BAA
  - Orientering om igangværende renoverings- og byggeprojekter v/ Metin Uysal
  - Herunder plejecenter og godkendelse af BAA
  - Godkendelse af BAA 1242-0 (skæve boliger)
  - Råderetskataloger og anlægsbudgetter
- Pkt. 11 Tur på tværs
- Pkt. 12 2 repræsentanter til pilotprojekt omkring måling af tilfredshed med møder i beboerdemokratiet
- Pkt. 13 Besluttet via mail, skal referatføres:

- a) Beslutning om konsekvenser for nuværende lejer i Vang ved ommærkning af lejemål
- b) Bevilling fra arbejdskapitalen til projekt "Mod til fællesskab", kr. 14.000, -
- c) Bibeholdelse af kriteriet om straffeattest i Vang
- d) Tildelt støtte til Lejerbos tilbud om familieferie
- e) Slotshaven: bevilling af midler til vagtværn, beslutning om midlertidigt at inddrage lejemål til fælleslejlighed

### Drøftelsespunkter

Pkt.14 Fælleshuset i Vang

Pkt. 15 Fortroligt

Pkt. 16 Eventuelt

Ad1)

Erik Fallesen bød velkommen til dette første møde i 2021. Der er et ekstra pkt. vedr. ledelse af personale i Fælleshuset i Agervang, som får pkt. 14.

Erik Fallesen og Lis Franciska Jensen har løbende afholdt telefonmøder og drøftet forskelligt, ligesom der er orienteret til bestyrelsen via mail.

En af de store ting på mødet i dag er Metin Uysal's oplæg vedr. opførsel af plejeboliger.

En stor ros til Mariane Toft-Dallgaard og hovedkontoret for det gode og veloplysende oplæg både skriftligt og mundtligt til Byrådet vedr. det nye plejecenter.

En af de større opgaver der har været, er at få opgaverne med helhedsplanerne på plads i 938-0 Tvæervej og 497-0 Toftegårdsvej. Det er Rambøll der fortsætter som rådgiver på de 2 sager. Desværre er de forventede rådgivningsomkostninger i arbejdet mellem skema A og B blevet højere end forudsat. Hvis yderligere tilskud bliver aktuelt, foreslår Mariane Toft-Dallgaard, at beløbet tages fra arbejdskapitalen. Bestyrelsen godkendte dette.

Ad2)

Anette Johansen indlæg var inden mødet fremsendt til bestyrelsen:

Møderne i hovedbestyrelsen er alle holdt digitalt og det gik fint. Dog mener de fleste af os, at dialogen ikke flyder så let i denne mødeform, så vi glæder os alle til at mødes fysisk i Århus, dagen inden Landsrepræsentantskabsmødet.

Jeg glæder mig til, at vi igen kan samles og savner vores gode og konstruktive arbejde.

### Ny effektiviseringsaftale:

Palle Adamsen orienterede om, at Boligministeriet, KL og BL er blevet enige om en ny effektiviseringsaftale for alle landets almene boliger. Aftalen løber fra 2021 til 2026. Det aftalte effektiviseringstal er 1,8 mia. kr. og herfra skal trækkes en række modregninger, så branchen samlet

skal effektivisere ca. 1.1 mia. kr. frem til 2026. Der er ikke opsat bestemte mål for den enkelte boligorganisation, men kun for branchen som helhed.

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.

Besparelserne bibeholdes i afdelingerne og kan bruges til lavere husleje eller større henlæggelser.

Vi er stadig, som boligorganisation, ansvarlig for at beslutte og gennemføre tiltagene.

### **Nye skærpede regler vedr. granskning af vedligeholdelsesplaner.**

Mette Møllerhøj meddelte, at som det blev drøftet på hovedbestyrelsesmøde den 18. maj 2020 er der indført nye skærpede regler vedr. granskning af vedligeholdelsesplaner.

På daværende tidspunkt var retningslinjerne, at alle boligafdelinger inden udgangen af 2021 skulle have udført en intern granskning af deres vedligeholdelsesplaner. Denne granskning skulle revideres af en uvildig rådgiver, der sikrede, at den interne granskning var retvisende. Rådgiveren skulle lave stikprøver ud fra nogle konkrete kriterier, hvor man tog udgangspunkt i 12 centrale bygningsdele. Efter 2021 skulle granskningen foretages hvert 5.år.

De skærpede regler vedr. både intern og ekstern granskning af vedligeholdelsesplaner gælder fortsat, men Landsbyggefonden har skudt et nyt element ind i arbejdet med granskning af vedligeholdelsesplanerne. Landsbyggefonden har således hen over efteråret 2020 iværksat et arbejde med at opbygge et nyt digitalt alment bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskningsopgave mv. - Det Centrale Almene Bygningsregister. (DCAB).

DCAB skal både understøtte arbejdet med robuste drifts- og vedligeholdelsesplaner, medvirke til at sikre korrekte henlæggelser og sikre en kobling i forhold til ekstern granskning, oplysninger i energimærker m.v. DCAB skal derfor blandt andet omfatte et register over byggesystemerne og bygningsdele i almene byggerier, et register over vedligeholdelsestilstanden i almene bygninger opgjort på bygningsdele, sammenkobling af henlæggelser til vedligehold og vedligeholdelsestilstanden og sammenkobling med energidata (energimærker, forbrugsdata m.v.).

### **Digitalisering:**

Mette Møllerhøj orienterede herefter om, at administrationen har 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.

### **Almen Indkøb:**

Henrik Ricken oplyste, at Almen Indkøb kommer ud med et overskud efter afskrivninger på 1,6 mio. kr. Pointen er, at den står og klarer sig fint og investeringen bliver betalt tilbage ad åre samt, at vi har et koncept klar, hvis der er behov for det også i forhold til effektiviseringsdag

### **Familieferie:**

Mette Møllerhøj oplyste, at familieferie 2020 blev aflyst i april med baggrund i udmelding fra Arbejdsmarkedets Feriefond vedr. Corona-virus og forbuddet mod at samles et større antal. I maj meldte de ud, at under forudsætning af at det var sundhedsmæssigt forsvarligt, ønskede de flest muligt vanskeligt stillede familier og børn fik mulighed for at holde ferie også i det indeværende år. Lejerbo sendte derfor i 2020 151 personer fordelt på 34 familier på familieferie i Søndervig. Ferien blev afviklet i efterårsferien og med behørig hensyntagen til de begrænsninger, som Corona gav. Lejerbo har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2021 og herudover er bevilliget, at vi må anvende restbevillingen fra 2020 til afholdelse af familieferie 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. Det anbefales, at udgifterne til administration i lighed med tidligere år deles mellem de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen.

### **Status på udlejningssituationen generelt:**

Status på fraflytninger viser, at der i 2020 har været i alt 5.074 fraflytninger, hvilket er på samme niveau som det foregående år. Det fordeler sig med 3.220 familieboliger, 556 ungdomsboliger og 1.298 ældreboliger. Der er en stigende fraflytning i Nordsjælland, Holbæk, Kolding og Holstebro, mens der har været en faldende fraflytning i Brøndby og især i Aalborg med et fald på 90 familieboliger.

Status på huslejeopkrævning viser, at vi i 2020 har opkrævet husleje for 2,6 mia. kr. Vi opkræver i snit 6.497 kr. pr. bolig ultimo 2020. Start 2019 opkrævede vi i snit 6.446 kr. pr. bolig. Det er en stigning på 51 kr. over 24 måneder, svarende til 0,8%. Godt 20% af den samlede opkrævning betales fra boligsikring og boligydelse, svarende til 1.300 kr. pr. bolig. Boligydelse svarer til 1.000 kr. i snit pr. bolig, og boligsikring svarer til 300 kr. i snit pr. bolig.

Status på huslejerykkere viser, at vi i 2020 rykkede 2,5% af lejerne for i snit 7.000 kr. I 2019 var tallet 3,34% af lejerne vi rykkede med i snit 6.990 kr. I 2020 svarede det til 2,8% af den samlede indbetaling, og i 2019 svarede det til 3,5% af den samlede indbetaling.

### **Nyt fra el-ladestanderudvalget:**

Mette Møllerhøj orienterede om, at el-ladestander-udvalget (Søren Rosenlund, Anders Kaare og Mette Møllerhøj) har holdt sit første møde, og der holdes møde igen torsdag. Hun orienterede om udvalgets arbejde. Udvalget er fuldt ud klar over, at det haster med at forelægge resultatet af udvalgets undersøgelser og dets anbefalinger for Hovedbestyrelsen. Det er derfor planen, at dette skal ske på det førstkommande HB-møde. Tanken er, at anbefalingerne og undersøgelserne fra Hovedbestyrelsen skal kunne danne grundlag for de drøftelser, man har vedr. ladestanderne i de enkelte boligorganisationer/afdelinger. Det står allerede nu klart, at udvalget vil anbefale, at boligorganisationerne/afdelingerne generelt passer på, inden man på nuværende tidspunkt kaster sig

ud i at investere i ladestandere, idet det er et område i rivende udvikling. På den ene side er der boligafdelinger, der gerne vil være bæredygtige og have etableret el-ladestandere. På den anden side er det vurderingen, at det er et meget vanskeligt tidspunkt at gå ind i markedet på. Området buldrer afsted teknisk, og politisk har vi fået Eldrup rapporten, der siger noget om den offentlige infrastruktur frem til 2030 og etablering af mange ladestandere i det offentlige rum. Vores mål må være at sikre, at boligafdelingerne får gode, gennearbejdede og langtidsholdbare løsninger.

Palle Adamsen orienterede om sagen i Holbæk og jeg supplerede med , at der var gjort en stor indsats lokalt i Lejerbo Holbæk.

Ad3)

Lis Franciska Jensen orienterede om:

Ny organisationsplan for regionskontoret. Vedlægges dette referat.

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 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.

Udlejningsaftaler forventes ændring af lovgivning til sommer, ændres tilbage til de skærpede fleksible kriterier i vang.

Holbæk:

Rammeaftale om kommunal anvisning (hhv. hver 3., hver 6. og 0) + følgende fleksible kriterier:

Fast arbejde min 25 t/u

I uddannelse eller i lære i Holbæk kommune

Personer over 50, som bor i kommunen og flytter fra en større bolig til en mindre bolig, der er mere egnet som ramme om et liv som ældre. Pågældende skal være i beskæftigelse, på efterløn eller være folkepensionist

Personer over 50, som har solgt egen bolig i kommunen indenfor de seneste 2 år.

Odsherred:

Kommunal anvisning til hver 4. ledige bolig + følgende fleksible kriterier

Pendlere, med arbejdsplads i Odsherred

Fast arbejde min 25 t/u

Uddannelse eller arbejde

Personer over 50, som bor i kommunen og flytter til en bolig, der er mere egnet som ramme om et liv som ældre. Pågældende skal være i beskæftigelse, på efterløn eller være folkepensionist

Personer over 50, bosiddende udenfor Odsherred + ejer af et sommerhus i Odsherred

Der er indgået aftale med MB Byggeindustri om at forlænge stien på Apotekerhaven frem til viadukten v/L.C. Worsøes vej.

Byggeregnskabet i Slotshaven er der et overskud på ca. 3 millioner. Der er sat en proces i gang, så pengene kan bruges bedst muligt. Michael Nøhr er på sagen og der har været afholdt møde med beboerne.

Skæve boliger status, fortsat en omtumlet tilværelse. Oprindeligt tiltænkt del af byggeprojektet i Apotekerhaven. Nu selvstændigt byggeprojekt, udfordringer ift. At få økonomien til at hænge fornuftigt sammen. Der arbejdes på det.

Metin Uysal er i gang med at forhandle om Lejerbo kan bruge byggepladsen, derved kan der spares penge.

Sammen med Lejerbos Byggeafdeling har vi afsøgt en række muligheder for at bygge nye boliger i Odsherred Kommune. I løbet af det sidste års tid har vi brugt en del kræfter på at undersøge

muligheder i Annebergparken i Nykøbing, disse muligheder har dog ikke vist sig realiserbare. Efter en rundtur med **Lejerbos byggeafdeling** i begyndelsen af april 2021 har vi fundet et område i Asnæs (Ølstenhøje), som forekommer interessant. Vi har meddelt vores interesse til ejer af ejendommen og hans rådgiver (Nybolig i Vig) har noteret sig, at vi gerne vil bidrage til et projekt med blandede ejerskabsformer på ejendommen.

Vi venter på at høre nærmere fra sælgers repræsentant herom.

I Odsherred kommune har man besluttet, at når der skal bygges nyt, må kun 25% af boligerne være alment, hvilket spænder lidt ben for vores muligheder, men da Lejerbo har boliger i Asnæs, ville det godt kunne drives økonomisk forsvarligt. Dernæst er der stor efterspørgsel på lejeboliger i Asnæs. På initiativ af Preben Senniksen har vi derfor haft byggeafdelingen på en guidet rundtur i Odsherred, og de forfølger eventuelle muligheder, som eksempelvis den nye udstykning i Asnæs, Asnæs Høje, yderligere.

Preben Senniksen meddelte, at det materiale der er sendt ud, er aftalen, at der skal bygges halvt af hver, almene og andelsboliger. Bent Sode kommenterede, at det er boligministeren der er kommet med ideen om at bygge på denne måde.

Lis Franciska Jensens spurgte bestyrelsen om en tilbagemelding på denne måde at fremlægge budget og regnskab på.

Organisationsbestyrelsen var alle enige i, at det var rigtig godt fremlagt af Lis Franciska Jensen, stor ros for dette, alt var godt og relevant. Bestyrelsen ser frem til, at det fremadrettet også fremlægges på denne måde. Preben Senniksen opfordrede til, at hvis der er nogen i bestyrelsen der har spørgsmål, kan disse sendes til regionskontoret inden møderne.

Ad4)

Bodil Olsen orienterede om, at multibanen er blevet åbnet med hjælp fra studentermedhjælpere. Der er ingen cafebestyrer mere. Det forventes, at der i år er flere der holder sommerferie hjemme, derfor bliver der arrangeret aktiviteter for børnene. Fælleshuset er åbent om formiddagen, hvor beboerne kan købe kaffe/kage. Det boligsociale team har rigtig godt styr på det og er rigtig gode til at hjælpe beboerne. Landsbyggefonden har været til 1 års eftersyn af helhedsplanen.

Ad5)

Pia Lundberg orienterede om, at der er blevet udfærdiget regnskab og budget, men det har ikke været muligt endnu at afholde en fysisk generalforsamling. Holbæk kommune har sendt brev ud, da en privat udlejer har planer om at opføre 210 ungdomsboliger.

Ad6)

Lis Franciska Jensen meddelte, at der i perioden 1/10-2019-30/9 2020 har været 237 fraflytninger. Gennemsnitlig er fraflytningsprocenten 8,32 %

Fraflytningsårsagerne er registreret med:

- 160 opsigelser
- 36 dødsfald
- 12 interne i organisationen
- 10 interne i afdeling
- 0 udsættelser

7 restance fraflytter  
 5 huslejerestance  
 1 fraflyttet uden opsigelse

Ældreboligerne i Grevinge har en fraflytningsprocent på 51,52 % og ungdomsboligerne i Pøsekrogen 58,33 %.

Der er 4.370 personer på ventelisten, hvoraf de 1465 er på den fleksible venteliste

Udlejningen i Næstved oplyser, at det går fint, der er mange på ventelisterne, så Holbæk organisation er eftertragtet.

Næstved kontoret har indimellem lagt en bolig på boligportalen i Vang kv. for at tiltrække nye, som opfylder fleks kriterier. Ved henvendelser har Næstved kontoret oplyst, at personerne skal lade sig opnotere på venteliste, da Lejerbo selvfølgelig udlejer efter venteliste, men netop denne måde gør, at Lejerbo får kontakt til ansøgere, som hurtigt ønsker en bolig og opfylder kriterier til Vang, og venteliste med folk i arbejde øges.

Dernæst får Næstved kontoret en del henvendelser hvor ansøgere som har stået på venteliste en årrække føler sig forbigået. Denne tendens er stigende. Det er ældre personer, så det er håbet, at den nye udlejningsaftale

Ad7)

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2020 – 30/9 2021) kr. 99.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Holbæk. Som tidligere foreslås, at honoraret deles i 10 dele, 2 dele til formanden og 1 del til hvert bestyrelsesmedlem. Dette blev godkendt.

Byggesagshonorar fordeles i 11 dele, 2 dele til formanden, 2 dele til byggeudvalgsmedlemmet og 1 del til hvert bestyrelsesmedlem. I den forbindelse spurgt Erik Fallesen til udbetaling af dette. Lis Franciska har undersøgt det og vedr. byggehonoraret for Apotekerhaven og Slotshaven udbetales først ved skema C, og det er nu. Kommunen har netop godkendt byggeregnskabet, så vi sørger for at sende jeres netop vedtagne fordelingsnøgle ind til dem, og så sætter de gang i udbetalingen.

#### 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 indeholdelse 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.

Nogle budgetmøder blev afholdt med bestyrelserne, resten blev afholdt administrativt, og regionskontoret var efterfølgende i dialog med formændene telefonisk, hvor materialet blev gennemgået.



Samtlige afdelingsmøder blev aflyst, efter særlig corona lovgivning. Huslejestigninger hold under 2 %

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.

Revisionen har i punkt 2.2 på side 274 og 275 forhold vedr. driftspåvirkninger til afdeling 1225-0, 1225-1 og 123-0.

Revisionen har i punkt 2.2 på side 275 bemærkning til afdeling 123-0, Havevang/ Agervang, at der ifølge langtidsbudgettet/vedligeholdelsesplanen ikke er henlagt tilstrækkelige midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse i 2044/2045.

Hertil kan nævnes at afdelingen er sammenlagt med afd. 166-0 pr. 1/10-2020.

Revisionen har i punkt 2.2 på side 275 bemærkning til afdeling 362-0, Hyldevej, at der ifølge langtidsbudgettet/vedligeholdelsesplanen ikke er henlagt tilstrækkelige midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse i 2024/2025.

Revisionen har i punkt 2.2 på side 275 bemærkning til afdeling 362-1, Hækvej, at der ifølge langtidsbudgettet/vedligeholdelsesplanen ikke er henlagt tilstrækkelige midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse i 2025/2026.

Revisionen har i punkt 2.2 på side 275 bemærkning til afdeling 473-0, Højbovej, Lindebjerg, at der ifølge langtidsbudgettet/vedligeholdelsesplanen ikke er henlagt tilstrækkelige midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse i 2021/2022.

Revisionen kommenterer på udlejningsvanskeligheder i afdeling 497-0, Toftegårdsvej og 779-3, Lundemarken VII, serviceareal i afsnit 4.2 på side 276. Hertil kan nævnes at tab ved lejeledighed skyldes 1 lejemål som ikke har været udlejet i afd. 497-0. Der arbejdes på fuld udlejning.

Afd. 779-3 er sammenlagt med afd. 779-2 pr. 1/10-2020, og lejemålet er udlejet.

Revisionen kommenterer endvidere i punkt 4.3 på afd. 992-0 Apotekerhaven, vedr. overskredet skema B. Eventualforpligtelser ej indregnet i årsregnskabet.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/10 2021 – 30/9 2022 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 <sup>2</sup>	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	Havevang/ Agervang	Familiebolig	829,45	829,45	0,00	0,00%
0138-0	Skovbrynet	Familiebolig	814,49	822,21	7,72	0,95%
0166-2	Agervang	Ældrebolig	1.195,00	1.195,00	0,00	0,00%
0274-0	Strandgade	Familiebolig	962,41	974,63	12,22	1,27%
0284-0	Borgm. N.E.Hansens vej	Familiebolig	1.010,92	1.011,08	0,16	0,02%
0284-0	Borgm. N.E.Hansens vej	Ældrebolig	1.017,64	1.017,80	0,16	0,02%
0337-0	Lindevej	Ungdomsbolig	1.415,55	1.415,55	0,00	0,00%
0350-0	Labæk 27	Familiebolig	881,08	881,08	0,00	0,00%
0362-0	Hyldevej	Familiebolig	1.072,17	1.091,92	19,75	1,84%
0362-1	Hækvej	Familiebolig	1.014,39	1.033,41	19,02	1,88%
0435-0	Møllegårdsparken	Familiebolig	879,54	894,28	14,74	1,68%
0467-0	Tornbjergvej	Familiebolig	1.142,60	1.142,60	0,00	0,00%
0473-0	Højbovej, Lindebjerg	Familiebolig	896,62	896,62	0,00	0,00%
0494-0	Grevinge	Ældrebolig	1.093,66	1.115,05	21,39	1,96%
0497-0	Toftegårdsvej	Familiebolig	940,03	940,03	0,00	0,00%
0535-2	Lundemarken	Ældrebolig	1.043,23	1.058,24	15,01	1,44%
0535-3	Lundemarken	Familiebolig	951,81	963,47	11,66	1,23%
0535-5	Lundemarken	Ældrebolig	899,28	915,77	16,49	1,83%
0535-7	Lundemarken V	Ældrebolig	1.291,01	1.309,34	18,33	1,42%

0535-9	Lundemarken Serviceareal	Serviceareal	1.137,15	1.149,66	12,51	1,10%
0560-0	Købmandsgården, Hørve Stationsvej	Familiebolig	809,58	825,08	15,50	1,91%
0575-0	Asbo, Engparken	Familiebolig	981,48	1.001,04	19,56	1,99%
0575-1	Dalbo	Familiebolig	1.098,05	1.109,00	10,95	1,00%
0591-0	Centervej	Familiebolig	913,45	931,16	17,71	1,94%
0591-0	Centervej	Ungdomsbolig	1.113,60	1.131,30	17,70	1,59%
0634-0	Tåstrup	Ældrebolig	1.167,33	1.184,83	17,50	1,50%
0634-1	Tåstrup	Serviceareal	2.264,71	1.617,65	-647,06	-28,57%
0779-0	Lundemarken VI - Bofællesskab	Ældrebolig	1.109,28	1.126,98	17,70	1,60%
0779-1	Lundemarken VI - Serviceareal	Serviceareal	1.052,08	1.062,92	10,84	1,03%
0779-2	Lundemarken VII, Bofællesskab	Ældrebolig	1.066,16	1.080,93	14,77	1,39%
0794-0	Konsulatet	Familiebolig	962,25	973,72	11,47	1,19%
0822-0	Grevinge Plejecenter	Ældrebolig	1.012,32	1.012,32	0,00	0,00%
0890-0	Tåstrup Have	Ældrebolig	1.250,83	1.274,98	24,15	1,93%
0992-0	Apotekerhaven	Familiebolig	973,65	973,65	0,00	0,00%
1246-0	Slotshaven	Familiebolig	972,62	972,62	0,00	0,00%

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 007-0, 079-0, 123-0, 138-0, 166-0, 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, 779-3, 794-0, 822-0, 890-0, 1225-0 og 1225-1.

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.

Bent Sode spurgte til kr. 200 på side 13 i regnskabet. Lis Franciska har efterfølgende undersøgt det

De mystiske kr. 200,- på s. 13 i årsregnskabet:

Det drejer sig om det indskud Lejerbo Holbæk har betalt til forretningsførerorganisationen Lejerbo, og det er ikke kr. 200.000, - men alene kr. 200.

Ad8)

Det blev vedtaget, at de afdelinger der har henlæggelser på tab ved fraflytninger over 1000 kr. pr. lejemål (3x328 pr. lejemål afrundet) skal der søges dækning for i dispositionsfonden, idet der ikke bør være store henlæggelser til tab, der ikke kan udfases indenfor 3 år.

Mariane Toft-Dallgaard oplyste, at man om nogle få år, vil opleve at dispositionsfonden går i underskud. Omkring 2030 der begynder der at blive tilført store beløb, pga. udamortiserede lån. Forhåbentlig kommer der i de kommende år ingen helhedsplaner

Ad9)

Bent Sode blev genvalgt for 2 år

Ad10)

Fig. BAA blev godkendt:

1242-0 L.C. Worsøesvej skæve boliger  
473-0 Højbovej/Lindebjerg  
497-0 Toftegårdsvej  
938-0 Tværvej  
1967 Plejecenter

Metin Yusal orienterede om fig. Projekter til opfølgning og viste oversigt via PowerPoint som vedlægges dette referat.

007-0 rådgiveraftale. Den er afsluttet. Prøver af finde en rådgiver

079-0 under en rammeaftale. Er i forhandling med Niras

1234-0 57 nye boliger der er ved at blive opført. Det er gået gnidningsfrit.

473-0 helhedsplan med Kullegaard. Sejt og langt projekt. Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at der er skimmelsvamp. Kommunen vil gerne have tilgængelighedsboliger, slå nogle af de små boliger sammen. Disse boliger er der efterspørgsel på.

497-0 samme rådgiver som 938-0. Tilskud fra organisationens arbejdskapital – et engangsbeløb på kr. 682.475. dette blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

938-0 Tværvej Tilskud fra organisationens arbejdskapital – et engangsbeløb på 606.783 dette blev godkendt af Organisationsbestyrelsen.

1267-0 kommunen vil gerne bygge plejecenter på Vandtårsvej i Holbæk. Skal Lejerbo rive det eksisterende ned, eller skal kommunen. Lejerbo har vundet, men ingen har besluttet hvordan vi kommer til at bygge, er Lejerbo ikke helt afklaret med. Vi er stadig i gang med at forhandle. Kommunens holdning er, at alt det der kan bevares, skal bevares.

Lis Franciska Jensen meddelte, vi har valgt et valgår og alle kæmper med næb og klør.

Preben Senniksen gav udtryk for, at Metins Uysals gennemgang har været rigtig god.

Bent Sode spurgte mht. afdeling 007-0, der har afdelingen pt. ikke fået nogen infoskrivelse. Metin Uysal meddelte, at den kommer inden for 14 dage.

Ad11)

Det blev besluttet, at turen på tværs aflyses i år. Bestyrelsen afventer til december møde hvor ny dato besluttet.

Ad12)

Punkt udgår, da Anette Johansen og Pia Lundberg allerede er valgt til projektet.

Ad13)

- a) Som led i udviklingsplanen for Vangkvarteret, skal der ommærkes i alt 108 lejemaal fra familieboliger til ungdomsboliger. De eksisterende lejere kan blive boende, og først ved deres fraflytning ændres det i praksis.

Organisationsbestyrelsen har via mail besluttet, at lejerne i ungdomsboligerne, som alle andre, skal have fortrinsret til anden bolig via den interne venteliste.

- b) Færdiggøre en projektansøgning. Udgiften til dette beløber sig til ca. kr. 5.000, -

Ansøgningen er til BLs pulje til bekæmpelse af ensomhed, og indsatsen vil være målrettet alle de unge mennesker i Apotekervanen og Slotshaven, hvoraf størstedelen er udsatte i en eller anden grad. Projektet går, kort fortalt, ud på at hjælpe de unge ind i aktive fællesskaber i deres fritid, og vil blandt andet kræve en deltidsansat på 14 timer ugentligt. Vi søger BL om kr. 103.000 til løn, men der er et krav om medfinansiering, og det betyder, at projektet, hvis det bevilges, vil koste Lejerbo Holbæk kr. 9.000, - i alt. Projektet løber i 8 måneder, fra maj til december.

Jeg skal derfor anmode om lov til at lade ovenstående (kr. 14.000 i alt) dække af arbejdskapitalen.

Organisationsbestyrelsen har via mail godkendt at beløbet bevilges.

- c) Organisationsbestyrelsen har via mail besluttet at bibeholde kriteriet om straffeattest i Vang
- d) Organisationsbestyrelsen har via mail besluttet, at også i år, at der gives støtte til tilbuddet om familieferier.
- e) Organisationsbestyrelsen har via mail besluttet i Slotshaven at bevillige midler til vagtværn, beslutning om midlertidigt at inddrage lejemål til fælleslejlighed.

Preben Senniksen har læst, at kommunerne generelt er begyndt at interessere sig boligsocialt arbejde.

Ad14)

Fælleshuset i Vang. Ledelsen af fælleshuset, har ligget forskellige steder. Personalet i fælleshuset arbejder meget sammen med det boligsociale team i fælleshus, hvorfor det er mest meningsfuldt at placere den daglige ledelse af café- og husbestyrer samt assistent hos den boligsociale projektleder. Dette vil LBF ikke finansiere. Der søges derfor et tilskud fra organisationsbestyrelsen kr. 17.500 i perioden 1.1.21 -1.8.21 (2 timer/ugentligt) Fra 1.8. og frem forventes stillingen besat på 34 timer ugentligt, og de overskydende 3 timer kan så finansiere ledelsen. Dette skal godkendes af afdelingsbestyrelsen.

Bestyrelsen godkendte Dette. Mia Møller Andersen bliver ny leder af hele personalet i fælleshuset

Ad15)

Fortroligt

Ad16)

Datoer for kommende møder:

24.6 Repræsentantskabsmøde

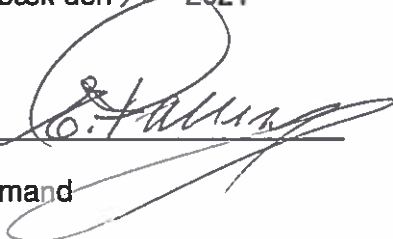
12.8 organisationsmøde

12.10 organisationsmøde

9.12 organisationsmøde med middag

Lejerbo har modtaget brev fra Holbæk kommune vedr. bemærkninger til de eksisterende buslinjer og køreplaner. Brevet mailes til samtlige afdelingsformænd i Holbæk på vegne af organisationsbestyrelsen.

Holbæk den <sup>20/5</sup> 2021



Formand