

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE I ORG. 315 DEN 13. MARTS 2024

Deltagere:

Preben Senniksen, Bent Sode, Pia Lundberg, Ingelise Jensen, Bodil Olsen, Ole Klinke og Britta Nielsen

Fraværende:

Anette Johansen, Robert Juhl

Fra administrationen deltog:

Forretningsfører - Driftschef Lars Lundberg (optog referat)

Dagsorden:

Orienteringspunkter

- Pkt. 1 Orientering fra formanden v/Preben Senniksen
- Pkt. 2 Orientering fra fungerende forretningsfører Lars Lundberg - herunder årets status på udlejning
- Pkt. 3 Orientering fra hovedbestyrelsen v/Anette Johansen
- Pkt. 4 Orientering fra OB-medlemmer

Beslutningspunkter

- Pkt. 5a: Regnskab, revisionsprotokol og budget
- Pkt. 5b: Godkendelse af:
 - Anlægsbudget
 - Råderetskataloger
 - BAA

Drøftelsespunkter

- Pkt. 6 Repræsentantskabsmøde
- Pkt. 7 Fortroligt
- Pkt. 8 Eventuelt

På vegne af formand for organisationsbestyrelsen, Preben Senniksen

Lars Lundberg
Forretningsfører

REFERAT jf. punkterne i dagsorden

Orienteringspunkter

Pkt. 1 Orientering fra formanden v/Preben Senniksen

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Pkt. 2 Orientering fra forretningsfører Lars Lundberg – herunder årets status på udlejning

Kort orientering omkring status på igangværende helhedsplaner/nybyg:

Afd. 007-0: HHP - Ny projektleder
 Afd. 079-0: HHP - Ny projektleder
 Afd. 473-0: HHP - Er igangsat – Ny projektleder
 Afd. 497-0: HHP - Projektøkonomi godkendt, men LBF trækker i land – afventer skema B
 Afd. 938-0: HHP - Projektøkonomi er godkendt – afventer skema B
 Afd. 1267-0: Holbæk Plejecenter - første spadestik 19. april 2024
 Afd. 1284-0: 36 boliger på Vallekildevej - Skema B godkendt

Personalsituationen:

Driftschef – ledig stilling
 Vm i Lundemarken – ledig stilling
 Ny Lokalinspektør

Den boligsociale indsats:

Boligsocial helhedsplan er kommet godt i gang og beboerne har taget rigtig godt imod Mia og hendes team Boligsocial konsulent har et rigtig godt samarbejde med Holbæk Kommune – Odsherred kommune går bedre, men de er lidt begrænset af en mindre organisation til at håndtere opgaverne. Den boligsociale indsats gavner ikke kun de udsatte beboere men også økonomien hvor der bla. er sket et betydeligt fald i tab ved fraflytninger.

Status på udlejning:

Fraflytningsprocenten er faldet en anelse:

2022	13,28
2023	11,45 (ældreboliger 20,65, ungdomsboliger 27,7%)

Personer på venteliste:

2022	3819, heraf 1624 på den fleksible
2023	3853, heraf 1758 på den fleksible

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.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Pkt. 3 Orientering fra hovedbestyrelsen v/Anette Johansen

Punktet udgår da Anette ikke var til stede

Pkt. 4 Orientering fra organisationsbestyrelsens medlemmer

Der var ingen bemærkninger under dette punkt

Beslutningspunkter**Pkt. 5a Regnskab, revisionsprotokol og budget**

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2023 – 30/9 2024) kr. 116.000 (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.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2022 – 30/9 2023, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2022 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2024 – 30/9 2025.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2022 – 30/9 2023, budget for afdelingerne for perioden 1/10 2024 – 30/9 2025 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

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 2025 – 30/9 2026 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden.

- Ingen udeståender

Afdelingsbudgetter

Huslejerne holdes generelt i ro set i forhold til den inflation på samlet ca 11% vi har oplevet de sidste 2 år.

OB besluttede for det kommende budget at huslejestigningerne skulle holdes indenfor en ramme på max 5%.

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	718,90	33,89	4,95%
0079-0	Labæk	Familiebolig	787,05	825,35	38,30	4,87%
0123-0	Grønneparken	Familiebolig	824,34	864,23	39,89	4,84%
0138-0	Skovbrynet	Familiebolig	811,36	842,57	31,21	3,85%
0166-2	Agervang	Ældrebolig	1.236,67	1.297,80	61,13	4,94%
0274-0	Strandgade	Familiebolig	1.009,75	1.057,87	48,12	4,77%
0284-0	Borgm. N.E.Hansens vej	Familiebolig	1.030,24	1.040,41	10,17	0,99%
0284-0	Borgm. N.E.Hansens vej	Ældrebolig	1.036,95	1.047,11	10,16	0,98%
0337-0	Lindevej	Ungdomsbolig	1.415,55	1.481,34	65,79	4,65%
0350-0	Labæk 27	Familiebolig	915,00	959,67	44,67	4,88%
0362-0	Hyldevej	Familiebolig	1.101,14	1.136,02	34,88	3,17%
0362-1	Hækvej	Familiebolig	1.053,73	1.085,43	31,70	3,01%
0435-0	Møllegårdsparken	Familiebolig	941,93	987,41	45,48	4,83%
0467-0	Tornbjergvej	Familiebolig	1.011,04	1.059,58	48,54	4,80%
0473-0	Højbovej, Lindebjerg	Familiebolig	955,63	996,08	40,45	4,23%
0494-0	Grevinge	Ældrebolig	1.188,74	1.243,51	54,77	4,61%
0497-0	Toftegårdsvej	Familiebolig	940,03	985,52	45,49	4,84%
0535-2	Lundemarken	Ældrebolig	1.086,44	1.138,98	52,54	4,84%
0535-3	Lundemarken	Familiebolig	1.001,63	1.051,01	49,38	4,93%
0535-5	Lundemarken	Ældrebolig	947,29	991,94	44,65	4,71%
0535-7	Lundemarken V	Ældrebolig	1.309,36	1.397,57	88,21	6,74%
0535-9	Lundemarken Serviceareal	Serviceareal	1.149,60	1.149,60	0,00	0,00%
0560-0	Købmandsgården, Hørve Stationsvej	Familiebolig	881,54	924,69	43,15	4,89%
0575-0	Asbo, Engparken	Familiebolig	1.037,18	1.084,26	47,08	4,54%
0575-1	Dalbo	Familiebolig	1.146,58	1.198,51	51,93	4,53%
0591-0	Centervej	Familiebolig	954,84	1.000,92	46,08	4,83%
0591-0	Centervej	Ungdomsbolig	1.155,11	1.201,11	46,00	3,98%
0634-0	Tåstrup	Ældrebolig	1.221,09	1.277,33	56,24	4,61%
0634-1	Tåstrup	Serviceareal	1.676,47	1.676,47	0,00	0,00%
0779-0	Lundemarken V I - Bofællesskab	Ældrebolig	1.165,86	1.217,78	51,92	4,45%
0779-1	Lundemarken V I - Serviceareal	Serviceareal	1.085,08	1.085,08	0,00	0,00%
0779-2	Lundemarken V II, Bofællesskab	Ældrebolig	1.164,55	1.208,88	44,33	3,81%
0794-0	Konsulatet	Familiebolig	1.020,65	1.068,71	48,06	4,71%
0822-0	Grevinge Plejecenter	Ældrebolig	1.053,35	1.102,33	48,98	4,65%
0890-0	Tåstrup Have	Ældrebolig	1.372,40	1.429,86	57,46	4,19%
0938-0	Tværvej, Højby	Familiebolig	827,23	862,94	35,71	4,32%
0992-0	Apotekervej	Familiebolig	1.059,22	1.216,17	156,95	14,82%
1234-0	Ny Taastrupvej	Familiebolig	968,58	1.021,52	52,94	5,47%
1246-0	Slotshaven	Familiebolig	1.037,61	1.088,19	50,58	4,87%

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, 166-2, 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.

Pkt. 5b:

Godkendelse af anlægsbudgetter, råderetskataloger og BAA

Afd. 473-0 Helhedsplan

Godkendelse af indstilling til tiltrædelse fra Landsbyggefonden vedr. kapitaltilførsel på i alt kr. 250.000

Se bilag 1

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen

Drøftelsepunkter

Pkt. 6 Repræsentantskabsmøde

Der var en generel drøftelse om dagsorden for mødet

Pkt. 7 Fortroligt

Dette punkt tages ikke til offentligt referat

Pkt. 8 Eventuelt

Bilag 1.

LEJERBO | INDSTILLING

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Holbæk den 1. februar 2024

Indstilling til tiltrædelse af redegørelse for afd. 473-0 Hørve

I forbindelse med helhedsplanen i afd. 473-0 Hørve er det et krav fra Landsbyggefonden at organisationen tiltræder den å 12. december 2023 udsendte redegørelse.

I forhold til den tidligere godkendte finansiering af helhedsplanen er det løbende tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond/subsidiært driftslån LBF ændret fra 812 t.kr. til 904 t.kr.

Landsbyggefonden revurderer hvert andet år, om boligorganisationens dispositionsfond har råd til at yde tilskud. Hvis dette ikke er tilfældet, yder LBF et subsidiært driftslån.

Landsbyggefonden indstiller til at kapitaltilførsel på i alt 250 t.kr. anvendes til dækning af afdelingens underskud. Organisationen har godkendt deltagelsen i kapitaltilførsel med 50 t.kr. i forbindelse med godkendelse af skema A.

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tiltræder redegørelsen fra Landsbyggefonden å 12. december 2023, samt at kapitaltilførsel på 250 t.kr. benyttes til dækning af afdelingens underskud.

Helle Nielsen
Bygge- og Udviklingsafdelingen den 1. februar 2024

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."

Preben Bent Senniksen

Underskriver

Serienummer: 6cdc76c0-8dce-452b-9dcd-7c505f48c508

IP: 80.197.xxx.xxx

2024-03-17 09:02:43 UTC



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>**