

Referat organisationsmøde 23. august 2010

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Struer og Lemvig den 23. august 2010 kl. 17.00 i Struer

Fra bestyrelsen deltog: Formand Regnar Sehested, Sally Jensen, Lars Nielsen, Knud-Erik Hansen og Karen Margrethe Mosbech. Fra administrationen deltog forretningsfører Ebbe Johansson, varmemester Kaj Munkholm samt sekretær Britt Juelsgård, som optog referat af mødet.

Endvidere deltog følgende repræsentantskabsmedlemmer uden stemmeret: Lene Bock Sørensen, Poul Hvas og Else R. H. Kanstrup.

Afbud fra: Marie Birch Jensen.

Ebbe Johansson åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Nybyggeri
4. Nye vedtægter
5. Venteliste-anciennitet
6. Valg af formand
7. Valg af næstformand
8. Valg af yderligere en repræsentant til Lejerbos repræsentantskab.
9. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Ebbe Johansson meddelte, at administrationen er ved at have færdiggjort materiale til den dokumentationspakke, som efter styringsreformen skal være grundlag for de årlige dialogmøder mellem kommunerne og boligorganisationerne. Dokumentationspakken skal ud over det regnskabsmateriale, der normalt sendes til kommunerne, også indeholde et oplysningsskema – en slags selvangivelse - for hver enkelt afdeling og for selve boligorganisationen.

Det er meldt ud fra Landsbyggefonden, at de fleste statiske oplysninger, der skal indføres i skemaerne, skal kunne trækkes fra Landsbyggefondens database, men det er også meldt ud, at denne database ikke vil være klar før ca. 4. kvartal af 2010. Vi har derfor i Lejerbo lavet en midlertidig model for skemaerne, hvor data indføres mere manuelt.

Arbejdet med dokumentationspakken skal dog ikke bare være en pligtmæssig afrapportering til kommunerne. Det skal også være et redskab for de enkelte bestyrelsesarbejde med udviklingen på alle vigtige punkter i deres boligorganisationer. Det er i styringsreformen en forventning, at organisationsbestyrelserne forholder sig strategisk til hovedområderne økonomi og drift, beboerdemokrati, udlejning samt boligområdets trivsel, og bestyrelserne skal inden for hvert område give deres egen vurdering af udfordringerne. Endelig skal bestyrelserne være med til at fastsætte mål, lave aftaler med kommunerne og efterfølgende give en vurdering af, hvor langt man er nået i mål-opfyldelsen.

Det er derfor nødvendigt, at organisationsbestyrelsen i samarbejde med administrationen forud for mødet med kommunen drøfter og fastlægger de emner, der ønskes drøftet med kommunen. Endvidere skal bestyrelsen beslutte sig for, hvem der skal deltage i mødet, og inden for hvilke rammer deltagerne kan lave aftaler med kommunen.

Vi forventer, at de første henvendelser fra kommuner om dialogmøder kommer efter sommerferien.

Vi har taget de første skridt til at få afdækket, i hvor stort omfang der findes PCB i Lejerbos bebyggelser. PCB er et – nu forbudt - giftstof, der blev brugt i elastiske fuger i perioden 1955-1977. Planen er at få foretaget målinger stikprøvevis i alle bebyggelser, der er opført i dette tidsrum. Vi har fået fastlagt, hvor mange prøver, der skal tages i de enkelte bebyggelser, og der forligger en tidsplan for prøvetagningen. Opgaven udføres af det rådgivende ingeniørfirma Carl Bro, som vandt det landsdækkende EU-udbud, vi har holdt på opgaven for at få arbejdet lavet billigst muligt.

Først når resultatet af alle stikprøver foreligger, skal der tages stilling til, hvad der skal ske de steder, hvor der er fundet PCB. Det vil afhænge af, hvad målingsresultaterne viser om koncentrationen af stoffet, hvor den forventes at komme fra – er det fra bygningsdele eller evt. udefra – og hvad det er for en PCB-type.

Over de næste to år vil der ske meget væsentlige omlægninger af Lejerbos IT-systemer. Vores økonomisystem SAP skal over på en ny version. I den sammenhæng skal ikke blot budget- og regnskabshåndtering men alle hovedprocesser – også udlejning, lønbehandling, drift- og vedligeholdelse og byggestyring - over på SAP-løsninger. Vi gennemfører overgangen etapevis for at sikre mindst mulige gener og driftsforstyrrelser, men det vil nok ikke kunne undgås, at bestyrelser og beboere af og til vil kunne mærke, at systemerne i gennemførelsesperioden ikke fungerer optimalt.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2010/2011) kr. 12.178 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Struer og Lemvig.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet skal fordeles med 2 andele til formanden og 1 andel til hvert af de øvrige medlemmer.

Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Udsat til efter repræsentantskabsmødet

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Forud for mødet er udsendt regnskab og revisionsprotokol for perioden 1/5 2009 til 30/4 2010, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2009 for forretningsførerorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2011 til 30/4 2012.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2009 til 30/4 2010, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2011 til 30/4 2012 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, som på regnskabstidspunktet havde etableret afdelingsbestyrelse og der er afholdt afdelingsmøde.

I afdeling 306-0, 335-1, 447-0 og 633-0 er der ikke nogen afdelingsbestyrelse og der er ikke afholdt afdelingsmøde. Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til regnskab og budget for disse tre afdelinger.

I beretningen forrest i regnskabet - side 2, 3 og 4 - er redegjort for boligorganisationens og afdelingernes økonomiske udvikling i regnskabsåret.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har på side 146 forbehold i forhold til afdeling 447-0 og på side 147 og 148 supplerende oplysninger til forhold i afdeling 306-0, 335-1, 386-0, 447-0 og 718-0.

På side 4 i beretningen forrest i regnskabet har administrationen kommenteret revisionens forbehold og supplerende oplysninger, som vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

Bestyrelsen tog bemærkningerne til efterretning.

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejestigningen i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. nr.	Afd. navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
306-0 Familieboliger	Holstebrovej	776,22	795,29	19,07	2,46
306-0 Ungdomsboliger	Holstebrovej	659,03	678,08	19,07	2,9
335-0 Familieboliger	Gimsinghoved	696,21	716,49	20,28	2,91
335-0 Ungdomsboliger	Gimsinghoved	567,19	587,46	20,28	3,58
335-1 Familieboliger	Nordvestvej	742,09	770,81	28,71	3,87
335-1 Ungdomsboliger	Nordvestvej	669,37	698,09	28,71	4,29
386-0 Familieboliger	Ballegårdsvænget	723,57	751,70	28,12	3,89
386-0 Ungdomsboliger	Ballegårdsvænget	666,29	694,41	28,12	4,22
447-0 Familieboliger	Gudum	684,45	713,35	28,90	4,22
472-0 Familieboliger	Engen	631,20	649,89	18,69	2,96
548-0 Familieboliger	Godsbanevej	896,55	922,41	25,86	2,88
633-0 Familieboliger	Struerdalvej	710,53	731,09	20,56	2,89
718-0 Familieboliger	Sarpsborgparken	657,83	676,31	18,48	2,81
808-0 Familieboliger	Vinkelbo	788,12	804,81	16,69	2,12

Det skal bemærkes, at organisationsbestyrelsen på sit møde den 22. juni 2010 har besluttet, at der vedrørende budget 2011/12 ydes tilskud fra dispositionsfonden på kr. 50.000 til afdeling 306-0 samt, at der ydes kr. 55.000 til afdeling 447-0.

Udlejningssituationen

Ebbe Johansson meddelte, at der i Lejerbo, Struer og Lemvig er 120 personer opnoteret på venteliste til en familiebolig og 186 er opskrevet til en ungdomsbolig. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper og forskellige afdelinger, og der er således i alt 145 ansøgere opnoteret til familieboligerne og 226 opnoteret til ungdomsboligerne.

Vedrørende familieboligerne søger 2 personer en 1-rums bolig, 36 personer en 2-rums bolig, 97 søger en 3-rums bolig og 10 søger en 4-rums bolig. Vedrørende ungdomsboligerne søger 170 personer en 1-rums bolig og 56 søger en 2-rums bolig.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2009/2010 har været 34 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 187 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 18,18. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 15,01.

Der har i alt været 53 fraflytninger af boligorganisationens i alt 242 lejemål, svarende til en fraflytningsprocent på 21,90. Landsgennemsnittet er her 18,06.

Generelt om udlejningssituationen kan vi oplyse, at der p.t. er 2 ledige 2-rums boliger på Gimsinghoved, 1 ledig 2-rums bolig på Struerdalvej samt 4 ledige 2-rums boliger på Holstebrovej.

Afd. 306-0, Holstebrovej er svær at udleje p.g.a. beliggenheden, idet Holstebrovej er en meget trafikeret gade med ca. 12.000 biler i døgnet og heraf meget trafikstøj. Optælling har lige fundet sted ifølge oplysninger fra varmemester Kaj Munkholm.

P.t. er der ingen ledige boliger i Lemvig (selv hobbylandbrugene er alle udlejet).

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og 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 306-0, 335-1, 633-0 og 447-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afdeling 306-0, 335-1, 633-0 og 447-0.

Ad 3. Nybyggeri/renovering

Der er ingen aktuelle planer om nybyggeri eller renoveringsopgaver.

Ad 4. Nye vedtægter

Ebbe Johansson meddelte, at som følge af efterårets lovrevision er der udgivet ny normalvedtægter. Lejerbo Struer og Lemvigs vedtægter bør derfor også ændres, så de i indhold, sprogbrug og systematik stemmer overens med de nye normalvedtægter. I det fremlagte forslag er indarbejdet alle de særlige ændringer, som Lejerbo Struer og Lemvig

har vedtaget gennem årene. Herudover er følgende ændringer værd at bemærke:

- Vedtægterne angiver i § 4, at boligorganisationen har medlemmer. Medlemmer er både de aktuelle beboere og alle opnoterede på venteliste.
- Dagsordener og referater af både repræsentantskabsmøder, organisationsbestyrelsesmøder og afdelingsbestyrelsesmøder skal være tilgængelige for alle lejere, jf. § 10, stk. 3, § 13, stk. 1 og 4 og § 18, stk. 4.
- Der skal et ønske fra 1/3 af repræsentantskabsmedlemmerne til, hvis en afstemning skal være skriftlig (§ 10, stk. 1).
- Valgbare og stemmeberettigede er nu lejeren og myndige husstandsmedlemmer – dvs. f.eks. også børn. Hver husstand har dog fortsat kun 2 stemmer på afdelingsmødet.
- Det er præciseret, at en afdelingsbestyrelse har ret til at se alle bilag til budget og regnskab (§ 17, stk. 1).
- Det er afdelingsmødet, der vælger vedligeholdelsesordning – og hermed også beslutter hvordan vedligeholdelsesreglementet skal være (§ 17, stk. 6).
- I ældreboligafdelinger med plejekrævende ældre, hvor der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse, kan kommunalbestyrelsen udpege en afdelingsbestyrelse blandt beboere, pårørende eller andre, der kan varetage beboernes interesser.

Herudover er driftsbekendtgørelsen blevet ændret, således at regnskaber nu skal være indsendt til kommunen 5 måneder efter regnskabsårets afslutning i stedet for 6 måneder. I forhold til det udsendte udkast til nye vedtægter skal man derfor være opmærksom på, at de nye vedtægter, som skal behandles på repræsentantskabsmødet, skal ændres på følgende punkter:

I § 6 skal stå 5 måneder i stedet for 6 måneder.

I § 14, stk. 4, skal der stå 4 måneder i stedet for 5 måneder.

I § 22 skal der stå 5 måneder i stedet for 6 måneder.

Vedtægterne skal endelig behandles på det ordinære repræsentantskabsmøde og bestyrelsen indstiller til repræsentantskabet, at vedtægterne godkendes.

Ad 5. Venteliste-anciennitet

a. Skal ancienniteten på den almindelige venteliste bevares eller bortfalde efter tildeling af bolig ?

Vi beder bestyrelsen tage stilling til, om ventelisteancienniteten skal bevares eller bortfalde (nulstilles) ved overgangen fra ansøger til lejer, hvis lejer ønsker at fortsætte som boligsøgende på den almindelige eller fleksible venteliste.

b. Skal ancienniteten fra den almindelige venteliste overføres til oprykningsventelisten eller bortfalde efter tildeling af bolig ?

Vi beder bestyrelsen tage stilling til, om ancienniteten fra den almindelige venteliste skal kunne overføres til den interne oprykningsventeliste eller bortfalde efter tildeling af bolig.

Bestyrelsen besluttet, at der fortsættes med nuværende ordning og såfremt behovet for boliger ændrer sig, kan punktet tages op igen.

Ad 6. Valg af formand

Ebbe Johansson meddelte, at i henhold til boligorganisationens vedtægter skal der hvert andet år vælges formand og næstformand. Formand og næstformand vælges af bestyrelsens midte, og mindst 1 af disse skal være beboer i boligorganisationen.

På et møde i september 2008 blev Regnar Sehested valgt som formand og er således på valg i år.

Udsat til efter repræsentantskabsmødet.

Ad 7. Valg af næstformand

Der skal vælges næstformand, idet der p.t. ikke er nogen næstformand.

Udsat til efter repræsentantskabsmødet.

Ad 8. Valg af yderligere en repræsentant til Lejerbos landsrepræsentantskab

Ebbe Johansson meddelte, at i henhold til forretningsførerorganisationens vedtægter - § 4, stk. 4 - kan hver datterorganisations bestyrelse ud af sin midte udpege 2 repræsentanter og 2 suppleanter i organisationer med under 500 boliger. Mindst 1 skal være beboervalgt.

Sally Jensen er valgt som den ene repræsentant. Der skal vælges yderligere 1 repræsentant blandt organisationsbestyrelsens midte.

Udsat til efter repræsentantskabsmødet.

Ad 9. Eventuelt

Intet til dette punkt.

Umiddelbart efter repræsentantskabsmødet genoptog bestyrelsen mødet med følgende

Dagsorden:

1. Fordeling af bestyrelseshonorar.
2. Valg af formand
3. Valg af næstformand
4. Valg af yderligere en repræsentant til Lejerbos landsrepræsentantskab

Ad 1.

Fortsætter uændret.

Ad 2.

Regnar Sehested genvalgt

Ad 3.

Sally Jensen valgt som næstformand

Ad 4.

Regnar Sehested valt til Lejerbos repræsentantskab.