

Til organisationsbestyrelsen
for Lejerbo Struer og Lemvig

Referat af organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Struer og Lemvig, tirs. den 27. sept. 2016.

Fra bestyrelsen deltog: formand Lars Møller Pedersen, Karen Margrethe Mosbech, Bjarne Thatt Jensen og Anne Sakariassen.

Ingen afbud.

Fra administrationen deltog forretningsfører Ebbe Johansson og Trine Taulbjerg Slot (ref.).

Formand Lars Møller Pedersen åbnede mødet og bød velkommen.

Forretningsfører Ebbe Johansson oplyste herefter om den ændrede dagsorden. (tilføjet punkt 8, 9 og 10).

Dagsorden for organisationsbestyrelsesmødet var som følger:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Udlejningssituationen
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
5. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 306-0 nedsættelse af husleje/dækning underskud på DKK 60.000
6. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 447-0 nedsættelse af husleje/dækning underskud på DKK 47.000
7. Godkendelse af delvis tilskud fra dispositionsfonden til afd. 447-0 udgifter til byggeskade tag på i alt udgift DKK 28.000
8. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 335-0 pga. udløbet depot DKK 150.000
9. Godkendelse af tilskud dispositionsfonden til afd. 335-1 nedsættelse af husleje/dækning af underskud på DKK 44.000
10. Godkendelse af standard husorden i de afdelinger der ikke er afdelingsbestyrelse
11. Nybyggeri/renovering
12. Deltagelse i Landsrepræsentantskab
13. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Ebbe Johansson meddelte følgende:

Grundkapital.

Hvert år aftaler regeringen og kommunerne rammerne for de kommende års økonomi. I disse forhandlinger indgår også kommunernes betaling til de almene boliger – det vil sige den såkaldte kommunale grundkapital. Grundkapitalen er den andel som kommunerne betaler direkte til finansieringen af nye almene boliger og ældreboliger. Denne andel har svinget over tid, og i 2015 er den på 10% af byggeriets anskaffelsessum. Der har været udsigt til, at andelen med udgangen af 2016 skulle stige til 14%, hvilket er så stort et beløb, at det ville sætte hamstring i gang i 2016. Men i forbindelse med forhandlingerne blev det aftalt mellem parterne, at den kommunale grundkapital også i 2017 og 2018 skal være 10%.

Familieboliger forbehold til flygtninge

Regeringen har sammen med KL aftalt nye rammer for familieboliger, som er forbeholdt til flygtninge. Der er afsat 640 mio. kr. til grundkapital. Der er tale om ekstra penge, som staten kommer med.

Aftalen er en følge af et stort pres i kommunerne efter boliger til flygtninge. Og aftalen indeholder også penge til etablering af boliger til midlertidig indkvartering, ved f.eks. ombygning af erhverv eller ved leje af boliger i eksisterende ejendomme.

Familieboligerne skal opføres som overvejende små boliger, da mange flygtninge er enlige. I det enkelte projekt skal mindst halvdelen af boligerne være under 55 m². Kommunerne får et tilskud til deres grundkapital, som udgør 75% af grundkapitaltilskuddet til en almen bolig på 40 m². De resterende 25% skal kommunen selv betale. Når der bygges store boliger, betaler kommunen hele merudgiften.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2016/17) kr. 14.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Struer og Lemvig. Bestyrelsen besluttede at fortsætte som forrige år, men 2 andele til formanden og 1 andel til hvert af de øvrige medlemmer.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2015 – 30/4 2016, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2015 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2017 – 30/4 2018.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2015 – 30/4 2016, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2017 – 30/4 2018 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.

Ved supplerende oplysninger:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen.

Check for uddybende f.eks.

Revisionen har på side 219 og 220 bemærkning om supplerende oplysninger til forhold i afdeling 306-0, Holstebrovej, afdeling 335-0, Gimsinghoved og afdeling 335-1, Nordvestvej.

Endvidere har revisionen på side 221 bemærkning om udlejningsvanskelighederne i afdeling 306-0, Holstebrovej og afdeling 335-1, Nordvestvej.

I forhold til afdeling 306-0, Holstebrovej og afdeling 447-0, Gudum kan henvises til spørgeskemaet bagerst i regnskabet, hvor er oplyst, at administrationsorganisationen indestår for forpligtelsen i forhold til afdelingens soliditet og likviditet.

På side 4-5 i beretningen er kommenteret på revisionens supplerende oplysninger i forhold til afdelingerne. Disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

Vedrørende budget for afdelingerne for 2017/2018 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Afdeling 306-0, Holstebrovej kr. 60.000 - huslejesikring
- Afdeling 335-0, Gimsinghoved kr. 150.000 – p.g.a udløbet depot
- Afdeling 335-1, Nordvestvej kr. 44.000 – huslejesikring
- Afdeling 386-0, Ballegårdsvænget kr. 528.000 – fritagelse udamort.
- Afdeling 447-0, Gudum kr. 47.000 – huslejesikring

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	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
306-0	Holstebrovej	886,92	910,08	23,16	2,61
335-0 Familieboliger	Gimsinghoved	801,30	810,02	8,72	1,09
335-0 Ung. boliger	Gimsinghoved	672,29	681,01	8,72	1,30
335-1 Familieboliger	Nordvestvej	850,71	856,95	6,24	0,73
335-1 Ung. boliger	Nordvestvej	777,99	784,23	6,24	0,80

386-0 Familieboliger	Ballegårdsvænget	815,25	825,69	10,45	1,28
386-0 Ung. boliger	Ballegårdsvænget	757,89	768,33	10,45	1,38
447-0	Gudum	759,33	772,46	13,14	1,73
472-0	Engen	739,04	751,26	12,22	1,65
548-0	Godsbanevej	969,83	969,83	0	0
633-0	Struerdalvej	780,43	800,16	19,74	2,53
718-0	Sarpsborgparken	728,60	734,79	6,20	0,85
808-0	Vinkelbo	860,10	878,64	18,54	2,16

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 306-0 og 335-1.

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

Ad 3. Udlejningssituationen

Ebbe orienterede om, at der kun var ét ledigt lejemål i Lemvig på Godsbanevej, og to ledige lejemål i Struer på Holstebrovej.

Ad 4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

Dispositionsfonden dækker fortsat tab ved fraflytning.

Ad 5. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 306-0 nedsættelse af husleje/dækning underskud på DKK 60.000.

Bestyrelsen godkendte et tilskud på DKK 60.000 til afd. 306-0.

Ad 6. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 447-0 nedsættelse af husleje/dækning underskud på DKK 47.000

Bestyrelsen godkendte et tilskud på DKK 47.000 til afd. 447-0

Ad 7. Godkendelse af delvis tilskud fra dispositionsfonden til afd. 447-0 udgifter til byggeskade tag på i alt udgift DKK 28.000.

Bestyrelsen godkendte tilskuddet på DKK 28.000, til afd. 447-0 til byggeskade ved tag.

Ad 8. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 335-0 pga. udløbet depot DKK 150.000

Bestyrelsen godkendte tilskuddet på DKK 150.000.

Ad 9. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 335-1 til nedsættelse af husleje/dækning af underskud på DKK 44.000

Bestyrelsen godkendte tilskuddet på DKK 44.000, til afd. 335-1 til husleje/dækning af underskud.

Ad 10. Godkendelse af standart husorden i de afdelinger hvor de rikke er en afdelingsbestyrelse

Bestyrelsen godkendte standarthusorden for de afdelinger hvor der ikke pt. er en betyrelse. Det drejer sig om følgende afdelinger: 306-0, 335-1, 472-0, 548-0. Husordnerne vil blive omdelt til alle lejere i disse afdelinger.

Ad 11. Nybyggeri og renovering

Der er pt. ingen planer om nybyggeri.
I Gudum er der sat nyt tag på, hvilket har medført huslejestigning pr. 1. okt. 2016.

Ad 12. Deltagelse i Landsrepræsentantskab

Det blev besluttet, at punktet bortfalder, og at det aftales nærmere efter repræsentantskabsmødet den 5. okt. 2016.

Der afholdes ekstra ordinært repræsentantskabsmøde i Lejerbo Vest, den 10. nov. I Århus, da vores næstformand i Vest er afgået ved døden. Der skal således den 10. nov. kl. 11.00 stemmes en ny næstformand ind. Bagefter afholdes valgkreds møde for valgkreds 3.

Anne orienterede om vigtigheden af at deltage i mødet.

Ad 13. Eventuelt

Ebbe Johansson orienterede om, at Anne Sakariassen er blevet udpeget til organisation Herning og Trehøje, i stedet for Lars Bak.

Formand Lars Møller Pedersen efterspurgte det kursus for bestyrelsen, der tidligere har været talt om, vedr. arbejdet med visioner og målsætninger.

Ebbe Johansson foreslog, at slå alle organisationer sammen ved et fælleskursus f.eks på Nr. Vosborg, da det vil blive forholdsmæssigt dyrt, at afholde kurset *kun* for Struer-Lemvig organisationen.

Bestyrelsen bakkede op om, et fælles kursus for organisationerne her i Lejerbo regionen.

Organisationerne kan herefter hver især arbejde videre visionerne.

Mødet vil evt. afholdes en lørdag, men man kan også finde alternative løsninger.

Lars Møller Pedersen spurgte til en sag som blev diskuteret på afdelingsmødet på Vinkelvej – Karen Mosbech gav forklaring på dette. Der blev i den forbindelse oplyst, at beberne altid er velkommen til at kontakte administrationen, såfremt man har spørgsmål til økonomien i afdelingen.

Ebbe oplyste, at administrationen fremover sørger for opnotering og ventelister i afd. 808-0. Karen sørger for at indhente materialet (særligt nuværende venteliste) som Inge Birgit H. Jeppesen er i besiddelse af.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 27.09.2016



Med venlig hilsen
Ebbe Johansson