

Til organisationsbestyrelsen samt
repræsentantskabet for Lejerbo Struer og Lemvig

**Referat af organisationsbestyrelsesmøde og repræsentantskabsmøde i Lejerbo Struer og
Lemvig, tirsdag den 20. oktober 2015**

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

Fra administrationen deltog forretningsfører Ebbe Johansson (ref.).

Endvidere deltog følgende repræsentantskabsmedlemmer:

Karen Frølund, Kenneth A. Kristiansen, Pernille B. Dalgaard, Else Rune Hammer Kanstrup og Jens
Bastrup.

Ebbe Johansson åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for organisationsbestyrelsesmødet er:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Udlejningssituationen
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
5. Forhøjelse af opnoteringsgebyr.
6. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 306-0 nedsættelse af husleje/dækning
underskud på DKK 111.000
7. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 447-0 nedsættelse af husleje/dækning
underskud på DKK 47.000
8. Godkendelse af delvis tilskud fra dispositionsfonden til afd. 447-0 udgifter til byggeskade tag på i
alt udgift DKK 850.000
9. Godkendelse af råderet afd. 386-0 Ballegårdvænget og afd. 472-0 Engen.
10. Nybyggeri/renovering
11. Deltagelse i Landsrepræsentantskab
12. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Ebbe Johansson meddelte følgende:

Ejendomsserviceteknikerelever

Ejendomsserviceteknikerelevuddannelsen er efterhånden blevet taget vel i mod i en række Lejerbo boligorganisationer landet over, og der er pt. ansat 10 elever på landsplan.

For at styrke indsatsen på elevområdet besluttede hovedbestyrelsen i foråret 2014 at ansætte en elevkoordinator, der primært administrativt skal understøtte regionerne med det løbende arbejde, der er forbundet med en elevansættelse, og Anna Selleberg Møller er derfor nu ansat som elevkoordinator i Lejerbo. Omkostningerne til elevkoordinatorfunktionen fordeles budgetmæssigt ud på de boligorganisationer, der ansætter elever med et årligt beløb på 12.000 kr. pr. elev.

På selve uddannelsesdelen træder den nye tilskudsordning i kraft pr. 1. januar 2015 og omfatter et årligt løntilskud på 50.000 kr. pr. elev. Det betyder, at lønomkostninger til en ejendomsserviceteknikerelev over elevperioden nu udgør:

1. år	5.921,54 kr./måned
2. år	6.735,37 kr./måned
3. år	8.570,89 kr./måned
Sidste 3 måneder	10.000,12 kr./måned

Lejerbo planlægger en fælles annoncering efter ejendomsserviceteknikerelever primo 2015 og der ud over vil der løbende være mulighed for at tilknytte elever til boligorganisationen. Lejerbos elevkoordinator hjælper naturligvis gerne i hele forløbet.

Regulering af venteliste- og opnoteringsgebyrer

Henover efteråret hardirektionen og et udvalg nedsat af hovedbestyrelsen arbejdede med en gennemgang af Lejerbos økonomi, set i lyset af et skuffende halvårsresultat. Gennemgangen havde til formål at sikre, at der var sammenhæng mellem indtægter og udgifter på en række områder og funktioner i Lejerbo – også kaldet en kosttægte beregning. Et af de områder hvor der i dag ikke er fuld omkostningsdækning er venteliste- og opnoteringsgebyrer.

Venteliste- og opnoteringsgebyrer reguleres derfor med virkning fra 1. januar 2015 fra nuværende 200 kr. til 300 kr.

I forlængelse af reguleringen af venteliste- og opnoteringsgebyrerne, bliver der fremadrettet mulighed for, at I som boligorganisation kan træffe beslutning om subsidiering af begge gebyrtyper. Det skal ses i lyset af, at der er store regionale forskelle på prisniveauet på venteliste- og opnoteringsgebyrer, og det derfor kan være nødvendigt at tilpasse prisen på gebyrerne.

Subsidieringen skal naturligvis drøftes i organisationsbestyrelsen, hvor der som udgangspunkt skal besluttes, hvilket prisniveau de to gebyrer skal ligge på, og dermed opkræves hos boligsøgende i boligorganisationen. Såfremt boligorganisationen vælger, at prisen på de to gebyrer skal ligge under 300 kr., betaler boligorganisationen forskellen op til de 300 kr. pr. gebyr.

Boligaftalen.

Efterårets boligaftale er nu ved at blive udmøntet som lovgivning.

Investeringsrammen til renoveringer er fastsat til 4.2 mia. kr. i 2015 og i 2016. I 2017 til 2020 er den fastsat til 2.5 mia. Det er dog aftalt, at rammen skal vurderes af forligspartierne ved udgangen af 2016. Forligspartierne er regeringen, SF, Enhedslisten, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti. Med denne ramme kan køen i Landsbyggefonden blive nedbragt i 15 og 16 og Lejerbo forventer også at få tilsagn til vores ”kø sager”.

Den boligsociale indsats kan videreføres på sammen niveau som nu og det kan kapitaltilførsler og infrastrukturprojekter også. Som noget nyt er der afsat en ramme på 600 mio. kr. i perioden 2015 til 2018, som kan anvendes til nedrivning af hele afdelinger. Indtil nu er der alene givet tilsagn til delvis nedrivning, men for at kunne imødekomme behovet for at begrænse udbuddet af boliger i yderdistrikterne, er denne mulighed nu bragt i forslag. Det kræver godkendelse af ministeriet for by, bolig og landdistrikter og ordningen håndteres som 1/5 ordningen – dvs. at boligorganisationen skal medfinansiere mindst 1/5 af udgifterne.

Der er også fremsat lovforslag om, at vi skal kunne anvende sociale klausuler, når vi udbyder bygge- og anlægsarbejder. Klausulerne skal være et supplement til de frivillige aftaler, som også Lejerbo gør brug af. Klausulerne må ikke forskelsbehandle bydende og skal dermed være i overensstemmelse med EU udbudslovgivningen.

Endelig er der fremsat forslag om ændringer i både planloven og almenboligloven, sådan at kommunerne kan fastlægge i deres lokalplaner, at op til 25% af boligerne i et område skal være almene. Tidligere har kommunerne alene kunnet fastlægge arealers disponering som bolig, erhverv, rekreative områder m.v.. Nu får de altså et ekstra håndtag til at fremme almene boliger. Derudover er der også mulighed for et grundkøbslån i de kommuner, som har de højeste grundpriser – det er København, Frederiksberg, Odense, Århus og Aalborg. Københavns kommune og Århus kommune har meldt ud, at de vil anvende lovforslaget, som forventes at træde i kraft den 1. marts 2015.

Deleboliger:

Folketinget har den 21. april 2015 vedtaget en række ændringer til lov om almene boliger m.v. og lov om individuel boligstøtte. Den nye lov trådte i kraft den 1. maj 2015. Ændringerne har til formål, at hjælpe kommunerne med at finde boliger til de ca. 12.000 flygtninge, der forventes at komme til landet i 2015.

Loven medfører følgende ændringer:

- Fremover kan der oprettes kollektive bofællesskaber i almene familieboliger, hvis der i boligen er mindst 3 værelser samt et ekstra værelse i boligen. Kravet om det ekstra værelse kan med kommunalbestyrelsens godkendelse fraviges, hvis der er mulighed for, at beboerne kan spise sammen i køkkenet. Tidligere var der krav om, at et sådant bofællesskab skulle bestå af mindst 5 værelser plus et fællesrum, hvilket gjorde det vanskeligt for kommunerne at finde passende boliger. Når en ledig bolig, herunder et værelse i de omhandlede bofællesskaber, stilles til rådighed for flygtninge, garanterer kommunen for lejerens forpligtelse til at istandsætte boligen/værelset ved fraflytning, ligesom kommunen betaler for et eventuelt lejetab inden indflytning. Staten refunderer fuldt ud kommunernes udgifter i den forbindelse.
- Fremover vil der i højere grad være tale om en sidestilling i forhold til boligstøttereglerne mellem enlige i kollektive bofællesskaber og enlige, der bor i selvstændig bolig. Det bliver imidlertid en betingelse, at der foreligger en individuel lejekontrakt for hver beboer i bofællesskabet.

Tilbud om kompakt brandslukker til boligen:

Lejerbo har over de seneste år oplevet en nedgang i antallet af brande, der bliver anmeldt til forsikringsselskabet som en forsikringssag. Men ud over de større brande, der ender med at blive en forsikringssag, opstår der hvert år en række mindre brande i boligerne, som for de flestes vedkommende når at blive slukket forinden de udvikler og spreder sig. Alene i Københavnsområdet vurderes der årligt at være op mod 100 brande, der ikke anmeldes til forsikringen, men alligevel tilfører både skade på lejemålene og ikke mindst en fare for at udvikle sig til en større brand. Langt de fleste af disse brande kan slukkes hurtigt, og dermed begrænses skaderne samt risikoen for at branden udvikler sig mest muligt, hvis det vel at mærke gøres korrekt.

Lejerbo har i en periode været i dialog med virksomheden 4 fire international, der producerer en yderst effektiv og kompakt brandslukker til hjemmet, der tillige er meget simpel at betjene. Brandslukkeren fungerer mest af alt som en ganske almindelig sprayflaske, der sprøjter en væske på det element der er ild i. Brandslukkeren er specielt udviklet til at slukke de mest forekommende brande i hjemmet, eksempelvis frituregryder, madlavningsbrande og elektriske apparater, uden fare for eksplosion som der typisk sker, hvis de brændende elementer slukkes med vand. Der findes demonstration af brandslukkeren på virksomhedens hjemmeside www.4fire-int.com, hvor der vises slukning af forskellige brændende elementer.

På baggrund af dels dialogen med 4 fire international samt de demonstrationer af produktet Lejerbo har set, har vi valgt at introducere produktet for Lejerbos datterorganisationer. Andre boligorganisationerne har allerede indkøbt brandslukkeren og uddelt dem til deres lejere, eksempelvis som en gave ved indflytning. Vi har forhandlet med 4 fire international omkring en samlet Lejerbo-aftale, og kan derfor indkøbe brandslukkeren til 180 kr. pr. stk.

Brandslukkeren kan som nævnt gives til lejerne som en gave, da boligafdelingen derved ikke har vedligeholdelsespligten på brandslukkeren efterfølgende. Som opstart kan der indkøbes til samtlige lejere og efterfølgende kan der ved indflytning udleveres en brandslukker til ny indflyttere.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2014/2015) kr. 14.000 (afrundet i hele tusinder) 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

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2014 – 30/4 2015, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2014 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2016 – 30/4 2017.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2014 – 30/4 2015, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2016 – 30/4 2017 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 afdeling 306-0 og 335-1 er der ingen afdelingsbestyrelse. Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til regnskab og budget for disse 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.

Vedr. supplerende oplysninger:

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

Revisionen har på side 210 og 211 bemærkning om supplerende oplysninger til forhold i afdeling 306-0, Holstebrovej, afdeling 335-1, Nordvestvej, afdeling 386-0, Ballegårdsvænget, afdeling 447-0, Gudum og afdeling 548-0, Godsbanevej.

Endvidere har revisionen på side 212 bemærkning om udlejningsvanskelighederne i afdeling 306-0, Holstebrovej, afdeling 335-1, Nordvestvej og afdeling 386-0, Ballegårdsvænget.

På side 4 i årsberetningen 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 2016/2017 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Afdeling 306-0 kr. 111.000
- Afdeling 447-0 kr. 47.000

Da der er udamortiserede lån i afdeling 335-0, som tilfalder dispositionsfonden, vil der blive tilbagebetalt beløb til afdelingen, så der kan hensættes midler til indfrielse af særstøttelån.

Der er lagt op til, at organisationen dækker tab ved fraflytninger, der ligger udover kr. 319 (satsen p.t.) pr. lejemålsenhed, jf. ændringen i bekendtgørelsen pr. 1. april 2013.

Organisationen har i 2008 fået fritagelse for dækning af lejetab indtil minimumsbeløbet, jf. bekendtgørelsens § 40 og 41, er nået. Der er derfor ikke lagt op til, at det er organisationen, der dækker lejetab i 2016/2017.

Da organisationen tidligere har lånt penge i administrationsorganisationen, opfordres der til, at der stadig indbetales til arbejdskapitalen, så disse lån kan blive indfriet i løbet af årene 2016 og fremad.

Afdelingsbudgetter

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	868,32	886,03	17,71	2,04
306-0 Ung. boliger	Holstebrovej	751,13	768,84	17,71	2,36
335-0 Familieboliger	Gimsinghoved	792,05	801,30	9,25	1,17
335-0 Ung. boliger	Gimsinghoved	663,04	672,29	9,25	1,40
335-1	Nordvestvej	835,73	850,71	14,98	1,79

Familieboliger					
335-1 Ung. boliger	Nordvestvej	763,00	777,99	14,98	1,96
386-0 Familieboliger	Ballegårdsvænget	805,60	815,25	9,64	1,20
386-0 Ung. boliger	Ballegårdsvænget	748,25	757,89	9,64	1,29
447-0	Gudum	750,13	759,33	9,20	1,23
472-0	Engen	727,53	739,04	11,50	1,58
548-0	Godsbanevej	952,59	969,83	17,24	1,81
633-0	Struerdalvej	780,43	780,43	0,00	0,00
718-0	Sarpsborgparken	728,60	728,60	0,00	0,00
808-0	Vinkelbo	859,70	859,70	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 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

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

Dispositionsfonden dækker tab ved fraflytning

Ad 5. Forhøjelse af opnoteringsgebyr.

Bestyrelsen besluttede at man ville fortsætte med DKK 200 i opnoteringsgebyr og evt. ændre praksis senere.

Ad 6. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 306-0 nedsættelse af husleje/dækning underskud på DKK 111.000.

Bestyrelsen godkendte et tilskud på DKK 111.000 til afd. 306-0

Ad 7. 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 8. Godkendelse af delvis tilskud fra dispositionsfonden til afd. 447-0 udgifter til byggeskade tag på i alt udgift DKK 850.000.

Bestyrelsen godkendte et tilskud til afd. 447-0 byggeskade tag. Dog ville man afvente den endelige færdige projekt med hensyn til den fremtidige årlige ydelse på det optagne finansieringslån

Ad 9. Godkendelse af råderet afd. 386-0 Ballegårdvænget og afd. 472-0 Engen

Bestyrelsen godkendte råderet i afd. 386-0 og 472-0

Ad 10. Nybyggeri/renovering.

Der er pt. ingen planer om nybyggeri.

Ad 11. Deltagelse i Landsrepræsentantskab.

Bestyrelsen besluttede at formanden Lars Møller Pedersen og Kenneth A. Kristiansen deltager i Landsrepræsentantskabsmødet i maj 2016

Ad 12. Eventuelt

Jens Bastrup foreslog at udlejningsmaterialet skulle revideres med hensyn til nye billeder af vores afdelinger.

Det blev besluttet at der skulle afholdes et bestyrelsesmøde i foråret 2016.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 10/11 2015



Med venlig hilsen
Ebbe Johansson