

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Struer og Lemvig den 22. august 2012 kl. 17.00 i Holstebro

Fra bestyrelsen deltog formand Regnar Sehested, Sally Jensen, Lilian Mortensen, Karen Margrethe Mosbech og Lars Nielsen.

Fra administrationen deltog varmemester Kaj Munkholm, forretningsfører Ebbe Johansson og sekretær Merete Damgaard (ref.).

Afbud fra: Suppleant Karen Frølund og suppleant Poul Hvas.

Ebbe Johansson åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/renovering
5. Valg af formand og næstformand
6. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Ebbe Johansson oplyste, at der i Lejerbo arbejdes med mange forandringsprojekter.

En væsentlig del af disse følger af vort store IT-projekt, hvor vi lægger alle vores hovedprocesser – økonomi, udlejning, drift og vedligeholdelse, byggestyring, løn, forbrugsregnskaber – ind i samme IT-system, nemlig SAP. Projektet startede sidste sommer og var estimeret afsluttet 1. maj 2012. Udviklingsopgaverne har imidlertid været mere omfattende, end vores IT-konsulentfirma har forventet - især på udlejningsområdet - så lige nu arbejdes der på en revideret tidsplan, hvor afslutningen er sat til 1. maj 2013.

Vi er i en spændende og kritisk fase, hvor alle tilpasninger og nyudviklinger systemtestes. Testforløbet indtil nu viser, at vi får et godt, effektivt og fremtidssikret system, som ikke bare kan understøtte de traditionelle opgaver, men også kan give administration og bestyrelser nye muligheder for at følge og styre udviklingen i organisationerne. Bestyrelserne vil få flere muligheder for at følge økonomien, og det bliver muligt at få statistikker og nøgletal, der kan give organisationerne bedre beslutningsgrundlag.

Som en forløber for det store IT-projekt har vi færdiggjort en modernisering af vores hjemmesider - både Lejerbo.dk og Lejerbo.org (bestyrelsernes hjemmesider). Alle bestyrelser har fået nye hjemmesider med større brugervenlighed og fleksibilitet og mere målrettet indhold. Der er kommet nyt design og mulighed for at vælge farver og eget topbillede. Det er blevet nemmere at redigere på siderne, og der er kommet mange nye muligheder, bl.a. flere informationer om afdelingerne.

Vi har allerede et stykke tid arbejdet med administrationsorganisationens budget for 2013, idet vi kan se, at indtægterne falder, fordi antallet af nye byggesager falder drastisk, og de store renoveringssager er også ved at være afviklet. Den manglende indtægt fra byggesagshonorarerne skal kompenseres, og det arbejder hovedbestyrelsen og administrationen med at finde den bedst mulige løsning på. Løsningen skal findes i en kombination af effektiviseringer i administrationen (reduktion af lønudgifterne), øgede indtægter fra nye ydelser og en lidt større stigning i administrationsbidraget end nettoprisindekseringen giver.

De nye regler om styringsdialog mellem tilsynskommunerne og boligorganisationerne har også været en forandring. Vi har indsamlet erfaringer med de holdte møder, og vi kan se, at boligorganisationerne mange steder reelt har fået en dialog, man ikke har haft tidligere, med mulighed for at selv at komme med synspunkter og forslag over for kommunerne. I nogle kommuner er man i gang med 2. omgang dialogmøder, og her er der en tydelig udvikling fra 1. omgang hen mod mere indhold i møderne.

Formand Regner Sehested og forretningsfører Ebbe Johansson var til styringsdialogmøde med Struer Kommune den 17. november 2011, hvor kommunaldirektør Claus Damgaard og økonomichef Britta Rasmussen deltog. Af referat fra kommunen fremgik det, at afdelingerne i kommunen er forholdsvist små og at der blev orienteret om muligheden for at lægge afdelingerne sammen.

I Lemvig Kommune deltog formand Regner Sehested og forretningsfører Ebbe Johansson i dialogmøde den 8. december 2011, hvor chef for direktionssekretariatet Lena B. Lykke og teamleder Margit Borg deltog. Kommunen er meget opmærksom på udlejningssituationen i Ballegårdsvænget, som har en underskudssaldo på kr. 268.000 samt på Hobbylandsbrug Gudum, med en underskudssaldo på kr. 542.000. Underskuddet vil blive nedbragt budgetmæssigt de næste år.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2012/2013) kr. 12.683 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.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Forud for mødet er udsendt regnskab og revisionsprotokol for perioden 1/5 2011 til 30/4 2012, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2011 for forretningsførerorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2013 til 30/4 2014.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2011 til 30/4 2012, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2013 til 30/4 2014 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Revisionen har, som følge af ændringer i lovgivningen om regnskabsaflæggelse, opdateret redegørelsen for ansvarsforhold for regnskabsaflæggelse og revisionens mål og omfang, jfr. revisionsprotokollat af 24. august 2011. Revisionsprotokollatet skal godkendes og underskrives af bestyrelsen på mødet.

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, 548-0 og 633-0 er der ikke nogen afdelingsbestyrelse og der er ikke afholdt afdelingsmøde. Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til regnskab og budget for disse fire afdelinger.

I den udsendte årsberetningen 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.

Endvidere beskriver årsberetningen afdelingernes drift i det forgangne år, boligorganisationens igangværende nybyggerisager samt en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelsesstatus, udlejningssituationen, boligsocial situation samt økonomisk status ud fra udvalgte kriterier. For hver afdeling er der en samlet vurdering som enten god, middel eller kritisk.

Årsberetningen vil løbende blive udviklet og man vil også kunne bestille yderligere oplysninger / analyser.

Årsberetningen kan bruges som et arbejdsredskab for bestyrelsen, som der løbende kan udvikles og arbejdes videre med, og hvor man mere konkret kan få fokus på forhold i de enkelte afdelinger.

Ebbe Johansson meddelte herefter, at bestyrelsen i henhold til reglerne skal forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har på side 179 forhold til tab ved lejeledighed i afdeling 306-0 og på side 179 og 180 supplerende oplysninger til forhold i afdeling 306-0, 447-0 og 548-0.

På side 5 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.

Vedrørende budgetåret 2013/2014 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden:

- 60.000 kr. til afdeling 306-0, Holstebrovej.
- 50.000 kr. til afdeling 447-0, Gudum.

Bestyrelsen godkendte ovennævnte tilskud.

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	814,37	839,16	24,80	3,04
306-0 Ung.boliger	Holstebrovej	697,19	721,99	24,80	3,56
335-0 Familieboliger	Gimsinghoved	735,87	757,43	21,56	2,93
335-0 Ung.boliger	Gimsinghoved	606,86	628,42	21,56	3,55
335-1 Familieboliger	Nordvestvej	789,53	804,52	14,98	1,9
335-1 Ung.boliger	Nordvestvej	716,81	731,79	14,98	2,09
386-0 Familieboliger	Ballegårdsvænget	761,81	779,89	18,08	2,37
386-0 Ung.boliger	Ballegårdsvænget	704,45	722,54	18,08	2,57
447-0 Familieboliger	Gudum	727,80	739,62	11,82	1,62
472-0 Familieboliger	Engen	677,21	687,99	10,78	1,59
548-0 Familieboliger	Godsbanevej	907,33	926,72	19,40	2,14
633-0 Familieboliger	Struerdalvej	758,22	776,32	18,09	2,39
718-0 Familieboliger	Sarpsborgparken	695,51	719,92	24,41	3,51
808-0 Familieboliger	Vinkelbo	827,43	843,38	15,95	1,93

I afdeling 548-0 bliver lejen nedsat pr. 1. januar 2013 på grund af, at vandudgiften udtages af huslejen og der betales a/c vand og vandafledning til Lejerbo i stedet. Det medfører, at lejen nedsættes fra kr. 941,81 pr. m² til kr. 907,33 pr. m².

Der var 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, 335-1, 548-0 og 633-0,

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afdeling 306-0, 335-1, 548-0 og 633-0.

Ad 3. Udlejningssituationen

Ebbe Johansson meddelte, at der i Lejerbo, Struer og Lemvig er 124 personer opnoteret på venteliste til en familiebolig og 214 er opskrevet til en ungdomsbolig.

Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper og forskellige afdelinger, og der er således i alt 155 ansøgere opnoteret til familieboligerne og 259 opnoteret til ungdomsboligerne.

Vedrørende familieboligerne søger 34 personer en 2-rums bolig, 101 søger en 3-rums bolig og 20 søger en 4-rums bolig.

Vedrørende ungdomsboligerne søger 196 personer en 1-rums bolig og 63 søger en 2-rums bolig.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 39 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 186 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 20,97. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 14,44.

Der har i alt været 56 fraflytninger af boligorganisationens i alt 234 lejemål, svarende til en fraflytningsprocent på 23,93. Landsgennemsnittet er her 17,71.

Generelt om udlejningssituationen kan vi oplyse, at alle boliger p.t. er udlejet. Det er ikke altid lige nemt at udleje ledige boliger i Struer og Lemvig, og der har i en periode været 2-4 ledige boliger.

Ad 4. Nybyggeri/reovering

Pt. er der ikke planer om nybyggeri, men på Nordvestvej undersøger man muligheden for etablering af altaner.

Ad 5. Valg af formand og næstformand

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 august 2010 blev Regnar Sehested valgt som formand og Sally Jensen blev valgt som næstformand. Begge er på valg i år.

Regnar Sehested ønskede ikke genvalg.

Som ny formand blev i stedet valgt Karen Margrethe Mosbech, og Sally Jensen blev genvalgt som næstformand. Dette er valgt for en 2 årig periode.

Ad 6. Eventuelt

Ebbe Johansson orienterede om etableringen af Lejebos nye indkøbscentral, som skal være landsdækkende for hele Danmark. Det er tanken, at landet opdeles i ca. 11 områder og at der for hvert område udbydes håndværksydelse og entrepriser, blandt interesserede og kendte / lokale håndværkere.

Sally Jensen fra Ballegårdvænget efterspurgte assistance til etablering / oprettelse af afdelingens hjemmeside, så den har et godt og nemt overskueligt indhold.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 30/9 2012

