

Referat af organisationsmøde 23. august 2011

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Struer og Lemvig den 23. august 2011 kl. 17.00 i Holstebro

Fra bestyrelsen deltog: Formand Regnar Sehested, Sally Jensen, Lars Nielsen, Lilian Mortensen 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: Erik Jørgensen, Karen Frølund, Poul Hvas og Else R. H. Kanstrup.

Afbud fra: Lars Nielsen

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. Orientering om ændring af vedtægternes § 6, § 14, stk. 4 samt § 22
6. Beslutning om projektet vedr. altaner i afd. 335-1 og 633-0 skal i urafstemning.
7. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Ebbe Johansson oplyste, at mange kommuner nu er kommet i gang med de dialogmøder, som hvert år skal holdes mellem kommunen og hver enkelt boligorganisation. I ca. halvdelen af de kommuner, hvor Lejerbo er repræsenteret, er der holdt møder.

Det er en forudsætning for dialogmøderne, at organisationsbestyrelserne forholder sig strategisk til alle væsentlige områder i deres boligorganisationer, dvs. økonomi, bygningsdrift, udlejning, beboerdemokratiet samt tryghed og trivsel i boligområderne. Bestyrelserne skal være med til at fastsætte mål, lave aftaler med kommunerne og følge op på, hvor langt man er nået i målopfyldelsen. Til hjælp for organisationsbestyrelserne vil årsregnskaberne fremover blive suppleret med en særlig beretning, der giver organisationsbestyrelserne et overblik over udviklingen i både organisationens og afdelingernes egenkapital og i de væsentligste driftsudgifter. Materialet vil også indeholde skemaer til brug for bestyrelsernes vurderinger og målsætninger på de andre – ikke økonomiske – områder.

På nybyggeri-siden har der et par år været stilstand, men i løbet af 2010 kom der gang i tilsagnene igen. Det skyldes, at vi fik nye finansieringsregler, der giver en lavere starthusleje, og at kommunernes andel i form af grundkapital i 2010 var sat ned fra 14 % til 7 %. I Lejerbo har vi fået tilsagn til at opføre over 600 nye boliger. Det er betydelig flere end vi har opnået de seneste år.

Det er ikke kun nybyggeriet, der er godt gang i. I 2010 har Lejerbo afleveret renoveringsarbejder for næsten 1 mia. kr. I år har vi renoveringsarbejder under udførelse for yderligere 1 mia. kr. og sager under projektering for ca. ½ mia. kr. Det er selvfølgelig i høj grad byggeafdelingen, der arbejder på renoveringsprojekterne, men også

regionskontorer, lokalinspektører og varmemestre bidrager på denne måde til at vores boliger fortsat er tidssvarende og attraktive.

Boligaftalen 2010 mellem regeringen, Dansk Folkeparti og De Radikale indebærer, at der de kommende 3 år sættes ekstra midler fra Landbyggefonden af til renoveringsarbejder. Oven i de årlige 2,6 mio. kr. lægges i årene 2013 til 2016 i alt 5 mia. kr. Det er derfor væsentligt, at alle organisationer og afdelinger netop nu får klarlagt renoveringsbehovet og truffet beslutninger om at komme i gang, så man kan få del i de ekstra midler.

På udlejningsområdet har vi de seneste år igen oplevet en stigning i antallet af ledige boliger, der giver lejetab. Aktuelt har Lejerbo i alt 106 ledige tabsgivende familieboliger. Udviklingen er lidt i bedring, men i nogle områder må vi konstatere, at der ikke længere er brug for de boliger, vi har. Derfor er der også i Lejerbo overvejelser i gang om nedrivning af én eller flere boligblokke.

Vi har tidligere orienteret om det meget store IT-projekt i Lejerbo, hvor vi lægger alle vores hovedprocesser – økonomi, udlejning, drift og vedligeholdelse, byggestyring, løn, forbrugsregnskaber – ind i samme IT-system. Projektet startede sidste sommer og forventes afsluttet 1. april 2012. Både tidsplan og budget er hidtil overholdt. Vi går nu ind i projektets sidste halvår, og skal i gang med den spændende og kritisk fase, hvor alle tilpasninger og nyudviklinger skal testes.

I 2010 igangsatte vi også det elektroniske fraflytningssystem Infoserver, som nu har ændret navn til E-moove. Også her er vi ved at afslutte sidste fase. Ved udgangen af 2011 er stort set alle afdelinger tilsluttet. Samtidig har vi fået den sidegevinst, at der kommer plantegninger på alle boliger på hjemmesiden.

Brugen af det elektroniske fraflytningssystem giver allerede nu væsentlige besparelser både i håndværkerudgifter og arbejdstimer. Det er blot ét af de tiltag, som Lejerbos indkøbsfunktion har igangsat med mærkbare økonomiske fordele for afdelingerne. Vores skøn er, at de efterhånden mange landsdækkende indkøbsaftaler har givet en samlet udgiftsreduktion på ca. 20 mill. kr. årligt. Flere af de andre store administrations- og boligorganisationer er blevet opmærksomme på vores resultater, og har udtrykt ønske om at blive koblet på Lejerbos indkøbsaftaler. Vi er gået i gang med at undersøge, hvordan det kan organiseres.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2011/2012) kr. 12.441 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 2010 til 30/4 2011, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2010 for forretningsførerorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2012 til 30/4 2013.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2010 til 30/4 2011, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2012 til 30/4 2013 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, 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 tre afdelinger.

I beretningen forrest i regnskabet - side 2, 3 og 4 - er redegjort for boligorganisationens og afdelingernes økonomiske udvikling i regnskabsåret. Endvidere er redegjort for ændringer i regnskabspraksis i henhold til ny bekendtgørelse pr. 1. januar 2010.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har på side 158 supplerende oplysninger til forhold i afdeling 306-0, 335-1, 386-0, 447-0, 633-0 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	795,29	814,37	19,07	2,4
306-0 Ung.boliger	Holstebrovej	678,11	697,19	19,07	2,81
335-0 Familieboliger	Gimsinghoved	716,47	735,87	19,39	2,71
335-0 Ung.boliger	Gimsinghoved	587,46	606,86	19,39	3,3
335-1 Familieboliger	Nordvestvej	770,81	789,53	18,73	2,43
335-1 Ung.boliger	Nordvestvej	698,08	716,81	18,73	2,68
386-0 Familieboliger	Ballegårdsvænget	751,76	761,81	10,05	1,34
386-0 Ung.boliger	Ballegårdsvænget	694,41	704,46	10,05	1,45
447-0 Familieboliger	Gudum	713,35	727,80	14,45	2,03
472-0	Engen	649,89	677,21	27,32	4,2

Familieboliger					
548-0 Familieboliger	Godsbanevej	922,41	941,81	19,40	2,1
633-0 Familieboliger	Struerdalvej	731,09	758,22	27,14	3,71
718-0 Familieboliger	Sarpsborgparken	676,31	695,51	19,21	2,84
808-0 Familieboliger	Vinkelbo	804,81	827,43	22,62	2,81

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden:

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

Udsat til efter repræsentantskabsmødet.

Ad 3. Udlejningssituationen

Ebbe Johansson meddelte, at der i Lejerbo, Struer og Lemvig er 110 personer opnoteret på venteliste til en familiebolig og 194 er opskrevet til en ungdomsbolig. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper og forskellige afdelinger, og der er således i alt 129 ansøgere opnoteret til familieboligerne og 236 opnoteret til ungdomsboligerne.

Vedrørende familieboligerne søger 1 person en 1-rums bolig, 29 personer en 2-rums bolig, 90 søger en 3-rums bolig og 9 søger en 4-rums bolig. Vedrørende ungdomsboligerne søger 176 personer en 1-rums bolig og 60 søger en 2-rums bolig.

Generelt om udlejningssituationen kan vi oplyse, at der p.t. er 3 stk. 2-rums boliger på Holstebrovej. Ellers er der ikke noget ledigt i Struer.

Boligerne i afdeling 306-0, Holstebrovej er stadig svære at udleje p.g.a. beliggenheden, idet Holstebrovej er en meget trafikeret gade med ca. 12.000 biler i døgnet og heraf meget trafikstøj.

I Lemvig er der 4 stk. 3-værelses boliger på Ballegårdvænget, 2 stk. 2-værelses boliger i Engen og 1 stk. hobbylandbrug ledigt.

Forsamlingen foreslog, at der blev oprettet et kontor/sted, hvor der kunne udleveres folder fra alle boligselskaberne, så der var et samlet overblik over boliger i områderne, især for de borgere, der ikke har internet.

Der skal laves skilte med teksten, ledige boliger og sættes op i de afdelinger, hvor der ikke kan lejes ud.

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 4. Nybyggeri/renovering

Der er ingen aktuelle planer om nybyggeri eller renoveringsopgaver.

Ad 5. Orientering om ændring af vedtægternes § 6, § 14, stk. 4 samt § 22.

Ebbe Johansson orienterede om, at vi i forbindelse med organisationsmødet sidste år gjorde opmærksom på, at driftsbekendtgørelsen var blevet ændret, således at regnskaber skulle indsendes til kommunen 5 måneder efter regnskabsårets afslutning i stedet for 6 måneder. Driftsbekendtgørelsen er imidlertid nu ændret tilbage igen til, at indsendes af regnskabsmateriale til kommunen igen er 6 måneder.

Som følge af ovenstående skal der i vedtægterne ske følgende ændringer:

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

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

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

Vedtægterne skal endelig behandles på det ordinære repræsentantskabsmøde.

Vi vil dog fortsat bestræbe os på at kunne indsende det godkendte regnskab til kommunen inden for de 5 måneder, da det alligevel er fristen for indberetning af regnskabet til Landsbyggefonden.

Ad 6. Urafstemning afd. 335-1 og 633-0 Udsat til efter repræsentantskabsmødet.

Ad 7. Eventuelt Intet til dette punkt.

Umiddelbart efter repræsentantskabsmødet genoptog bestyrelsen mødet med følgende dagsorden:

1. Fordeling af bestyrelseshonorar
2. Tilskud fra dispositionsfonden kr. 50.000 til afdeling 306-0, Holstebrovej og kr. 55.000 til afdeling 447-0, Gudum
3. Beslutning om projektet vedr. altaner i afd. 335-1 og 633-0 skal i urafstemning.
4. Godkendelse af opførelse af 6 stk. carporte i afd. 718-0.

5. Ændring af fordelingsnøglen i afd. 447-0 vedr. driftsudgifter ændres fra 8 enheder til 4 enheder.

Ad 1. Bestyrelseshonorar.

Fordelingen fortsætter uændret.

Ad 2. Tilskud fra dispositionsfonden.

Bestyrelsen godkendte tilskuddene.

Ad 3. Urafstemning i afd. 335.1 og 633-0.

Bestyrelsen besluttede, at administrationen foranlediger urafstemning i de 2 afdelinger.

Ad 4. Etablering af 6 stk. carporte i afd. 718-0.

På afdelingsmødet i afd. 718-0 blev det besluttet, at der skal opføres 6 stk. carporte. Udgiften på kr. 200.000 dækkes af afdelingens henlæggelser.

Bestyrelsen godkendte opførelse af 6 stk. carporte i afd. 718-0 til en anslået udgift på kr. 200.000.

Ad 5. Ændring af fordelingsnøglen for afd. 447-0.

På afdelingsmødet i afd. 447-0, blev det besluttet, at fordelingsnøglen for udgifter til driften, skal ændres fra 8 ender til 4 enheder. Ændringen kan tages op til genforhandling.

Bestyrelsen godkendte ændringen.