

Referat af bestyrelsesmøde den 19. februar 2020.

Deltagere:

I mødet deltog bestyrelsesmedlemmerne: Benny Davidsen, Jannie Jeslund, Allan Friis, Kaj Jørgensen, Børge Olsen, Leif Jensen og Jenny Jensen.

Fra administrationen deltog: Kommunikationsmedarbejder Lise Sodborg, forretningsfører Torben Krogh og sekretær Susanne Zoëga, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra:

Formand Benny Davidsen åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen.
Herunder markedsføring i forbindelse med udlejning af Lilli Gyldenkildes Plads v/ Lise Sodborg
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden.
4. Udlejningssituationen.
5. Nybyggeri/reovering
6. Afd. 316-0, Houmannsgade m.m. - Godkendelse af den kollektive råderet af køkkener bilag tidligere fremsendt.
7. Bevilling af lån kr. 500.000 til afd. 316-0 råderet køkkener (jf. mail af 20. jan. 2020)
8. Godkendelse af ændringer af Lejerbo Horsens vedtægter. (bilag tidligere fremsendt.)
9. Feriefonden.
10. Valg til Landsrepræsentantskabet.
11. Udpegning til bestyrelsen i EGV.
12. Eventuelt.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen.

Herunder markedsføring i forbindelse med udlejning af Lilli Gyldenkildes Plads v/ Lise Sodborg.

Lise Sodborg gennemgik hvad der p.t. er foretaget i forbindelse med markedsføringen, og såfremt bestyrelsen har ønsker og idéer til tiltag – er man velkommen til at komme med det.

Torben Krogh, meddelte at administrationen har modtaget brev fra **Dansk Folkehjælp** med overskriften 5.400 hjertestop hvert år.

Det oplyses at 16 % overlever og 76 % heraf kommer tilbage på arbejdsmarkedet, det er livsvigtigt at der ydes førstehjælp inden for de første seks minutter, hvis det skal lykkedes.

Der tilbydes:

7 timers medborgerførstehjælp (grundlæggende førstehjælp), hjerte-lungeredning, brug af hjertestarter, førstehjælp ved ulykker, førstehjælp ved akutte skader og akutte sygdomme, pris kr. 8.700 excl. Moms pr. hold med op til 16 deltagere.

4 timers førstehjælp ved hjertestop (livreddende førstehjælp), hjerte-lungeredning og brug af hjertestarter, pris kr. 6.300 excl. Moms pr. hold med op til 16 deltagere.

Alle kurser afvikles i dag- og aften timer samt i weekender til samme pris.

Bestyrelsen kan overveje om, det var noget man vil gøre brug af.

Retssagen afd. 952-0, Ryesgade

Boligretten afsagde sin dom d 5 februar 2020. Dommen skulle være udsendt til alle i bestyrelsen. Sagen kan være vanskelig at holde styr på da der er 4 sagsøgere og der er fremsat ikke mindre end 5 principale påstande og 4 subsidære påstande, såsom krav om:

- permanent erstatningsbolig
- Betaling af flytteomkostninger
- Fraflytte uden udgift til istandsættelse af boligen
- Kompensation for nedsat brugsværdi og gener i forbindelse med byggeriet
- Beløb på 5.000 kr.

Samlet har retten opgjort værdien til ca. 1.7 mio. Lejerbo Horsens er blevet frifundet over for 3 af sagsøgerne (dem i gavllejlighederne) og fået tilkendt 61.000 kr. i sagsomkostninger.

I sagen mod den sidste lejer som måtte tåle at en 4 vær. Blev ændret til en 3 vær. Fik Lejerbo Horsens delvist medhold. Dog er man dømt til at nedsætte huslejen med 450 kr. pr. mdr. gældende fra 1 juni 2018 og fremefter. Lejer skal dog betale en relativ andel af Lejerbo Horsens sagsomkostninger nemlig 9.000 kr.

Der er en ankefrist på 4 uger hvilket må være 4 marts. (dommen)

Det er også muligt at kære afgørelsen om betaling af sagsomkostninger her er fristen 2 uger.

Vederlag.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2019 – 30/9 2020) kr. 40.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Horsens.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget deles ligeligt imellem de 7 bestyrelsesmedlemmer.

Jenny Jensen ønskede ikke længere at modtage vederlag, hvorfor hun anmodede om, at vederlag fremover deles ligelig mellem de øvrige 6 bestyrelsesmedlemmer.

Beslutning:

Det blev enstemmigt besluttet at vederlaget fremover deles ligeligt imellem de øvrige 6 bestyrelsesmedlemmer.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Torben Krogh gennemgik det udsendte regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2020 - 30/9 2021.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021 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 bortset fra:

Afdeling 316-0 Houmannshus holder først afdelingsmøde den 25. februar 2020. Organisationsbestyrelsen anmodes derfor om at godkende regnskab og budget og afdelingen, under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.

I Afdeling 952-2 Fussingvej, afholdes der ikke afdelingsmøde, hvorfor organisationsbestyrelsen anmodes om at godkende regnskab og budget for afdelingen.

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, dispositionsfond og trækingsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold og forbehold i revisionsprotokollat.

Revisionen har på side 235 og 236 bemærkning om at afdeling 952-1 og 952-2 ikke har en godkendt anskaffelsessum pr. 30/9-2019.

Administrationen har på side 8 i årsberetningen kommenteret på revisionens fremhævede forhold til afdelingen. Disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

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	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0041-0	Frejsgade	Familiebolig	741,75	741,75	0,00	0,00%
0092-0	Flintebakken	Familiebolig	804,09	804,08	0,00	0,00%
0316-0	Houmannshus	Familiebolig	938,32	952,08	13,76	1,47%
0316-0	Houmannshus	Ungdomsbolig	774,92	788,67	13,75	1,78%
0316-0	Houmannshus	Ældrebolig	1.032,11	1.045,87	13,76	1,33%
0909-M	Vejlevej	Familiebolig	940,75	940,75	0,00	0,00%
0910-0	Brødstrup, bymidte	Familiebolig	936,98	943,74	6,76	0,72%
0952-0	Ryegade	Familiebolig	930,45	930,45	0,00	0,00%
0952-1	Ryegade II	Familiebolig	930,67	930,67	0,00	0,00%
0952-2	Fussingvej	Familiebolig	1.027,42	1.068,05	40,63	3,95%

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 og taget til efterregning.

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 041-0, 092-0, 316-0, 909-0, 910-0, 952-0, 952-1 og 952-2. (vedr. 316-0 – dog under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse)

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 041-0, 092-0, 316-0, 909-0, 910-0, 952-0, 952-1 og 952-2. (vedr. 316-0 – dog under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse)

Ad 3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden.

Som det fremgår af side 24 i regnskabet, er organisationens udgifter: til tab ved lejeledighed c. 61.000 kr. og tab på fraflyttere 452.000 kr.

Når der henses til dispositionsfondens størrelse, anses det for formålsløst at søge en dispensation.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede ikke at søge om dispensation.

Ad 4. Udlejningssituationen.

Torben Krogh oplyste, at der til Lejerbo Horsens er opnoteret 1.221 personer på ventelisten. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 5.299 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper, heraf søger 104 1 rums bolig, 1.851 søger 2 rums bolig, 2.726 søger 3 rums bolig og 618 søger 4 rums bolig.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2018/19 har været 69 fraflytninger fra boligorganisationens 644 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 10,72. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 11,91.

Afd. 41-0 Frejasgade.

En 1-vær i tilbud

Afd. 92-0 Flintebakken

En opsagt i tilbud og 2 boliger, hvor der afventer kontrakt

Afd. 316-0 Houmannshus

En familiebolig i tilbud. Vi kommer ofte langt ud på ventelisten

Afd. 316-0 (ÆB)

Ingen opsagte

Afd. 909-0/988-0 Vejlevej

En bolig, hvor der afventer kontrakt

Afd. 910-0 Brædstrup

Ingen opsagte.

Afd. 952-0 Ryesgade I

To boliger, hvor der afventer kontrakt

Afd. 952-1 Ryesgade II

En bolig, hvor der afventer kontrakt. En bolig i tilbud

Boligerne på Ryesgade har været svære at leje ud i denne omgang, men der har også været mange opsagte på en gang. Annonceret på nettet, som har betydet, at de er blevet lejet ud.

NYBYGGERI

Afd. 1243-0 Lilli Gyldenkilde Torv:

Der er pt. 320 på ventelisten – heraf 202 aktive

Forventet indflytning nytåret 2020/2021

Der er pt. 60 på venteliste til ungdomsboligerne.

Der er sendt tilbud ud på familieboligerne den 15. januar 2020 til 318 personer.

På søndag holdes der igen åbent hus hvor byen er inviteret.

Der er planlagt åbent hus på følgende datoer. Listen skulle være udsendt til bestyrelsen

Søndag	den 23-02-2020	kl. 13 – 16	Åbent hus for alle
Onsdag	den 11-03-2020	kl. 16 – 18	Åbent hus for alle
Lørdag	den 21-03-2020	kl. 13 – 16	Åbent hus for alle
Onsdag	den 15-04-2020	kl. 16 – 18	Åbent hus for alle
Søndag	den 26-04-2020	kl. 13 – 16	Åbent hus for alle

Tirsdag	den 05-05-2020	kl. 16 – 18	Åbent hus for alle
Søndag	den 17-05-202	kl. 13 – 16	Åbent hus for alle
Torsdag	den 04-06-2020	kl. 16 – 18	Åbent hus for alle
Lørdag	den 20-06-2020	kl. 13 – 16	Åbent hus for alle

Ovennævnte kan korrigeres hvis det viser sig nødvendigt

Ejendomsfunktionærerne har givet udtryk for, at de også gerne deltager i Åbent hus-arrangementerne.

Ad 5 Nybyggeri/renovering.

Nybyggeri:

Afd. 952-1 Ryesgade II:

Kommunen har d. 29/1 meddelt, at de har godkendt overskridelse af budgettet på kr. 646.000, som skyldes øget byggelån og realkredit, køleskabe, ændring af trappe og belysning, ændring af armaturer, forsinkelsesbasin og belægning.

Der er dog ansøgt om færre midler ved skema B end rammebeløbet, og overskridelsen er mindre end det maksimale rammebeløb.

Når ændring af låneoptag er gennemført, afsluttes sagen i BYG.

Afd. 952-2 Fussingsvej:

Kommunen har d. 29/1 meddelt, at de har godkendt overskridelse af budgettet på kr. 145.000, som skyldes øget byggelån og realkredit, og at udviklingsomkostningerne var glemt i første omgang.

Når ændring af låneoptag er gennemført, afsluttes sagen i BYG

Afd. 952-3 Fussingsvej sideaktivitetsselskab

Regnskab er ikke gjort op på Fussingsvej erhvervsdelen.

Ad 6. Afdeling 316-0 Houmannsgade m.m., Godkendelse af den kollektive råderet af køkkener.

Materiale herom har været udsendt til bestyrelsen og administrationen har modtaget bestyrelsens godkendelse ved mail af 4 februar.

Formålet er alene at få bestyrelsens beslutning behørigt referatført.

Beslutning.

En enig bestyrelse godkendte ligeledes afdelingens beslutning.

Ad 7 Bevilling af lån kr. 500.000 til afd. 3160- Houmannsgade m.fl. (jf. mail af 20 jan. 2020.

Materiale herom har været udsendt til bestyrelsen og administrationen har modtaget bestyrelsens godkendelse ved mail af 4 februar.

Formålet er alene at få bestyrelsens beslutning behørigt referatført.

Beslutning:

En enig bestyrelse godkendte at bevillige afdelingen et lån på kr. 500.000.

Ad 8 Godkendelse af ændringer af Lejerbo Horsens vedtægter. Bilag udsendt.

Ændring af normalvedtægter for almene boligorganisationer

Der er den 1. oktober 2019 sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. Der er tale om mindre ændringer, som har til formål at fremme den digitale kommunikation.

Med ændringerne af normalvedtægterne vil Lejerbo fremadrettet kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder, uden at der forud herfor skal være indgået en særskilt aftale med lejer herom.

Tanken bag ændringerne er således, at normalvedtægterne skal afspejle lov om leje af almene boliger, hvor udgangspunktet er digital kommunikation. Ændringerne har endvidere til formål at klargøre den almene boligsektor til at kunne blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning fra foråret 2021.

Der er sket følgende ændringer af normalvedtægterne:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Det betyder, at digitale dokumenter (fx e-mail) vil opfylde kravet om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.
- Lejere, der er fritaget for Digital Post (e-boks), fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med Lejerbo.

For at Lejerbo kan blive klar til fremtidens digitale kommunikation, kræver det, at vi ændrer vores vedtægter, så de tilpasses de nye normalvedtægter. Først når dette er sket, kan vi overgå til digital kommunikation.

En enig bestyrelse vil indstille repræsentantskabet til at godkende ændringerne.

Ad 9 Feriefonden.

Benny Davidsen meddelte at organisationen tidligere har bevilliget tilskud til sommerferie for familier i vore afdelinger.

Nedenstående er netop modtaget:

Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 330 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Sjælland og i Jylland.

Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud. Midlerne må dog ikke anvendes til administration eller honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 335 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.350 kr.

Ønsker I på denne baggrund ikke, at jeres beboere skal have tilbud om at deltage på Lejerbos familieferie, vil vi bede om, at I giver besked til Jeanette Gade Brandstrup på igb@lejerbo.dk senest mandag den 2. marts, Jeanette koordinerer ferietilbuddet i år og skal derfor vide, om der er beboere, vi må sige nej til, fordi organisationen ikke ønsker at støtte tilbuddet.

Mailen er sendt til alle organisationsformænd til videre formidling og behandling i den enkelte organisationsbestyrelse.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede at give tilskud jævnfør ovenstående. (max kr. 335,- pr. person)

Ad. 10 Valg til Landsrepræsentantskabet.

Kaj Jørgensen meddelte at han ikke ønsker genvalg på det kommende repræsentantskabsmøde, hvorfor der skal vælges et medlem til Landsrepræsentantskabet.

Allan Friis blev foreslået og valgt.

Som suppleant vælges det nye medlem som vælges på repræsentantskabsmødet den 4. marts 2020.

Ad 11 Udpegning til EGV

Da Kaj Jørgensen har valgt at trække sig fra bestyrelsen, blev Leif Jensen foreslået bl.a. fordi han bor lokalt for afdelingen.

Leif Jensen blev enstemmigt udpeget til bestyrelsen for EGV.

Ad 12. Evt.

Kaj Jørgensen meddelte at han havde været utrolig glad for at have været med i bestyrelsen og det har været lærerigt.

Han takkede samtidig for det gode samarbejde.

Godkendt af formanden den 4-3 2020


Benny Davidsen