

Deltagere:

I mødet deltog bestyrelsesmedlemmerne: Bent Jacobsen, Benny Davidsen, Jannie Jeslund, Allan Friis, Asta Jørgensen, Kaj Jørgensen og Villy Sønderby.

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Torben Krogh og sekretær Susanne Zoëga som optog referat af mødet.

Formand Bent Jacobsen åbnede mødet og bød velkommen, og bad om, at dagsordenen tilføjes punktet: Bevilling af huslejetilskud til afd. 910-0, hvilket blev godkendt.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.
4. Udlejningssituationen.
5. Nybyggeri/renovering.
6. Fremtidigt ventelistegebyr?
7. Godkendelse af tilskud til afdelingernes underskud på antenneregnskabet.
8. Bevilling af huslejetilskud til afd. 910-0, Brædstrup.
9. Eventuelt.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen.

Torben Krogh meddelte:

Boligsikring og boligydelse er gledet igennem, og desværre har man strammet yderligere. Det er et markant indgreb, med en realnedgang på 25% for kontakthjælpsmodtagere.

Forhandlingerne om effektiviseringer kører i Finansministeriet nu. Kravet vil være en effektivisering på 1.350 mia. kr. frem til 2021. Alle udgifter i huslejen vil være indeholdt, bortset fra nettokapitaludgifter, pligtmæssige bidrag og opreguleringer som følge af byggeskader i helhedsplaner. Der vil således være udgifter i effektiviseringsmålet – f.eks. grundskyld og renovation m.v., som vi ikke direkte selv kan styre.

Derfor er næste skridt, som er aftale om baseline, helt afgørende for muligheden. Baseline handler om, hvordan huslejen uden effektivisering vil udvikle sig, og her arbejder vi på et vægtet gennemsnit over en længere årrække. Hvad det konkret betyder for Lejerbo, ved vi pt. ikke. Finansministeriet vil håndtere det på samme måde som kommunerne bliver håndteret, altså man måler på den samlede effektivisering for alle boligorganisationer. Men meget groft sagt, vi administrer 8% af boligmassen – 8 % vil svare til ca. 100 mio. eller omkring 2.500 kr. pr. bolig.

Listen over udsatte områder "Ghettolisten" er modtaget. Der er på den nye opgørelse 25 boligområder, som opfylder kriterierne for at være et ghettoområde. Der er 3 nye områder på listen, mens 9 områder er udgået i forhold til den foregående liste. I Lejerbo er det Mjølnerparken i København, Vangen i Holbæk og Munkebo i Kolding, der står på listen.

Årsresultat ser ganske fornuftigt ud med et mindre overskud. Overordnet set lander vi med at overholde omkostninger og herunder et forholdsvis stramt lønbudget samtidig med, at vi genererer flere indtægter end vi har gjort tidligere. En del er udtryk for, at en del medarbejdere har lavet mere end tidligere – det vil også afspejle sig i nøgle tal i forvaltningsrapporten. En anden del ajourføringen af diverse gebyrer.

Regnskabet er ikke endeligt udarbejdet og der kan således komme korrektioner ved den endelige aflæggelse af årsregnskabet på hovedbestyrelsens marts møde. Korrektionerne forventes dog ikke at ændre ved de overordnede konklusioner vedr. regnskabet

Han meddelte vedrørende budget 2016, at udkast til budgettet viser et administrationsbidrag på kr. 2.976 ex. moms eller kr. 3.720 incl. moms. Der er tale om en stigning på 1 %. I afdelingsbudgetterne er der pt. indlagt et administrationsbidrag på kr. 3.768 for 2016. Budgettet er et meget snævert budget. Der er ikke reserver og der er således ikke i budgettet penge til eventuelle aktiviteter, der ikke er indeholdt i forudsætningerne. Et fortsat fokus på indtægter kan medføre merindtægter, men det er ikke givet.

Vedrørende gebyr ved reduktion af ejendomsvurdering indgik Rafn og søn og Lejerbo i januar 2006 aftale om gennemgang af ejendomsvurderinger for Lejerbo. Der har siden været igangsat 521 sager om ejendomsvurdering, hvoraf 318 sager er afsluttet og 203 sager fortsat er igangværende (opgjort juni 2015). Sagerne har pr. juni 2015 medført en samlet besparelse på kr. 86.195.371 for perioden fra 2006 til juni 2015. Hertil kommer skønsmæssigt 20-25 mio. kr. i renter.

Vi har vundet prisen for den bedste boligorganisation på nettet og var også normineret til bedste Facebook side.

Hovedbestyrelsen blev på sit møde den 27. januar præsenteret for resultatet af 2015 udvalgets arbejde med differentierede ydelsespakker og tilsluttede sig udvalgets anbefaling om ikke at tilbyde differentierede ydelsespakke. Arbejdet har gjort, at man er kommet rigtig godt ned i maskinrummet og har set, hvordan organisationen arbejder og hvad hver enkelt ydelse koster. Det har også gjort, at vi har kunnet justere på ydelsespriser, så der opkræves, hvad den enkelte ydelse reelt koster.

Vor byggechef Mia Manghezi har fået nyt job. Der er sat en proces i gang med rekruttering af ny bygge- og udviklingschef. Vi forventer at kunne præsentere den nye byggechef efter sommerferien. Direktør Ulrik S. Jensen fungerer som chef for BYG indtil da.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2015/2016 kr. 34.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen Lejerbo, Horsens.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles med 50% til formanden og de resterende 50% fordeles blandt de øvrige bestyrelsesmedlemmer – bortset fra de udpegede fra forretningsførerorganisationen, som ikke skal have andel i vederlaget.

Med mindre bestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Der var forslag om, at fordelingsnøglen ændres således at vederlaget deles ligeligt imellem de 7 bestyrelsesmedlemmer, hvilket blev godkendt.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2014 – 30/9 2015, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2014 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2014 – 30/9 2015, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2016 – 30/9 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 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 trækningsret.

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 samt økonomiske status ud fra udvalgte kriterier. For hver afdeling er der en samlet vurdering som enten god, middel eller kritisk.

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

Revisionen har på side 200 bemærkning om, at afdeling 910-0 i 2015/2016 ikke, vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de ifølge langtidsbudgettet for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v.

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 %
041-0	Frejsgade	712,87	725,45	12,58	1,77 %
092-0	Flintebakken	779,99	779,99		Uændret leje
316-0 Fam.bol.	Houmannshus	908,43	908,43		Uændret leje
316-0 Ung.bol.	Houmannshus	745,04	745,04		Uændret leje
316-0 Ældrebol.	Houmannshus	999,32	999,32		Uændret leje
909-0	Vejlevej	911,06	921,91	10,85	1,19 %
910-0	Brædstrup Bymidte	842,04	861,71	19,67	2,34 %

Vedrørende afdeling 092-0, Flintebakken skal bemærkes, at lejen er korrigeret pr. 1. februar 2015 med 3,22%, svarende til kr. 24,34 pr. m² på grund af afslutning af helhedsplan. Det medfører at lejen er forhøjet til kr. 779,99 pr. m².

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,

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt.

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

Der bedes taget stilling til, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skal ansøges hos kommunen om, at tabet skal dækkes af afdelingernes selv.

En enig bestyrelse besluttede at lejetab og tab ved fraflytning dækkes af dispositionsfonden.

Ad 4 Udlejningssituationen.

Torben Krogh oplyste, at der i Lejerbo Horsens er opnoteret 1.164 personer på ventelisten. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 4.149 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper, heraf søger 108 1 rums bolig, 1.370 søger 2 rums bolig, 2.244 søger 3 rums bolig og 427 søger 4 rums bolig.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 72 fraflytninger fra boligorganisationens 597 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 12,06. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 11,25.

Afd. 041-0 Frejsgade.

Det viser sig, at vi efterhånden udsender rigtig mange boligtilbud på opsagte boliger, inden det fører til en genudlejning. Annoncering på Boligportal og hjemmeside forekommer.

P.t. 1 bolig til genudlejning – (1 stk. 2. værelses)

Afd. 092-0 Flintebakken

Tendensen viser, at vi udsender rigtig mange boligtilbud på opsagte boliger der er beliggende på 1. og 2. sal i Flintebakken. Den største venteliste/efterspørgsel er på stuelejlighederne.

P.t.1 bolig til genudlejning(1.stk.. 3 værelses)

Afd. 316-0 Houmannsgade/Nygade.

Der er klart en stor efterspørgsel på dem med have og altan.

Afdelingen er attraktiv og virker til at have et godt ry. P.t. 0 ledige boliger.

Afd. 316-0 Gl. Jernbanegade & Lille Nygade.

Ældreboliger som vi lejer ud for Horsens Kommune.

P.t. 0 boliger til genudlejning – Begge afdelinger er svære at udleje. Boligerne er langt fra, hvad vores kunder efterspørger. Tilbage meldinger fra dem på ventelisten er, at de ikke vil leje boligerne, med en sådan indretning(for små boliger og fordelingen af m2)) og uden mulighed for at kunne komme ud på altan eller andet fællesareal.

Tiltaget med at tillade husdyr ved indflytning har dog hjulpet ved et par genudlejninger. Der bør kigges på muligheden for altan, såfremt boligerne i fremtiden skal holdes udlejet, uden lejetab.

Afd. 909-0 Vejlevej 6A & 6B.

En afdeling, som er meget vellidt af vores kunder, dog ved sammenfald af flere opsigelser, kan de være lidt sværere at leje ud og tilbud sendes ud til alle på ventelisten. P.t. 1 bolig til genudlejning.

Afd. 910-0 Søndergade 3C – Brædstrup.

Der er kort venteliste og ved ledig bolig, bliver der ligeledes annonceret på Lejerbo.dk og Boligportalen.dk. 0 boliger til genudlejning.

Afd. 952-0 Ryesgade.

En populær afdeling, hvor der er stor ros for gode boliger, med en god indretning. Der har dog været en del udskiftning i de 4 værelses boliger og her kan det også være lidt sværere at leje de store boliger ud, når der er sammenfald i opsigelserne. Ellers en afdeling uden udlejningsproblemer.

Afd. 988-0 Vejlevej 4A-L.

En populær afdeling, der ligesom Vejlevej 6A + B, er efterspurgt. P.t. 1 bolig til genudlejning(3 værelser).

Det kan oplyses at messen i 2016 er bestilt og datoen er den 12. og 13. november 2016.

Ad 5 Nybyggeri/renovering.

Det meddeles, at der snarest udarbejdes skøde på 2. etape på Ryesgade.

Landsbyggefonden har meddelt, at afd. 41-0 Frejsgade besigtiges den 17. marts 2016.

Ad 6. Fremtidigt ventelistegebyr ?.

Ventelistegebyret steg pr. 1.1.2015 til kr. 300,-.

Der var i februar 2015 i alt 1202 ansøgere til Lejerbo Horsens' familieboliger.

I februar 2016 var der 1.164 ansøgere til familieboligerne, og dermed et fald på 38 ansøgere efter stigningen.

Der blev orienteret om at, i Nyborg valgte man i februar 2015 at yde tilskud på kr. 100,- til ventelistegebyret. I februar 2015 var der 456 ansøgere til familieboliger i Lejerbo Nyborg. I februar 2016 er antallet af ansøgere faldet til 452.

Bestyrelsen besluttede at organisationen ikke p.t. yder tilskud til ventelistegebyret, og at punktet tages op igen om 1 år.

Ad 7. Godkendelse af tilskud til afdelingernes underskud på antenneregnskabet.

Bestyrelsen har tidligere pr. mail givet tilsagn om, at organisationen dækker afdelingernes underskud på antenneregnskabet.

Jf. tidligere oplysninger vedrørende underskud på antenneregnskabet:

Afd. 41-0 underskud pr. 31.12.2015	kr. 181.382
Afd. 92-0 underskud pr. 31.12.2015	kr. 160.229
Afd. 316-0 underskud pr. 31.12.2015	kr. 129.763
Afd. 909-0 underskud pr. 31.12.2015	kr. 6.151
Afd. 910-0 underskud pr. 31.12.2015	<u>kr. 4.617</u>
I alt	<u>kr. 482.142</u>

Bestyrelsen bedes bekræfte den tidligere tilkendegivelse.

En enig bestyrelse bekræftede deres beslutning om, at dække afdelingernes underskud på antenneregnskabet, pr. 1. januar 2016, og beløbet tages arbejdskapitalen.

Ad 8 Bevilling af huslejetilskud til afd. 910-0, Brædstrup.

Jf. referatet af bestyrelsesmødet den 9. december 2015 hvoraf det fremgår at formanden og administrationen skulle finde en løsning med evt. tilskud til afdelingen. Der var i budgetudkastet lagt op til en huslejestigning på 15 %.

Formanden og administrationen har fundet frem til, at et huslejetilskud på kr. 75.000 til være tilstrækkeligt, for at afdelingsmødet kan/vil godkende budget 2016/17 med en huslejestigning på 2,34 %.

Budgettet 2016/17 med en stigning på 2,34 % blev godkendt på afdelingsmødet den 15. februar 2016, hvorfor organisationen bedes godkende tilskuddet.

En enig bestyrelse godkendte, kr. 75.000 som huslejetilskud, fra arbejdskapitalen.

Ad. 9. Eventuelt.

Der blev forespurgt til:

Hvordan det går med undersøgelsen/pris om, at få altaner på boliger på Lille Nygade?

Det blev meddelt at der var p.t. ikke noget nyt i sagen.

Status på "kommunikationskursus", jf. beslutning på bestyrelsesmødet den 9. december 2016?

Administrationen har intet nyt hertil, p.t.

Er der noget nyt omkring prototyperne af skilte ?

Administrationen kan oplyse, at "skiltegruppen" er i gang med sagen.

Godkendt af formanden den 25/2 2016

