

Referat af bestyrelsesmøde den 24. februar 2017, kl. 10.00.

Deltagere:

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

Fra administrationen deltog: projektleder Andreas Sandberg forretningsfører Torben Krogh og sekretær Susanne Zoëga, som optog referat af mødet.

Formand Benny Davidsen åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget (bilag vedlagt).
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden.
4. Udlejningssituationen.
5. Nybyggeri/renovering.
6. Fremtidigt ventelistegebyr?
7. Godkendelse af vedtægter for Lejerbo Horsens (bilag 1 vedlagt)
8. Evt. ombygning af festsalen/beboerhuset i Postgården til en 2 vær. lejlighed. (bilag 2)
9. Eventuelt.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen.

Torben Krogh, bad om bestyrelsens kommentarer til "mødet omkring effektivisering den 11. feb. 2017", bestyrelsen gav udtryk for, at det var en god dag – navnlig den første del af dagen.

Han orienterede herefter:

Effektiviseringer

615- Horsens (743)

Afdeling	effektivitet
041-0 Frejasgade	54
092-0 Flintebakken	84
909-0 Vejlevej	44
910-0 Søndergade, Brædstrup	45

Effektiviteten er målt på prisen

Konto	2013-2014		2015-2016		2017-2018 (budget)	
	Udgift Pr. bolig	Udgift	Udgift	Udgift pr. bolig	Udgift	Udgift pr. bolig
Antal lejemaal		Afdeling 41-0 79	afdeling 41-0 79		afdeling 41-0 79	
109 Renovation	99.261	1.256	119.452	1.512	151.000	1.911
110 Forsikringer	59.796	757	59.711	756	63.000	797
111 Energi el-varme	114.853	1.454	109.242	1.383	151.000	1.911
112.1 Bidrag til boligorg.	355.989	4.506	361.208	4.572	359.000	4.544
114 Ejendomsfunkt.	468.603	5.932	583.787	7.390	575.000	7.278
115 Alm. Vedligehold.	250.918	3.176	325.929	4.126	146.000	1.848
117 Fraflytninger	110.392	1.397	71.017	899	71.000	899
I alt	1.459.812		1.630.346		1.516.000	
		18.479		20.637		19.190

Der vil ikke være yderligere store besparelser på samdrift, og "Almen indkøb" – da det allerede er blevet gjort.

Indsatsområder hvor der er mulige besparelser: bl.a. led-parkbelysning, led kældbelysning, separat målere på festsale og vaskerier, øvrige tekniske installationer (ventilation)

Indsatsområder:

Personale

- Naturlig afgang
- Nybyggeri
- Insourcing
- Virksomhedsoverdragelse
- Afskedigelser

Nybyg

41 stk.

Insourcing

	kr.
Afd. 041-0	131.000
Afd. 092-0	370.000
Afd. 316-0	212.000
Afd. 909-0	44.000
Afd. 910-0	17.000
Afd. 952-0	23.000
Afd. 988-0	47.000
I alt	844.000

Hvem skal inddrages i hvad?

- Organisationsbestyrelsen
- Afdelingsbestyrelser
- Beboere
- Ansatte
- Pilotprojekter
- Hindringer for effektivisering
- Grønne/blå mænd
- Grundydelse?
- Kontraktstyring?
- Informationsstrategi

Proces

Hvad gør vi nu?

Skal vi have vore arealer registreret?

En enig bestyrelse besluttede, at der afholdes et dialogmøde med medarbejderne, organisationsbestyrelsen og administrationen.

Samtidig var der enighed om, at det meldes ud til medarbejderne, at vi insourser, i stedet for afskedigelser.

Bestyrelsen besluttede endvidere at der indhentes et tilbud på opmålinger af de grønne arealer.

Henlæggelser konto 120/401

Torben Krogh gennemgik henlæggelser, som vedlægges som bilag.

Jævnfør organisationens visioner og målsætninger er det afdelingens mentor, der evt. skal gøre en ekstra indsats, for at afdelingens opsparinger lever op til målsætningerne.

Antal projekter der skal laves udbud i 2017

Antallet er projekter der skal laves udbud på i 2017 er ca. 25 og p.t. er ca. halvdelen allerede i gang eller afsluttet.

Rykkerstatistik

Det kan ikke ses at kontanthjælpsloftet har haft nogen påvirkning på antallet af huslejerykkere.

Huslejeopkrævninger

Som bekendt er det boligsikringen regeringen "jagter", men når der ses på beløbene for boligsikring og boligydelse, som vi modtager til vor huslejeopkrævninger, kan det ses at vi modtaget ca. 4 gange så meget i boligydelse som i boligsikring.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2016/17) kr. 36.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Horsens.

Organisationen har tidligere besluttet:

At vederlaget deles ligeligt imellem de 7 bestyrelsesmedlemmer.

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

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede at fortsætte den tidligere beslutning.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Torben Krogh gennemgik

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2015 – 30/9 2016, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2015 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2015 – 30/9 2016, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018 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.

Vedrørende budget for afdelingerne for 2017/2018 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Afdeling 910-0 kr. 21.000, Huslejetilskud

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	Frejasgade	Familiebolig	725,69	725,69		Uændret leje
0092-0	Flintebakken	Familiebolig	780,06	804,09	24,03	3,08%
0316-0	Houmannshus	Familiebolig	908,46	908,46		Uændret leje
0316-0	Houmannshus	Ungdomsbolig	745,01	745,01		Uændret leje
0316-0	Houmannshus	Ældrebolig	1.002,21	1.002,21		Uændret leje
0909-0	Vejlevej	Familiebolig	921,88	933,07	11,18	1,21%
0910-0	Brødstrup, bymidte	Familiebolig	862,00	890,27	28,27	3,28%
0952-0	Vestergade	Familiebolig	912,28	922,88	10,59	1,16%
0988-0	Vejlevej II	Familiebolig	932,14	948,47	16,34	1,75%

Der gøres opmærksom på, at der i regnskabet for afdeling 988-0 er fundet 2 fejl, som vedrører el-forbrug og renovation. Indeværende regnskab korrigeres herfor.

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 afdeling 910-0 ydes huslejetilskud på kr. 21.000

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 41-0, 92-0, 316-0, 909-0, 910-0, 952-0 og 988-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afdeling 41-0, 92-0, 316-0, 909-0, 910-0, 952-0 og 988-0

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

Generelt set har afdelingerne en solid opsparing på konto 405, der overstiger et forventet forbrug over tre år.

	Antal lejermålsenheder	1 år 321	3 år 963	Forbrug konto 130 pr. 30/9-16	Samlede henlæggelser på Konto 405	Besparelse for disposi.fond ved 3 år
041-0	79	25.359	76.077	26.386	250.444	174.367
092-0	316	101.436	304.308	101.436	484.120	179.812
316-0	174	55.854	167.562	25.680	255.044	87.482
909-0	32	10.272	30.816	-	66.613	35.797
910-0	19	6.099	18.297	-	11.617	-6.680

470.778

Med baggrund i ovenstående, besluttede en enig bestyrelse, at der ikke opkræves til konto 130 i en periode, og i stedet hævses opsparingerne tilsvarende.

Ad 4. Udlejningssituationen.

Torben Krogh oplyste, at der til Lejerbo Horsens er opnoteret 1.021 personer på ventelisten. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 3.965 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper, heraf søger 81 1 rums bolig, 1296 søger 2 rums bolig, 2289 søger 3 rums bolig og 399 søger 4 rums bolig.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 79 fraflytninger fra boligorganisationens 644 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 12,27. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 10,51.

Afd. 041-0 (Frejasgade)

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

Ingen udlejningsproblemer p.t.

Afd. 092-0(Flintebakken)

P.t.ingen boliger til genudlejning – god efterspørgsel på afdelingen.

Afd. 316-0(Houmannsgade/Nygade).

P.t. ingen boliger til genudlejning

Afdelingen er attraktiv og virker til at have et godt ry.

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

P.t. 1 bolig til genudlejning

Svære at holde udlejet, grundet indretning af boligerne som ikke er optimal, (for små boliger og fordelingen af m²) og uden mulighed for at kunne komme ud på altan eller andet fællesareal.

Det er ofte nødvendigt at annoncere på hjemmesiden og Boligportalen.

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

P.t. 1 bolig til genudlejning

En afdeling, som er meget vellidt af vores kunder.

Afd. 910-0(Søndergade 3C – Brædstrup)

P.t. ingen boliger til genudlejning

Der er kort venteliste til boligerne, dog har vi kun problemer med at genudleje de 2 værelses typer, hvor stuen er ret lille.

Afd. 952-0(Ryesgade)

P.t. ingen boliger til genudlejning

En populær afdeling uden de store udlejningsproblemer.

Afd. 988-0 (Vejlevej 4A-L)

P.t. ingen boliger til genudlejning

En populær afdeling, der ligesom Vejlevej 6A + B, er efterspurgt.

Ad 5 Nybyggeri/renovering.

Andreas Sandberg orienterede om

Nybyggeri**Vedr. afd. 952-1 Ryesgade II og 952-2 Fussingsvej:**

Skema B er godkendt på begge sager.

Der er arrangeret 1. spadestik den 6. april 2017 kl. 13 på byggepladsen.

Afd. 952-1 Ryesgade II:

33 almene familieboliger, indretning med videre er som for afdeling 952-0 og godkendt i byggeudvalget.

Indflytning maj 2018. indflytningsdatoen vil efter al sandsynligvis aug. 2018

Benny, Kaj og Asta byggeudvalg

Afd. 952-2 Fussingsvej:

Bofællesskab for Horsens Kommune indeholdende 14 stk. 2 rumms boliger og i nederste etage indrettes kontor for kommunens tilknyttede plejepersonale, fællesrum og 1 stk. lejlighed.

Bestyrelsen har bevilget lån til etablering af kontordelen, som opføres og udlejes gennem et sideaktivitetsselskab, som oprettes efter skema B godkendelsen.

Erhvervslejekontrakt er fremsendt til kommunens godkendelse.

Indflytning maj 2018. ændres nok til juni 2018

Renovering:**Afd. 41-0 Freiasgade:**

LBF har godkendt de foreløbige planer om renovering, lejlighedssammenlægninger, installationer, øget tilgængelighed, fællesfaciliteter, nye køkkener og badeværelser, vejbelægning, opretning og omlægning af udearealer mv.

Arbejdet med projektet og beslutning om indhold skal påbegyndes og aftales med boligorganisationen/afdelingsbestyrelsen.

Sagen er sat til gennemførelse i 2018-2019.

Ad 6. Fremtidigt ventelistegebyr ?

Ventelistegebyret steg pr. 1.1.2015 fra kr. 200 til kr. 300.

Der var i februar 2015	i alt 1.202 ansøgere til familieboliger.
I februar 2016 var	i alt 1.164 ansøgere til familieboliger.
I februar 2017 er der	i alt 1.021 ansøgere på ventelisten til familieboliger

Beslutning.

Efter en debat besluttede en enig bestyrelse, at organisationen betaler kr. 100 og den enkelte ansøger kr. 200. Det blev samtidig besluttet at punktet tages op igen efter 2 år med "nedsat" ventelistegebyr.

Ad 7. Godkendelse af vedtægter for Lejerbo Horsens (bilag 1 vedlagt)

Jævnfør det udsendte bilag er de væsentligste ændringer, anvendelse af digitale værktøjer, samt præciseringer.

Mindre ændringer:

- Harmonisering af reglerne om øverste myndigheds kompetence og uddelegering med driftsbekendtgørelsens §§ 6 og 7.
- Præcisering af tegningsreglen.

Endvidere er § 15 ny.

Udkastet blev enstemmig godkendt – og anbefales til endelig godkendelse på repræsentantskabsmødet den 2. marts 2017

Ad 8. Evt. ombygning af festsalen/beboerhuset i Postgården til en 2 vær. lejlighed (bilag 2 vedlagt)

Det udsendte bilag har følgende tekst:

Der har nu været kigget på muligheden for at ombygge festsalen i Potgården til en bolig.

Overslaget på at ombygge festsalen/beboerhuset i Postgården til en 2-værelses lejlighed er

ca. 200.000 kr. incl. moms.

Lejemålet bliver ca. 60m² og en månedlig husleje vil nok være omkring svarende til en indtægt på

4.600 kr.
ca. 55.000 kr. pr. år.

Investeringen vil nok være tjent ind på

ca. 5 år.

- hvad med det beboerdemokratiske. Skal vi have spurgt bestyrelsen i afdelingen samt beboerne i Postgården??
- Er det afdelingen eller organisationen der betaler?
- Skal beløbet tilbagebetales?
- Skal beløbet komme de øvrige lejere i Postgården til gode eller fordeles mellem alle lejemålene i afdelingen??
- Kommunens tilladelse skal også indhentes, da boligen skal oprettes for at vi kan bruge systemet med boligsikring/boligydelse.

Administrationen foreslår, at punktet sendes til urafstemning i afdelingen (kun beboerne i den pågældende bebyggelse) Huslejeindtægten skal samtidig medfører en reduktion i huslejen i de pågældende boliger.

Beslutning.

En enig bestyrelse besluttede at følge administrationen anbefaling.

Ad 9. Eventuelt.

Torben Krogh orienterede om, at afd. 909-0 på sit afdelingsmøde har besluttet, at en sammenlægning med afd. 988-0 skal sendes i urafstemning.

Afdeling 988-0 besluttede på sit afdelingsmøde en sammenlægning med afd. 909-0.

Når resultatet af urafstemningen i afd. 909-0 er kendt, og hvis de godkender en sammenlægning skal det godkendes af repræsentantskabet.

Godkendt af formanden den 4/3 2017

Benny Davidsen

Benny Davidsen