

Referat af bestyrelsesmøde den 16. februar 2018.

Deltagere:

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

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

Der var afbud fra: Villy Sønderby.

Formand Benny Davidsen åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden.
4. Udlejningssituationen.
5. Nybyggeri/renovering.
6. Akuttelefon fremover?
7. Dækning af tabt arbejdsfortjeneste.
8. Eventuelt.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen.

Torben Krogh, meddelte:

Ændring af driftsbekendtgørelsen

I forbindelse med effektiviseringskravene til den almene sektor er der kommet ændringer til driftsbekendtgørelsen for almene boliger. Ændringerne har således til formål, at fremme effektiviseringen af driften af de almene boligorganisationer og af de enkelte afdelinger.

Der er bl.a. sket ændringer vedrørende følgende:

- **Organisationsbestyrelsernes ansvar:** Det præciseres, at det er organisationsbestyrelsen, der skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger. Dette gør organisationsbestyrelserne i Lejerbo allerede i høj grad bl.a. via arbejdet med budgetstrategier o. lign.
- **Organisationsbestyrelsens årsberetning:** Der præciseres en række økonomiske forhold, som skal medtages i årsberetningen. Dette gælder bl.a. en nærmere redegørelse for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret samt eventuelle forhold påtalt af revisor. Dette krav opfylder årsberetninger for organisationerne i Lejerbo allerede i høj grad.
- **Drifts- og vedligeholdelsesplaner:** Der lægges op til en trinvis implementering af 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner. Pr. 1. januar 2018 skal drifts- og vedligeholdelsesplanerne således være 15-årige. I Lejerbo begynder man dog allerede at implementere 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner pr. 1. januar 2018.
- **Granskning af drifts- og vedligeholdelsesplan:** Fremover skal en ekstern uvildig byggerådgiver granske drifts- og vedligeholdelsesplanerne hvert 5. år. Granskningen skal være foretaget første gang inden 1. januar 2022. Det er ikke specificeret, hvem en ekstern uvildig byggerådgiver kan være, hvorfor vi bl.a. vil undersøge, om en sådan kan være et andet alment boligselskab.
- **Forvaltningsrapporten:** Forvaltningsrevisionen skal foretage undersøgelser af, hvorvidt boligorganisationernes forretningsgange fremmer sparsommelighed, og komme med eventuelle anbefalinger hertil. Forretningsgangene udarbejdet i Lejerbo har allerede som målsætning at sikre de mest effektive arbejdsprocesser.

Regler vedr. sprøjtning

Der er kommet nye regler vedr. sprøjtning.

Inden 1. juli 2020 skal alle registreres i Miljøstyrelsens database (MAB) for at få lov til at købe og benytte sprøjtemidler.

Hvis et sprøjtecertifikat er mere end 4 år gammelt, skal man enten tage et nyt kursus i hånd- og rygsprøjtecertifikat på to dage, eller også skal man søge om dispensation hos Miljøstyrelsen. Hvis man vil sprøjte med andet end hånd- og rygsprøjter, skal man have et certifikat, som det tager 74 timer (10 dage) at erhverve.

Hvis man sprøjter uden at man har autorisation til dette, kan man få en bøde.

Hvis en boligorganisation ønsker at sprøjte, kan arbejdsmiljølederen være behjælpelig med at få tilmeldt medarbejdere til kurser, registrering i MAB mv.

Man skal imidlertid være opmærksom på, at der ikke må sprøjtes med pesticider i områder, der ligger tæt på drikkevandsboringer, og at der lokalt vil kunne være andre restriktioner, som kan oplyses af kommunens tekniske forvaltning.

Nye hjemmesider

Som meddelt i beboerdemokraten er det planen, at de nye hjemmesider går i luften den 21. februar 2018.

Vedtægter

I forbindelse med tinglysning af diverse har Valby bedt om dokumentation for delegation til bestyrelsen. Vi har været tilbage i gemmerne, og fundet beslutning af 24 marts 1999.

Her vedtog man ikke at delegere med den begrundelse, at der ikke var forskel på organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet.

Dette er udviklingen løbet fra og beslutningen passer ikke længere på virkeligheden. Vi har derfor sat dette på dagsordenen til det kommende repræsentantskabsmøde. Bestyrelsen bør overveje hvad man vil indstille af følgende nedenstående punkter i stk. 5

Stk. 5. Repræsentantskabet godkender endvidere afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende almene boligafdelinger og servicearealafdelinger:

- 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
- 2) Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.
- 3) Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.
- 4) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
- 5) Grundkøb.
- 6) Iværksættelse af nyt byggeri.
- 7) Pantsætning af afdelingernes ejendomme.
- 8) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger.

Stk. 6. Repræsentantskabet kan beslutte at delegere kompetencen på et eller flere af de områder, der er nævnt i stk. 5, til boligorganisationens bestyrelse.

Beslutning

En enig bestyrelse besluttede at indstille til repræsentantskabets at alle punkter delegeres til organisationsbestyrelsen.

Vederlag

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2017/18) 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.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede at fortsætte den tidligere beslutning.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Torben Krogh meddelte at:

Forud for mødet er der udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019 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.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat. Der er ingen fremhævede forhold i revisionsprotokollatet.

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 %
041-0	Frejasgade	Familiebolig	725,69	741,69	16,00	2,21%
092-0	Flintebakken	Familiebolig	804,09	804,09	0,00	0,00%
316-0	Houmannshus	Familiebolig	908,46	922,47	14,01	1,54%
316-0	Houmannshus	Ungdomsbolig	745,01	759,02	14,01	1,88%
316-0	Houmannshus	Ældrebolig	1.002,21	1.016,22	14,01	1,40%
909-0	Vejlevej	Familiebolig	933,06	933,06	0,00	0,00%
910-0	Brædstrup, bymidte	Familiebolig	890,26	922,85	32,59	3,66%
952-0	Ryesgade	Familiebolig	922,88	930,45	7,57	0,82%

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, 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 og 952-0

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

Organisationens udgifter hertil fremgår af regnskabet side: 23.

Tab lejeledighed 39.378 kr.

Tab på fraflyttere 374.277.

I forbindelse med, at man vedtog en regelændring hvor tab på fraflyttere på over ca. 325 kr. pr bolig bliver overført til dispositionsfonden blev det endvidere vedtaget, at hæve bidraget til organisationsfonden med ca. 320 kr. pr. lejemål Merindtægt i organisationen 734 x 320 = ca. 235.000 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 1.074 personer på ventelisten. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 4.680 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper, heraf søger 85 1 rums bolig, 1455 søger 2 rums bolig, 2580 søger 3 rums bolig og 560 søger 4 rums bolig.

Som opfølgning på antal ansøgere efter at ventelistegebyret 1.1. 2015 steg fra kr. 200 til kr. 300, blev det oplyst at:

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
I februar 2018 er der	i alt 1.074 ansøgere på ventelisten til organisationens familieboliger.

I februar 2017 besluttede bestyrelsen, 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.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2016/17 har været 57 fraflytninger fra boligorganisationens 644 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 8,85. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 10,63.

Afd. 41-0 Frejasgade.

pt. 2 ledige boliger til udlejning 01.04.2018 og 15.05.2018 (1. vær.)som er i tilbud.
Der er ikke de store problemer med at få boligerne udlejet.

Afd. 92-0 Flintebakken

p.t. 1 bolig til udlejning pr. 15.04.2018 (3.vær. 2. sal) er sendt i tilbud 1. gang d. 13.02.2018 Der er en del ansøgere til boligerne i stuen og på første sal. Kun boligerne på 2. sal giver engang imellem udfordringer.

Afd. 316-0 Houmannshus

Pt. 1. ledig bolig. (2. vær.) er sendt i tilbud 2. gang. Når der er ledige boliger, kommer vi langt ud på ventelisten før der er nogle der takker ja.

Afd. 316-0 Lille Nygade (ÆB)

Pt. Ingen ledige boliger. Vi har ofte problemer med at finde lejere til disse boliger, og de bliver næsten altid annonceret på Boligportalen.

Afd. 909-0/988-0 Vejlevej

Pt. 2 ledige boliger. 1 til udlejning pr. 15.03.2018 (3.vær.) har været sendt i tilbud 3 gange og 1 er til udlejning pr. 01.05.2018 (4. vær.) afventer underskrevet lejekontrakt. Generelt ingen problemer med udlejning.

Afd. 952-0 Ryesgade

p.t. 1 ledig bolig til udlejning pr. 15.04.2018 (3. vær.)Afventer underskrevet lejekontrakt. (byggeafdelingen har p.t. 1 bolig. som skal bruges, når de 3 boliger, skal bygges om fra 4, værelses til 3. værelses

Ad 5 Nybyggeri/renovering.

Projektleder Andreas Sandberg orienterede om

Nybyggeri:

Afd. 952-1 Ryesgade II og 952-2 Fussingsvej:

Skema B er godkendt på begge sager.

Borgmester er inviteret og der er rykket for svar vedrørende rejsegildedato.

Afd. 952-1 Ryesgade II:

33 almene familieboliger, indretning med videre er som for afdeling 952-0 og godkendt i byggeudvalget. Indflytning 15. juni 2018.

Afd. 952-2 Fussingsvej:

Bofællesskab for Horsens Kommune indeholdende i alt 14 stk. 2 rumm 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.

Bestyrelsen har endvidere d. 28.6.2017 bevilget lån kr. 1.161.751 til indretning af bygningen med henblik på de særlige krav, der er med beboergruppen samt it-udstyr mv.

Kommunen har sidenhen gjort tilvalg, som medfører et øget lånebehov med ca. 300.000, i alt kr. 1.446.576.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede at bevillige det øgede beløb kr. 300.000, såfremt det ikke kan afholdes i byggeregnskabet. Samtidig blev det besluttet at såfremt der var overskud i byggeregnskabet, skal det indgå som ekstraordinært afdrag på lånet. (skal dog undersøges om det er lovligt)

Det er aftalt, at 60% betales af kommunen og 40 % betales af de 14 boliger.

Endvidere blev det besluttet at såfremt kommunen opsiger aftalen, skal restgælden indfries.

Der forudsiges yderligere et mindre behov på 50-100.000 kr., som først kendes ved indflytning, og som afholdes af byggesagen, med mindre det øges markant.

Indflytning 1. april 2018.

Projektleder Andreas Sandberg, bemyndiges til at finde den bedst mulige løsning. Kunne være at flytte skæringsdatoen.

Afd. 1243-0 - Kwickly:

Der er underskrevet samarbejdsaftale med AP Pension og CASA A/S om gennemførelse af projektet i en delegeret bygherremodel. Projektet omfatter et større butiks- og boligområde.

Der skal opføres 260 almene familieboliger og 99 almene ungdomsboliger.

Der blev i december 2017 godkendt skema A på projektet. Projektet gennemføres over de kommende 2 - 4 år. Projektøkonomi 568 mio.

Det blev oplyst, at umiddelbart efter påsken påbegyndes vejoplægning.

Der efterlyses gode idéer til vejnavn, for projektet.

Beslutning:

Der var enighed i bestyrelsen om, at der skal udarbejdes "salgsmateriale" på projektet, således at det kan udleveres på messen i november 2018.

Endvidere ønskede bestyrelsen, at der evt. laves radiospot.

Andreas Sandberg undersøger omkring priser på radiospot, og modtager gerne gode idéer til andre tiltag, som kan fremme den kommende udlejning af boligerne.

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

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

På baggrund af tilbagemelding på en anden sag er vi ved at genoverveje indretningsforslaget. Det forventes, at projektet kan komme til beboerafstemning inden sommer.

Sagen er sat til gennemførelse i 2019-2020.

Det blev oplyst, at "garagepladsen" evt. skal bruge i forbindelse med genhusningen.

Byggeudvalg til projektet vælges når der afholdes møde mellem byggeafdelingen, organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen.

Ad 6. Akuttelefonen fremover ?

Torben Krogh meddelte, at forudbetaling af vagtordningen ved Bent Jacobsen havde været sendt til høring hos de organisationer som var omfattet heraf. Der har været tilbagemelding fra 2, som ikke ønsker at forudbetale for en ydelse.

Efterfølgende er vagtordningen blevet opsagt, så hvad gør vi nu.

Løsningsmuligheder:

1. Der indgås en ordning med eksternt leverandør ex. SSG.
2. Der indgås en aftale om vagtordning med nuværende Personale (se Brøndby eller Holstebro)
3. Der opsættes håndværkerlister i afdelingerne som kan bruges i akutte tilfælde. Der står at de har mulighed for/skal kontakte en håndværker ved akutte skader og derefter kontakte Servicecentret den næstkommende hverdag. Hvis det vurderes at der ikke er tale om en akut skade, som sagtens kunne have ventet, vil beboeren selv komme til at afholde udgiften.
4. Samme som ovenfor men dog således at lejer som udgangspunkt selv betaler og så kan få rimelige omkostninger refunderet.
5. Man kører videre uændret.
6. Man henvender sig til bestyrelsen/anden person i afdelingen der foretager vurderingen og evt. rekvirerer håndværker.
7. Man udsender håndværkerliste til beboerne og beskriver nøjagtigt hvilke problemer de kan få hjælp til uden for normal arbejdstid. Håndværkerne instrueres om hvilke opgaver Lejerbo dækker.

Der var forespørgsel fra bestyrelsen, om en af de ansatte evt. vil have vagtordningen?

Hvad siger fagforeningen til en sådan løsning?

Falck vagtcentral blev ligeledes foreslået som en løsning.

Beslutning:

Administrationen undersøger mulighederne nærmere, og vender tilbage.

Ad 7. Dækning af tabt arbejdsfortjeneste.

Det blev oplyst, at evt. udbetaling af tabt arbejdsfortjeneste vil blive "fratrasket" vederlagt til bestyrelsen, og det resterende beløb til blive fordelt, efter den beslutning der er truffet under pkt. 1.

Beslutning.

En enig bestyrelse besluttede at der udbetales tabt arbejdsfortjeneste, forud for fordeling af vederlag.

Ad 8. Evt.

Bestyrelsen ønskede, at der udsendes informationsskrivelse, til afdelinger hvor der ingen afdelingsbestyrelse er, med oplysning om, hvem beboerne skal henvende sig til. Der var enighed om, at formandens navn, tlf. og mailadresse oplyses i skrivelsen.

Der var forespørgsel på, om der er skimmelsvamp i Frejsgade 6 B.

Det undersøges og der orienteres til bestyrelsen.

Godkendt af formanden den 6/3 2018

Benny Davidsen

Benny Davidsen

