

Referat af bestyrelsesmøde den 20. februar 2019.**Deltagere:**

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

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

Der var afbud fra: projektleder Andreas Sandberg.

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. Ventelistegebyr – skal det fortsat være kr. 200,-?
7. Godkendelse af udvidelse af den kollektive råderet af køkkener, til at omfatte 316 køkkener i stedet det nuværende 200 i afdeling 92-0 Flintebakken.
8. Godkendelse af selskabsindskud kr. 50.000 i afd. 952-1.
9. Fuldmagt til 952-0 sagen.
10. Ansøgning fra afd. 952-1 Ryesgade, om bevilling/tilskud til borde, bænke til tagterrassen og askebægre på svalegangen.
11. Feriefonden
12. Eventuelt.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen.

Torben Krogh, meddelte:

Analyse af renoveringsbehov i den almene sektor.

I forbindelse med "Aftale om finansiering af indsatser for at forebygge og nedbryde parallelsamfund og aftale om Landsbyggefondens ramme til fysiske forandringer af de udsatte boligområder mv. i perioden 2019-2026", blev det aftalt at igangsætte en analyse af renoveringsbehov i hele den almene boligsektor frem mod indgåelse af en ny boligaftale i 2020.

Formål.

Analysen skal klarlægge behovet for ekstraordinære renoveringer, der ikke er en del af den almindelige vedligeholdelse og som kan opnå støtte fra Landsbyggefonden eller kan godkendes til låntagning som ekstraordinære renoveringsarbejder (Almenboligloven § 98).

Opgørelsen skal fremtidssikres, sådan kan ajourføres i takt med afholdte renoveringer og kommen boligaftaler, hvor ny rammer for renoveringsaktiviteten fastlægges.

Analysen skal endvidere kortlægge behovet for midler til nedrivning.

Endeligt skal det kortlægges, hvordan energiforbruget i de almene boliger bedst muligt reduceres i forbindelse med støttede og ustøttede renoveringer og inden for bygningsreglementets krav.

Lejerbo's 75 års jubilæum.

Den 15. marts 2019 holdes en fest for alle administrative medarbejdere, lokalinspektører og hovedbestyrelsesmedlemmer.

Ejendomsfunktionærene vil få en gave, i forbindelse med kaffe/basse arrangement fredag den 15. marts om morgenen.

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 i revisionsprotokollat. Revisionen har ingen 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 %
041-0	Frejsgade	Familiebolig	741,75	741,75	0,00	0,00%
092-0	Flintebakken	Familiebolig	804,09	804,09	0,00	0,00%
316-0	Houmannshus	Familiebolig	922,45	938,35	15,90	1,72%
316-0	Houmannshus	Ungdomsbolig	759,01	774,92	15,91	2,10%
316-0	Houmannshus	Ældrebolig	1.016,25	1.032,15	15,90	1,56%
909-0	Vejlevej	Familiebolig	940,75	940,75	0,00	0,00%
910-0	Brædstrup, bymidte	Familiebolig	922,87	937,01	14,14	1,53%
952-0	Ryegade	Familiebolig	930,45	930,45	0,00	0,00%

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 041-0, 092-0, 316-0, 909-0, 910-0 og 952-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 041-0, 092-0, 316-0, 909-0, 910-0 og 952-0.

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

Som det fremgår af side 23 i regnskabet er organisationens udgifter:

Tab lejeledighed 80.368 kr. (39.378 kr. sidste år)

Tab på fraflyttere 117.255 kr. (374.277 kr. sidste år)

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 $734 \times 320 = \text{ca. } 235.000 \text{ kr.}$

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 1.103 personer på ventelisten til familieboliger. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 4.683 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper, heraf søger 112 1 rums bolig, 1.521 søger 2 rums bolig, 2.489 søger 3 rums bolig og 561 søger 4 rums bolig.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2017/18 har været 82 fraflytninger fra boligorganisationens 644 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 12,73. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 11,99.

Afd. 41-0 Frejsgade.
Ingen opsagte

Afd. 92-0 Flintebakken.
3 stk. 3 vær. og 1 stk. 2-vær. opsagte
Der er lavet kontrakt på den ene 3-vær og den 2-vær.

Afd. 316-0 Houmannshus
1 2-vær bolig opsagt
1 i tomgang fra 1. jan til 15. feb. – der er underskrevet kontrakt.

Afd. 316-0 Lille Nygade (ÆB)
2 opsagte. Der er ofte problemer med at finde lejere til disse boliger, og de bliver næsten altid annonceret på Boligportalen.

Afd. 909-0/988-0 Vejlevej
3 stk. 3-vær. opsagt

Afd. 910-0 Brædstrup
Ingen opsagte.

Afd. 952-0 Ryesgade I
Ingen opsagte

Afd. 952-1 Ryesgade II
Ingen opsagte

Afd. 1243-0 Lilly Gyldenkiødes Plads (nybyggeri)
Man kan endnu ikke oprette sig på ventelisten, men vi har manuelt noteret 74 ansøgere, heraf 45 fra messen 2018.
Forventet indflytning starten af 2021.

Nybyggeri:

Afd. 952-1 Ryesgade II og 952-2 Fussingsvej:
Skema C er nært forestående

Afd. 952-1 Ryesgade II:
Er ibrugtaget.
1-års eftersyn indkaldes snarligt
Udestående om ombygning af affaldsskur afklares.
Regnskab er undervejs

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. 1.446.576 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, i alt kr. 1.446.576.
Regnskab er undervejs

Afd. 1243-0 – Lilly Gyldenkildes Plads:

361 boliger. Er under udførelse. Hovedprojekt er netop godkendt.

Forsinkelser i kommunens forberedende arbejde med at etablere vej og flytte kloakledninger har medført forsinkelser i byggeriets opstart, men CASA mener at disse kan indhentes undervejs. De er blevet meddelt, at vi ikke er lukkede for etapevis aflevering, men at indflytning i ungdomsboligerne 1.1.2021 ikke kan ændres.

Kommunen har stillet krav om teglfacader i gårdrum, hvilket har medført en større, 1-cifret millionomkostning til CASA. CASA jagter derfor besparelser i projektet.

Renovering:

Afd. 41-0 Frejsgade:

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

Landsbyggefonden har meddelt skema A tilsagn i 2021 eller senere.

Ad 6. Ventelistegebyr – skal det fortsat være kr. 200,- ?

Torben Krogh meddelte, som opfølgning på antal ansøgere efter at ventelistegebyret 1.1. 2015 steg fra kr. 200 til kr. 300, at:

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.

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 2019 er der	i alt 1.103 ansøgere på ventelisten til organisationens familieboliger.

Vil organisationen fortsat betale kr. 100,- for den enkelte ansøger?

Beslutning:

Efter en kort debat besluttede en enig bestyrelse at ventelistegebyret igen sættes op til kr. 300.

Ad 7. Godkendelse af udvidelse af den kollektive råderet af køkkener til, at omfatte 316 køkkener i stedet for det nuværende 200 i afdeling 92-0 Flintebakken.

Torben Krogh meddelte at afdelingen på et ekstraordinært afdelingsmøde den 13. februar 2019 godkendte at udvide den kollektive råderet til alle 316 boliger.

De godkendte endvidere at køkkener udskiftes ved fraflytning.

Udskiftning af køkkener finansieres ved et 15 års lån (banklån evt. kreditforeningslån).

Pris i alt pr. køkken	75.000 kr.
Heraf afdelingens andel	17.000 kr.
Heraf lejerens andel (samlet beløb der lånefinansieres)	58.000 kr.
Finansieringsudgifter m.v.	16.000 kr.
Håndværkerudgifter	24.000 kr.

Køb v. HTH inkl. nedrivning og opsætning	35.000 kr.
Budgetteret huslejestigning pr. mdr. inkl. renter og omkostninger	365 kr.

Beslutning.

En enig bestyrelse godkendte ligeledes afdelingens beslutning.

Ad 8 godkendelse af selskabsindskud kr. 50.000 i afd. 952-1, Ryesgade 2. etape.

Bestyrelsen godkendte i sin tid etablering af afdeling 952-2 med 14 boliger og et erhverv til Horsens kommune. Efter gældende regler skal erhverv opføres som en sideaktivitet i selskabsform.

Vi er blevet opmærksomme på at bestyrelsen formelt ikke har godkendt indskudskapitalen som udgør 50.000 kr.

Afdelingen har senere som ovenfor nævnt bevilget lån kr. 1.446.576 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, i alt kr. 1.446.576. Det foreslås at 50.000 kr. af dette lån konverteres til indskudskapital. Den eneste forskel for organisationen er at dette beløb ikke tilbagebetales. Lånebeløbet som skal tilbagebetales reduceres derfor med 50.000 kr.

Dette har et flertal godkendt via mail men beslutningen skal referatføres.

Beslutning:

Beslutningen stadfæstet enstemmigt.

Ad 9 Fuldmagt til 952-0 sagen.

Det udsendte udkast blev godkendt og underskrevet.

Ad 10 Ansøgning fra afd. 952-1 Ryesgade , om bevilling/tilskud til borde, bænke til taqterrassen og askebægre på svalegangen.

Fra Ryesgade 4 ønsker at få askebære op på væggene på svalegangen, lige som der er over på Ryesgade 2. (opfylder de brandkravene?)

Pris på 9 stk. askebæger er 17.385 kr. inkl. moms.

Beslutning:

Efter en drøftelse blev det besluttet, at såfremt afd. 952-0 havde fået askebægere bevilliget af organisationen, skal afd. 952-1 også have tilsvarende.

Borde/bænke:

Alternativ 1. Pris 33.036 + moms = 41.295 kr.

Alternativ 2. Pris 96.132 + moms = 120.165 kr.

Alternativ 3. Pris 69.216 + moms = 86.520 kr.

Beslutning:

Da der var usikkerhed om, organisationen havde bevilliget borde/bænke til afd. 952-0, blev punktet udsat, og sagen undersøges nærmere.

Ad 11 Feriefonden.

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

Nedenstående er 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 350 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 325 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3250 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 jgb@lejerbo.dk senest fredag den 1. 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. 325,- pr. person)

Ad 12. Evt.

Ingen bemærkninger.

Godkendt af formanden den 28/2 2019

Benny Davidsen

Benny Davidsen