

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Herning den 19. februar 2016, kl. 10.00 på Vejle Center Hotel

Deltagere: Formand Ulla-Helena Jensen, Ane Marie Harringer, Anni Seldrup, Lars Bak og Daniel Ekbøl.

Fra administrationen deltog forretningsfører Ebbe Johansson og Trine Taulbjerg Slot (ref.)

Dagsorden:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Nybyggeri/renovering
4. Valg til Landsrepræsentantskabet
5. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Ebbe orienterede om arbejdet med flygtninge i dagligdagen. Det er positivt at vores boliger bliver fyldt op med flere flygtninge, men det kræver meget at placere dem med omhu således, at vi undgår ghettodannelser. Flere steder i landet undgår man nedrivninger, fordi at boligerne bliver udlejet.

Der arbejdes med den Boligsociale helhedsplan i Holtbjerg i samarbejde med Fællesbo. Der skal tages stilling til, om det er afd. 86-0 der skal betale ind til det, eller om der skal ydes et tilskud fra Dispositionsfonden..

Boligsikring, boligydelse.

I regeringens udspil til finanslov er der foreslået besparelser på både boligsikring og boligydelse.

Boligydelser kan gives til pensionister og boligsikring til øvrige. Boligsikring og boligydelse anvendes til direkte at nedbringe huslejen, og er derfor en målrettet måde at hjælpe til, at folk har råd til at bo. Forslaget indeholder to indgreb og forventes at føre til en besparelse i boligsikring og boligydelse på samlet 1 mia. kr. Knap halvdelen vil være på boligsikringsområdet, hvor en enlig mor med to børn kan få reduceret sin boligsikring med op til 2.200 kr. pr. måned. For pensionister vil forslaget blive indkørt over en periode. I første omgang kan pensionister forvente ca. 700 kr. mindre pr. måned og fuldt indfaset yderligere en reduktion på mellem 500 til 1000 kr.

Det er ganske markante reduktioner. Nu skal det forhandles, men forslaget skal formentlig ses i sammenhæng med, at regeringen til foråret vil fremsætte forslag om effektiviseringer i de almene boliger. Indholdet heraf kender ingen, men målet er der.

Grundkapital.

Hvert år aftaler regeringen og kommunerne rammerne for de kommende års økonomi. I disse forhandlinger indgår også kommunernes betaling til de almene boliger – det vil sige den såkaldte kommunale grundkapital. Grundkapitalen er den andel som kommunerne betaler direkte til finansieringen af nye almene boliger og ældreboliger. Denne andel har svinget over tid, og i 2015 er den på 10% af byggeriets anskaffelsessum. Der har været udsigt til, at andelen med udgangen af 2016 skulle stige til 14%, hvilket er så stort et beløb, at det ville sætte hamstring i gang i 2016.

Men i forbindelse med forhandlingerne blev det aftalt mellem parterne, at den kommunale grundkapital også i 2017 og 2018 skal være 10%.



Udlejning og anvisning til flygtninge.

Mange boligorganisationer, også i Lejerbo, har været i dialog med kommunerne om at huse det stigende antal flygtninge. Ud over at kommunerne kan anvende den kommunale anvisningsret, så er der en række gældende regler, som kan bruges. Men situationen vil i mange kommuner være den, at behovet for boliger overstiger mulighederne. Derfor er det vigtigt, at der er et tæt samarbejde mellem kommunerne og boligorganisationerne, så udlejningen bliver koordineret, så der sikres en holdbar fordeling, som også tager højde for den gældende beboersammensætning. Ofte indgås aftaler mellem kommunen og alle boligorganisationer i kommunen. Herudover er BL i gang med at indgå en Partnerskabsaftale med KL, som ud over fordelingen af flygtninge, også skal sikre at kommunerne tager ansvaret for den efterfølgende integrationsindsats. Aftalen er ikke helt på plads, men forventes at være landet medio november.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2015/2016) kr. 45.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Herning. Vederlaget fordeles med 2 andele til formanden, og resterende fordeles blandt de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Fordelingen fortsætter således uændret i forhold til sidste år.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Ebbe orienterer om særskilte afdelingsmøder og fællesafdelingsmøder – det er gået godt med langt de fleste møder.

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 indeholdende 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.

Til afdelingsmøder var der i følgende afdelinger mødt få personer op: Fra afdelingerne 075-0, deltog 5 personer. Spiren, 160-0 FASTERHOLDT deltog 1 person, 304-0 Museumsgade deltog 6 personer, og i 414-0 Sinding deltog 1 person. I de følgende resterende afdelinger var der på regnskabstidspunktet ingen afdelingsbestyrelser, og der ikke nogen fremmødte på afdelingsmøderne – det drejer sig om: 358-0 Knuthenborgvej, 374-0 Snebjerg, 402-0 Museumsgade, 653-0 Tietgensgade, 725-1 Thrigesvej, bofællesskab, 725-2 Thrigesvej, servicearealer, 825-0 Sabroesvej og 825-1 Sabroesvej, servicearealer. Organisationens skal derfor tage stilling til regnskab og budget for disse afdelinger hvor ingen mødte op og hvor der kun er kontaktpersoner.

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.

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

Ved supplerende oplysninger:



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

Revisionen har på side 228 haft supplerende oplysninger til afdeling 160-0, FASTERHOLT og afdeling 461-0, Alhedeparken.

På side 5 i årsberetningen har administrationen kommenteret på revisionens supplerende oplysninger i forhold til afdelingerne. Disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

Vedrørende budget for afdelingerne for 2016/2017 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden:

Afdeling 231-0, Ilskov – kr. 175.000 – for at holde huslejen nede. Organisationen godkendte.

Sydgaden afd. 198-0 søger om tilskud til vinduer og branddøre. Der skal tages stilling til, om der skal ydes tilskud.

Det blev besluttet, at man ikke ville yde tilskuddet til afd. 198-0. De har ca. 700.000 i henlæggelser.

296-0 Gl. Skolevej, søger om tilskud (fra trækningsret) til et projekt til vinduer og døre.

Organisationen besluttede at yde et tilskud på kr. 200.000. Man overvejede om man evt. i stedet for arkitekt, kunne benytte sig af en intern Lejerbo ansat, for at holde udgiften nede. Men Ebbe oplyste, at det er mest sikkert at benytte arkitekten, da der så er forsikring på projektet. Afdelingen skal betale 400.000 af deres egne henlæggelser.

Vedr. Museumsgade: På afdelingsmødet blev der anmodet om at få nye køleskabe – de er 40 år gamle og der er desuden kun 1 fællesovn. Bestyrelsen godkendte, at de udskifter køleskabe og køber flere ovne. Udgiften afholdes af afdelingen selv. Ole Aastrup går videre med dette. Man kan evt. overveje at skifte ca. 5 køkkener af gangen.

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 %
75-0	Spiren	539,46	547,55	8,09	1,50
86-0	Valdemarsvej	624,73	624,73	0	0
160-0	Fasterholt	732,97	738,72	5,76	0,79
198-0	Sydgaden	662,97	672,64	9,67	1,46
198-1	Labyrinten	523,00	523,00	0	0
231-0 Fam. bol.	Ilskov	792,33	802,54	10,20	1,29
231-0 Ung. bol.	Ilskov	691,17	701,38	10,20	1,48
283-0	Snebjerg	669,94	679,16	9,22	1,38
296-0 Fam. bol.	Gl. Skolevej	833,69	840,87	7,18	0,86



296-0 Ung. bol.	Gl. Skolevej	742,26	754,44	7,18	0,96
304-0	Museumsgade	759,20	759,20	0	0
313-0 Fam. bol.	Munkgårds Alle	788,34	788,34	0	0
313-0 Ung. bol.	Munkgårds Alle	802,06	802,06	0	0
358-0	Knuthenborgvej	909,12	918,59	9,47	1,04
366-0	Studsgård	816,12	816,12	0	0
374-0	Snebjerg	1.005,37	1.013,86	8,48	0,84
402-0	Museumsgade	957,36	957,36	0	0
414-0	Sinding	777,64	777,64	0	0
461-0	Alhedeparken/Skelhøje	780,76	786,79	6,03	0,77
550-0	Kastaniebo	878,54	878,54	0	0
584-0	Casa Nova	851,33	859,23	7,90	0,93
653-0	Tietgensgade	879,29	901,68	22,39	2,55
694-0	Engholm	752,82	764,72	11,90	1,58
707-0	Smedegården	832,33	832,33	0	0
725-0	Thrigesvej	841,51	849,57	8,06	0,96
725-1	Thrigesvej Bofællesskab	894,40	902,84	8,44	0,94
725-2	Thrigesvej Serviceare.	906,96	906,96	0	0
825-0	Sabroesvej	933,82	1.040,09	106,27	11,38

Vedrørende afdeling 304-0, Museumsgade skal bemærkes, at lejen er korrigeret pr. 1. januar 2016 med 4,50%, svarende til kr. 32,69 pr. m² på grund af opsætning af el- og varmemålere. Den tidligere aftale med Varmekontrollen er ophørt, og der betales herefter a/c varme og a/c el til Lejerbo. Da det var for dyrt at opsætte vandmålere, er denne udgift indført i budgettet og medfører den nævnte stigning. Stigningen medfører, at lejen er forhøjet til kr. 759,20 kr. pr. m².

For afdeling 653-0, Tietgensgade er huslejen nedsat pr. 1. oktober 2015 med kr. 108,27 – eller 10,96% . Det bevirker, at lejen falder til kr. 879,29 pr. m² Lejenedsættelsen skyldes, at kommunen har et areal på 99,0 m², der nu betales særskilt leje for.

Lars Bak opfordrede til at man i Årsberetningen på side 6, under ”beboerdemokrati”, ændrer en gul prik i de afdelinger hvor der ikke er bestyrelser – Formanden tilføjede, at der nu er kontaktpersoner i afdelingerne, hvorfor man bør lade dem stå som grønne. I afd. 304-0 og 414-0 blev der valgt kontaktperson.

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 075-0, 160-0, 304-0, 358-0, 374-0, 402-0, 414-0, 653-0, 725-0, 725-1, 725-2, 825-0 og 825-1.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 075-0, 160-0, 304-0, 358-0, 374-0, 402-0, 414-0, 653-0, 725-1, 725-2, 825-0, og 825-1.

Ad 3. Nybyggeri og renovering

Renovering:

Afd. 075-0 – Spiren:

Der har været afholdt møde med Herning kommune d.5. jan. 2016, vedr. fremtidssikringen/helhedsplanen for afd. 75. Kommunen var delvis positiv indstillet for planen, men understøtter, at der skal være tilgængelige ”billige” almene boliger i Herning C. – og kommunen vil ikke støtte en helhedsplan som øger huslejeniveauret i afd. 75. væsentligt, men opfordrer Lejerbo til at tænke i nye baner omkring helhedsplanen, evt. kun lave de mest nødvendige renoveringer såsom varmeanlæg, kloak, efterisolering, vinduesudskiftning m.v.

Kommunen ønsker ligeledes at deltage i en besigtigelse af et lejemål i afd. 75.

Efter aftale med Ebbe, vil Byggeafdelingen ikke foretage sig mere i sagen, før der bliver truffet en beslutning i organisationen om hvilken vej den vil gå vedr. afd. 75.

Organisationen informerede om kritik af, processen med Spiren. Det har taget for lang tid. Byggeafdelingen møder op uforberedte, og referat kommer for sent – generel stor utilfredshed omkring alt dette.

Beboerne efterlyser, at der snart går noget i gang, da det hele startede op for et par år siden. Beboerne er utilfredse over, at der ikke snart sker noget, samt manglende løbende information.

Ad 4. Valg til Landsrepræsentantskabet

Ulla-Helena Jensen, Ane-Marie Harringer og Anni Selstrup deltager med stemmeret ved Landsrepræsentantskabsmødet den 19. og 20. maj 2016. Og Daniel deltager som observatør. (under forudsætning af at de bliver genvalgt på repræsentantskabsmødet).

Ad 5. Evt.

Ebbe spurgte om organisationen stadig ønskede at have reklame på biblioteksposerne – det koster ca.10.000 årligt. Det blev besluttet at ophøre med reklame på biblioteksposerne ved udløb af aftalen..

Ebbe forklarede, at SAP endnu ikke kan håndtere at regulere indskud (jf. forespørgsel af Ulla-Helena).

Herning, den 16-05-2016

Underskrift formand


