

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Faxe, 22. februar 2018, på regionskontoret, Brogade 6, Næstved**Deltagere:**

Til stede var formand Bent Kunding, bestyrelsesmedlemmerne Lykke Skjoldan, Finn Holten, Lizzie Stenfeldt og Knud-Erik Jensen. Fra administrationen deltog direktør Mette Møllerhøj, forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen og sekretær Susanne Mortensen, som optog referat af mødet.
Afbud fra John Sellerup Pedersen og Inge Ejsing

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af referat fra mødet 30.11.2017
3. Meddelelser fra administrationen/formanden
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
5. Orientering om ny afdeling – 1127-0 Stoksbjergvej, Skuderløse
6. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
7. Udlejningssituationen
8. Nybyggeri/renovering
9. Valg til Landsrepræsentantskabet
10. Fastsættelse af møderække for kommende bestyrelsesmøder i 2018. Repræsentantskabsmøde for Lejerbo Faxe er fastsat til den 28. februar 2018, kl. 17.30 på Emmaus, Skolevej, 4690 Haslev
11. Godkendelse af råderetskatalog for afd. 327-0 Møllehusene
12. Eventuelt

Formand Bent Kunding åbnede mødet og bød velkommen og især til Mette Møllerhøj fra Valby. Herefter gav Mette en kort introduktion – oplyste at hun er direktør i Lejerbo og har været i Lejerbo siden 2002. Har haft forskellig poster i den periode – og har haft megen kontakt til beboerdemokratiet – deltager her i dag fordi hun gerne vil ud og hilse på kunderne/organisationerne.

Herefter gik man over til dagsorden.

Ad 1. Valg af dirigent

Michael Keis blev valgt som dirigent, og gennemgik kort dagsorden og oplyste at i forhold til den dagsorden der normalt er ved det årlige regnskabsmøde – så var der i år et par ekstra punkter – pkt. 5 – orientering om ny afdeling, og pkt. 11 – godkendelse af råderetskatalog for afd. 327-0 Møllehusene.

Ad 2. Godkendelse af referat fra mødet 30.11.2017

Er udsendt 2 gange – det er det sidste der er gældende – referatet blev godkendt.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen**Ydelsesbeskrivelser for 2018**

Lejerbos ydelsesbeskrivelse er blevet opdateret. En ydelsesbeskrivelse, der indeholder grundydelse og tillægsydelse og en, der vedrører bygge- og renoveringsopgaver.

Timepriserne er blevet reguleret i forhold til nettoprisindekset.

Ydelsesbeskrivelserne findes på www.lejerbo.dk under Bestyrelse > Værktøjer.

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.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Faxe, 22. februar 2018, på regionskontoret, Brogade 6, Næstved

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 – den laves centralt med input fra regionerne.

Landsrepræsentantskabsmøder

Det har tidligere været meldt ud at møderne hvert andet år holdes i Nyborg og hvert andet år i Århus. Hovedbestyrelsen har på møde den 1. november 2017 besluttet at landsrepræsentantskabsmødet 2018 og i årene fremover afholdes i Århus.

Kursuskatalog for beboerdemokrater

Der er nu kommet nyt kursuskatalog for 2018, som er sendt ud til alle afdelingsformænd. Lejerbo skal opfordre til at man benytter sig af de mange og gode tilbud der er.

Generelt om administrationsorganisationen:

Mette Møllerhøj oplyste at Hovedbestyrelsen har i januar haft inviteret organisationer til orienteringsmøder. Formålet var dels at informere om Lejerbos nuværende situation, hvor landsformanden er trådt tilbage, og hvor Lejerbo København og Lejerbo Kolding har meldt sig ud af Lejerbo. For Københavns vedkommende pr. 1/7 2018 og for Koldings vedkommende pr. 1/1 2019. Dels at høre, hvordan organisationerne ser på situationen.

Der var stor tilslutning til møderne med ca. 80 deltagere i Valby og ca. 60 deltagere i Aarhus. Der var god debat på møderne, og vi oplevede generelt stor opbakning til Lejerbo fra de fremmødte.

Henrik Ricken havde holdt oplæg omkring økonomien – der ser solid ud, Lejerbo har den største kapital pr. lejemål i branchen.

Signalet fra beboerdemokraterne var i øvrigt, at de to udmeldelser skal ses som en politisk sag – og ikke som en kritik af administrationen. Og så var der blandt medlemsorganisationerne et stærkt ønske om at komme videre med Lejerbos fremtid.

Hvad angår udfasningen af Lejerbo København, så har vi opbygget en projektorganisation, der skal håndtere al aflevering af data og sager vedrørende Lejerbo København. Det er Henrik Ricken, der sidder for bordenden og dermed ham, som alle opgaver i den forbindelse går igennem. Byggesagerne er vi begyndt at aflevere, og data er vi klar til at aflevere, når Lejerbo København kommer med en plan for processen.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Faxe, 22. februar 2018, på regionskontoret, Brogade 6, Næstved

Lejerbo Kolding er ikke kommet med nogen krav til eller ønsker om forhandling af administrationsaftalen. Og de har ikke på noget tidspunkt rettet en kritik mod den service, vi har leveret til dem i administrationen. Lejerbos hovedbestyrelse har tidligere opfordret dem til en forhandling, men indtil videre har Kolding ikke taget imod opfordringen. Derfor vil hovedbestyrelsen nu sende et brev med en invitation til Koldings bestyrelse til at mødes og få åbnet en dialog.

I forbindelse med Lejerbo Københavns opsigelse af administrationsaftale her til 30/6 2018 er vi i administrationen nødsaget til at tilpasse vores organisation, hvilket har betydet en reduktion af antal medarbejdere.

Samtidig arbejdes med kravet om effektivisering også i administrationen, dette vil ligeledes medføre en reduktion af antal medarbejdere. Der er derfor i december 2017 sket reduktion af antal medarbejder både centralt og på de enkelte regionskontorer. På regionskontoret i Næstved har de måttet sige farvel til en boligrådgiver. Mette oplyste at folk generelt har anerkendt at processen har været værdig, og at når der opstår nye muligheder så forsøger man at genansætte folk. En del har allerede fået nye job.

I forbindelse med Lejerbo Koldings udtræden af Lejerbo – går vi i løbet af foråret i gang med at lægge konkrete planer. Der bliver mindre tilpasninger end dem vi netop har været igennem med Lejerbo København, da vi har mulighed for at foretage andre former for tilpasninger end de personalemæssige.

Michael Keis supplerede med at der jo er lang tid til årsskiftet og der kan nå at ske meget inden da.

Vi regner med at bygge ca. 250 nye boliger i Holbæk og Næstved indenfor det næste år og måske kommer vi også i gang i Faxe.

Mette Møllerhøj oplyste at Høng Boligselskab (500 boliger) pr. 1. maj 2018 bliver fusioneret med Lejerbo Kalundborg og skifter navn til Lejerbo Kalundborg kommune.

Initiativprisen

Det er normalt på denne tid af året, at vi begynder at efterlyse kandidater til årets initiativpriser. Der har dog de seneste år været et vigende antal og især en vigende kvalitet i ansøgningerne. Derfor har hovedbestyrelsen besluttet at sætte uddelingen af Lejerbos initiativpris på pause. Der bliver dermed ikke uddelt nogen priser i 2018.

Hjemmesiderne moderniseres

Alle Lejerbos hjemmesider er under ændring og kommer over på en ny platform, så de kommer til at kunne benyttes på pc, tlf. og tablets samt de browsere, der er gængse i dag.

Forventes at gå i luften i her ultimo februar / primo marts. Opbygningen og vedligeholdelse skulle blive mere brugervenlig. Der vil blive kurser for beboerdemokrater efter at siderne er gået i luften.

Michael Keis oplyste at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2017/2018) kr. 35.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Faxe.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet deles i 8 andele, hvoraf formanden får 2 andele og de andre bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Fordelingen blev vedtaget.

Ad 4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Michael Keis oplyste at forud for mødet er 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. Bent Kunding supplerede med

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Faxe, 22. februar 2018, på regionskontoret, Brogade 6, Næstved

at han have deltaget i alle afdelingsmøder med undtagelse af 2, hvor andre organisationsbestyrelsesmedlemmer havde været til stede.

Organisationen kommer ud med et overskud på ca. 14.000 kr. Salget af børnehaven i Frøgården er afsluttet og overskuddet er sat ind på dispositionsfonden. Det bør overvejes om organisationen skal hjælpe afdelinger der har problemer. Enighed om at det tages op et kommende bestyrelsesmøde.

Der er overskud i alle afdelinger – så der er forholdsmæssige små stigninger.

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 fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisions-protokollat.

Revisionen har på side 224 bemærkning om, at der i afdeling 188-0, Højbogaard og afdeling 664-0, Klostergården ikke har været tilstrækkelige henlæggelser til at dække årets udgifter til planlagt vedligeholdelse.

I afd. 664-0 er der ikke de store arbejder lige pt. I afd. 188-0 skal de i gang med en genopretningsplan – og anlægsbudget skal godkendes i afdelingsbestyrelsen den 8. marts 2018. Stigning på knap 14% - men vil stadig være en afdeling med en lav husleje. Michael Keis oplyste at anlægsbudgettet efterfølgende skal godkendes på et organisationsbestyrelsesmøde, hvor man så også kunne kigge på afd. 267-0 Tjørneparken. De har en høj husleje og deres tage er i en meget dårlig stand. Forslag om at organisationen optager kreditforeningslån og så giver et løbende tilskud. Tages op på et kommende møde. Der var enighed om at bestyrelsen mødes ½ time før næste organisationsbestyrelsesmøde og foretager en besigtigelse af afd. 188-0.

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 %
0005-0	Vibevej	Familiebolig	597,36	606,27	8,91	1,49%
0030-0	Køgevej	Familiebolig	859,94	859,94	0,00	0,00%
0091-0	Frøgården	Familiebolig	835,30	859,25	23,95	2,87%
0091-0	Frøgården	Ungdomsbolig	943,86	970,93	27,07	2,87%
0186-0	Frøgården II	Familiebolig	913,09	920,11	7,02	0,77%
0188-0	Højbogaard	Familiebolig	774,52	782,67	8,15	1,05%
0188-0	Højbogaard	Ældrebolig	1021,38	1029,53	8,15	0,80%
0267-0	Tjørneparken	Familiebolig	926,89	951,23	24,34	2,63%
0267-0	Tjørneparken	Ungdomsbolig	873,70	898,28	24,58	2,81%
0327-0	Møllehusene	Familiebolig	877,60	877,60	0,00	0,00%
0347-0	Mirabellevej	Familiebolig	877,69	884,54	6,85	0,78%
0664-0	Klostergaarden	Familiebolig	952,10	964,55	12,45	1,31%
0666-0	Valnøddeparken	Familiebolig	893,93	893,93	0,00	0,00%

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Faxe, 22. februar 2018, på regionskontoret, Brogade 6, Næstved

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 5. Orientering om ny afdeling – 1127-0 Stoksbjergvej, Skuderløse

Michael Keis orienterede kort omkring fusion med Skuderløse Selvejende Byggevirksomhed med Lejerbo Faxe som den fortsættende boligorganisation, den nye afdeling som nu er blevet en del af Lejerbo Faxe pr. 01.01.2018.

Drejrer sig om 7 boliger i Skuderløse – bebyggelsen er lidt i samme stil som afd 005-0. Husene er store, men har forskellige opvarmingskilder, er i lidt forskellig stand og der er forskellige huslejer.

Fusion er godkendt af organisationsbestyrelsen og skal også godkendes på det kommende repræsentantskabsmøde.

Bent Kunding spørger ind til regnskabsperiode. Michael oplyste at regnskabsåret slutter pr. 31.12.17 hos den tidligere administrator og der så vil være et 9 mdr. 2018 regnskab for afdelingen her i Lejerbo Faxe.

Beløb fra deres dispositionsfond vil blive lagt ind i Lejerbo Faxes – og trækingsretten sikkert også ligeså på et tidspunkt.

Ad 6 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden

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

Det blev besluttet at der ikke søges dispensation.

Ad 7. Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at der er i alt 1.162 noteret på ventelisten hvoraf de 699 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 6.051 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne samt aktive/i bero.

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	46	921	1344	714	37	3062
Ekstern i bero	Familiebolig	43	750	1242	566	40	2641
Intern	Familiebolig	1	32	92	91	2	218
Intern i bero	Familiebolig	4	46	50	28	2	130
		94	1749	2728	1399	81	6051

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 79 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 634 familieboliger (inkl. Skuderløse), svarende til en fraflytningsprocent på 12,46.

Der har i alt været 103 fraflytninger af boligorganisationens i alt 668 boliger, svarende til en fraflytningsprocent på 15,42.

Udlejning i Faxe. Administrationen har ikke problemer med at udleje boligerne i Haslev.

Ventelisten er voksende.

Efterspørgsel til Frøgården er stabil.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Faxe, 22. februar 2018, på regionskontoret, Brogade 6, Næstved

I Rønnede er der ingen problemer med at udleje boligerne - undtagen i afd. 664-0, Klostergården, Birkevej. Her går udlejningen lidt trægt, og især for de store boliger.

Der er dog ikke udlejningstab på nogen af boligerne, vi kan normalt foretage en gendulejning inden for rimelig tid.

Michael Keis foreslår at man igen kigger på opskrivningsgebyret på 250,- kr. og evt. sætter det op. Lidt debat herom og om fælles opskrivning med Haslev Boligforening. Enighed om at det tages op på næste bestyrelsesmøde.

Dialogmøde:

Der har været afholdt dialogmøde den 14.06.2017 med Faxe kommune, hvor organisationsformand Bent Kunding og forretningsfører Michael Keis deltog.

Der var ros omkring aftalerne med Almen Indkøb

Fleksible udlejningsregler – afd. 091-0, Frøgården. Er nu godkendt af Faxe kommune

Ad 8. Nybyggeri/renovering

Nybyggeri:

Bent Kunding startede ud med en kort orientering af byrådsmødet efter at er kommet ny borgmester i Faxe kommune.

Herefter supplerede Michael Keis med at Lejerbos byggeafdeling har efter aftale med bestyrelsen for Lejerbo Faxe som bekendt arbejdet med 2 projektudviklingsmuligheder, som begge er præsenteret for Faxe kommune, og med henblik på opførelse af et eller to almene boligprojekter i Haslev.

Efter afholdt møde om mulighederne på rådhuset den 29. november 2017 blev det besluttet, at Lejerbo fremsender økonomiredegørelse og en kort projektbeskrivelse på 2 potentielle projekter, nemlig et projekt indeholdende et antal såkaldte startboliger og et rækkehusprojekt. Dette er allerede fremsendt til kommunen

Kommunalbestyrelsen har besluttet at kommunen er positiv for projektet men vil afvente kommunens budgetforhandlinger, før end der kan træffes endelig aftale.

Der var enighed om kun at bygge startboliger sammen med det andet byggeri.

Bent Kunding foreslog at invitere borgmesteren på besøg i Frøgården for at se de aktiviteter der foregår der og selvfølgelig også drøfte nybyggeri. Bent følger op på dette.

Fra privat ejer har vi modtaget henvendelse om at bygge ved afdelingen i Kongsted. Lidt debat herom – Kongsted er ikke det mest oplagte sted at bygge nye boliger, ingen offentlig transport og indkøbsmuligheder heller ikke optimale. Det er i Haslev at udviklingen sker. Michael giver svar tilbage til ejer her efter bestyrelsesmødet.

Ad 9. Valg til Landsrepræsentantskabet

Lejerbo Faxe har mulighed for at udpege 3 personer til Landsrepræsentantskabsmødet. Bent Kunding, Lykke Skjoldan og Lizzie Stenfeldt er pt. udpeget som repræsentanter.

Følgende blev udpeget: Lykke Skjoldan, Bent Kunding og Knud Erik Jensen.

Ad 10. Fastsættelse af møderække for kommende bestyrelsesmøder

Repræsentantskabsmøde for Lejerbo Faxe er fastsat til 28. februar 2018 på Emmaus, Skolevej, 4690 Haslev

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Faxe, 22. februar 2018, på regionskontoret, Brogade 6, Næstved

Næste ordinære bestyrelsesmøde:

Torsdag 12. april – kl. 17.30 – starter med besigtigelse kl. 17.00 i afd. 188-0 og efterfølgende møde kl. 17.30 i beboerhuset, Møllevangen 16, og der afsluttes med spisning

Det blev aftalt at møderække for resten af året fastlægges på mødet den 12. april 2018.

Ad 11. Godkendelse af råderetskatalog for afd. 327-0 Møllehusene

Råderetskataloget er blevet godkendt på afdelingsmødet og skal nu godkendes af organisationsbestyrelsen.

Råderetskataloget er fremsendt pr. mail den 13. februar til bestyrelsen og referat fra afdelingsmødet er fremsendt den 19. februar til bestyrelsen.

Efter en kort debat blev råderetskataloget godkendt.

Ad 12. Eventuelt

Der var intet til referat.

Mødet hævet kl. 19.10

Godkendt af formanden den 28/2 2018

