

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Faxe, torsdag den 18. februar 2016, på Regionskontoret i Næstved**Deltagere:**

Til stede var formand Bent Kunding, bestyrelsesmedlemmerne Lykke Skjoldan, Finn Holten, John Sellerup Pedersen, Lizzie Stenfeldt og Knud-Erik Jensen.

Fra administrationen deltog adm. direktør Palle Adamsen, forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen og sekretær Susanne Mortensen, som optog referat af mødet.

Formand Bent Kunding åbnede mødet og bød velkommen, og specielt til Palle Adamsen.

Dagsorden for mødet:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af referat fra mødet 24.11.2015
3. Meddelelser fra Administrationen
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
6. Udlejningssituationen
7. Nybyggeri/renovering
8. Valg til Landsrepræsentantskabet
9. Fastsættelse af møderække for kommende bestyrelsesmøder, repræsentantskabsmøde for Lejerbo Faxe er fastsat til 29.02.2016 på EMMAUS galleri og kursuscenter i Haslev
10. Eventuelt

Ad 1. Valg af dirigent

Finn Holten blev valgt som dirigent.

Ad 2. Godkendelse af referat fra mødet 24.11.2015

Referat blev enstemmigt godkendt.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen**Udlejning og anvisning til flygtninge**

Palle Adamsen oplyste at mange boligorganisationer, også i Lejerbo, har været i dialog med kommunerne om at huse det stigende antal flygtninge. I 2016 forventes det at der kommer 17.000 flygtninge til Danmark. 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 endnu.

Deleboliger:

Folketinget vedtog den 21. april 2015 en række ændringer til lov om almene boliger m.v. og lov om individuel boligstøtte. Den nye lov trådte i kraft den 1. maj 2015. Ændringerne har til formål, at hjælpe kommunerne med at finde boliger til de flygtninge, der forventes at komme til fremover.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Faxe, torsdag den 18. februar 2016, på Regionskontoret i Næstved

- Fremover kan der oprettes kollektive bofællesskaber i almene familieboliger, hvis der i boligen er mindst 3 værelser samt et ekstra værelse i boligen. Kravet om det ekstra værelse kan med kommunalbestyrelsens godkendelse fraviges, hvis der er mulighed for, at beboerne kan spise sammen i køkkenet. Tidligere var der krav om, at et sådant bofællesskab skulle bestå af mindst 5 værelser plus et fællesrum, hvilket gjorde det vanskeligt for kommunerne at finde passende boliger. Når en ledig bolig, herunder et værelse i de omhandlede bofællesskaber, stilles til rådighed for flygtninge, garanterer kommunen for lejerens forpligtelse til at istandsætte boligen/værelset ved fraflytning, ligesom kommunen betaler for et eventuelt lejetab inden indflytning. Staten refunderer fuldt ud kommunernes udgifter i den forbindelse.
- Fremover vil der i højere grad være tale om en sidestilling i forhold til boligstøttere reglerne mellem enlige i kollektive bofællesskaber og enlige, der bor i selvstændig bolig. Det bliver imidlertid en betingelse, at der foreligger en individuel lejekontrakt for hver beboer i bofællesskabet.

Michael Keis tilføjede at vi her i regionen har haft succes med at sige, at det er kommunen der har lejekontrakten omkring flygtninge.

Der er møde mellem Faxe kommune og alle boligselskaberne den 13. april 2016 kl. 13.00 omkring flygtninge.

Grundkapital

Palle Adamsen oplyste at 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%.

Initiativprisen 2016

Palle Adamsen oplyste at igen i år har Hovedbestyrelsen udskrevet en initiativpris. Prisen gives som altid til et eksisterende eller afsluttet initiativ, ikke til finansiering af initiativet.

I år kan initiativprisen søges for:

1. En indsats for at gøre driften i boligafdelingen/organisationen mere effektiv.
2. Nye måder at inddrage beboerne i bestyrelsesarbejdet på, fx gennem åbne møder, projektdeltagelse eller nye kommunikationsformer.
3. Et arbejde med at udvikle og sætte videns- og færdighedsdeling i system inden for beboerdemokratiet, fx gennem alternative måder at oplære nye medlemmer af beboerdemokratiet, drive erfaringsudveksling eller formidling på.

Initiativprisen uddeles på Lejerbos landsrepræsentantskabsmøde den 19. maj 2016, og med æren følger en førstepris på 25.000 kr., en andenpris på 15.000 kr. og evt. en spirepris på 10.000 kr.

Ansøgning sendes til tib@lejerbo.dk senest den 10. marts 2016, med oplysning om hvilken af de tre kriterier, der søges indenfor.

Forslag om effektiviseringer i de almene boliger

Michael Keis oplyste at der er et regeringskrav på vej at alle almene boliger skal effektivisere i alt 1,3 mia. kr. på driften frem til 2020. På hvilken baggrund og hvad udgangspunktet bliver – om eksempelvis energi besparelser kan indregnes, er endnu ikke fastsat. I Lejerbo har vi ca. 9 % af de almene boliger – og det vil svare til ca. 2.500 kr. pr. lejemål.

Vi har netop haft fraflytninger i udbud, som i Faxe er vundet af Christina Pommergård. Det starter op den 1. marts 2016. Er udbudt på samme vilkår som hidtil – vi forventer en besparelse på 20-25%.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Faxe, torsdag den 18. februar 2016, på Regionskontoret i Næstved**Nyt fra formanden**

Bent Kunding oplyste at alle afdelingsmøderne var afholdt og det var gået godt alle steder. Der er kommet hel ny bestyrelse i afd. 091-0 Frøgården og i 267-0 Tjørneparken. Institutionen 091-2 er solgt pr. 1.1.2016 og der er stadig et par afdelinger uden bestyrelse.

Den sociale helhedsplan er startet 01.01.2016 – og det første styregruppemøde afholdes næste uge.

Michael Keis oplyste at, i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2015/2016) 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 enstemmigt vedtaget.

Ad 4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

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.

Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab for afd. 091-2. Afdelingen er solgt 31.12.2015 og afdelingen nedlægges når salget er opgjort.

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, udvikling i renholdelse, udvikling i almindelig vedligeholdelse samt udvikling i afdelingernes opsparing (henlæggelser og opsamlet resultat).

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial status samt økonomiske status ud fra udvalgte kriterier. For hver afdeling er der en samlet vurdering som enten god, middel eller kritisk.

Ved supplerende oplysninger:

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

Revisionen supplerende oplysninger til forhold i afdeling 91-0,188-0 og 664-0.

I forhold til disse henvises til spørgeskemaet bagerst i regnskabet, at vedligeholdelsesplanerne justeres således at henlæggelserne bliver tilstrækkelige.

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

- Afdeling 091-0 kr. 490.000 (fritagelse uamortiserede lån) Helhedsplan
- Afdeling 091-0 kr. 591.000 (fritagelse uamortiserede lån) Helhedsplan
- Afdeling 091-0 kr. 50.000 Boligsocial Helhedsplan

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Faxe, torsdag den 18. februar 2016, på Regionskontoret i Næstved

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejestigningen i de enkelte afdelinger for den kommende periode. Der er ikke udarbejdet budget på afdeling 091-2 Institution Frøgårdsvej, da denne afdeling er nedlagt og ejendommen solgt.

Afd. nr.	Afd.navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
005-0	Vibevej	580,11	597,11	17,00	2,91 %
030-0	Køgevej	860,06	860,06	Uændret	Uændret
091-0	Frøgården	807,39	830,14	22,75	2,82 %
091-0	Frøgården, UB	916,26	938,99	22,73	2,48 %
186-0	Frøgården II	882,25	890,32	8,07	0,92 %
188-0	Højbogaard	717,95	751,89	33,94	4,73 %
188-0	Højbogaard, ÆB	964,57	998,52	33,95	3,52 %
267-0	Tjørneparken	926,88	926,88	Uændret	Uændret
267-0	Tjørneparken, UB	864,42	864,42	Uændret	Uændret
327-0	Møllehusene	861,90	870,87	8,97	1,04 %
347-0	Mirabellevej	860,77	860,77	Uændret	Uændret
664-0	Klostergaarden	925,14	952,03	26,89	2,91 %
666-0	Valnøddeparken	873,07	883,00	9,93	1,14 %

På sidste bestyrelsesmøde blev storskraldsordningen behandlet og bestyrelsen principgodkendte at trækningsretten blev brugt.

Anlægsbudget med en anlægssum på kr. 2.017.388 blev fremlagt, hvoraf trækningsretten betaler 2/3 og resten deles blandt de afdelinger der benytter ordningen.

Anlægsbudgettet og anvendelse af trækningsret blev godkendt.

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 91-2

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt

Ad 5. 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.

En enig bestyrelse besluttede at der ikke søges om dispensation.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Faxe, torsdag den 18. februar 2016, på Regionskontoret i Næstved

Ad 6. Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at der er i alt 1.154 noteret på ventelisten hvoraf de 590 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 5.867 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	45	789	1.045	569	37	2.485
Ekstern i bero	Familiebolig	55	794	1.423	702	50	3.024
Intern	Familiebolig	3	47	102	80	5	237
Intern i bero	Familiebolig	1	36	62	21	1	121
							5.867

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 96 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 627 familieboliger, svaret til en fraflytningsprocent på 15,31.

Der har i alt været 111 fraflytninger af boligorganisationens i alt 661 boliger, svarende til en fraflytningsprocent på 16,79.

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

Ventelisten er svagt voksende.

Efterspørgsel til Frøgården er stabil.

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

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

Dialogmøde:

Der har sidst været afholdt styringsdialogmøde med kommunen den 16. september 2015 hvor organisationsformand Bent Kunding, beboerrådgiver Berit Pallesen og forretningsfører Michael Keis deltog. Mødet var positivt og følgende blev drøftet - status for boligorganisationen, udlejning, udviklingsmuligheder.

Ad 7. Nybyggeri/renovering

Organisationen mener at Haslev er et område, hvor der kommer til at mangle boliger bl.a. grundet de fremtidige gode trafikforbindelser. Vil gerne bygge nye boliger i Haslev og kommunen har måske grundkapital i 2017. Har forsøgt med vores 0-energi boliger. Vil gerne have kommunen til at komme med ønske og pege på et sted, hvorefter Lejerbo gerne vil lave en skitse. Bent Kunding og Michael Keis kontakter kommunen for et møde.

Ad 8. Valg til Landsrepræsentantskabet

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

Følgende blev udpeget: Bent Kunding, Lykke Skjoldan, Lizzie Stenfeldt.

Der tilmeldes 3 personer til Landsrepræsentantskabsmødet i maj.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Faxe, torsdag den 18. februar 2016, på Regionskontoret i NæstvedAd 9. Fastsættelse af møderække for kommende bestyrelsesmøder

Repræsentantskabsmøde for Lejerbo Faxe er fastsat til 29. februar på EMMAUS galleri & kursuscenter, Højskolevej 9, 4690 Haslev.

Møderække for organisationsbestyrelsesmøder fastsat som følger:

- 14.04.2016 - kl. 18.00 sted oplyses senere
16.06.2016 - kl. 18.00 sted oplyses senere

Ad 10. Eventuelt

- Palle Adamsen gav en kort orientering omkring Planloven.
- Michael Keis gav en kort orientering omkring Haslev Boligselskab, herunder at der var indgået aftale med SSG om vagtordning.
- Inge Ejsing spurgte ind til brandslukker til lejerne, som der var tale om sidste år. Afd. 347-0 har indkøbt, afd. 186-0 vil indkøbe, de øvrige agter ikke at gøre det.
- Kort opsummering af Inge Ejsing omkring forløbet omkring vedtagelse af fibernet i Frøgården

Både dirigent og formand takkede for god ro og orden.

Mødet hævet. Kl. kl. 20.55.

Godkendt af formanden den 27/02 2016


