

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Formand Jens P. Jensen, John Mortensen, Mette Ivarsen, Carsten Christiansen samt observatør Knud Theil Neilsen.

Fra administrationen deltog: forretningsfører Torben Krogh som optog referat af mødet.

Afbud fra: Bjarne Hansen.

Formand Jens Pors Jensen åbnede mødet og bød velkommen til mødet.

Torben Krogh anmodede om, at dagsordenen udvides med pkt. Feriefonden – bevilling af tilskud fra organisationen hvilket godkendtes.

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. Skal ventelistegebyret fortsætte uændret med kr. 200,-.
7. Valg af 2 medlemmer og suppleanter til Landsrepræsentantskabet.
8. Ændring af vedtægter for Lejerbo Nyborg. (bilag vedlagt).
9. Afd. 89-0/153-0 Johannesgården/Sofiegården.
Godkendelse af udvidelse af pris for udskiftning af køkken via den kollektive råderet (bilag vedlagt)
10. Afd. 199-0 Jørgensparken/Lisalund.
Godkendelse af udvidelse af pris for udskiftning af køkken via den kollektive råderet (bilag vedlagt)
11. Feriefonden – bevilling af tilskud fra organisationen.
12. Eventuelt.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen.

Torben Krogh, meddelte at der ikke var sket noget nyt siden sidste bestyrelsesmøde.

Vederlag

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2019 – 30/9 2020) kr. 20.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Nyborg.

Bestyrelsen har tidligere besluttet at vederlaget at der udbetales tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med fælles studietur for formænd, restbeløbet fordeles med 50 % til formanden og det resterende beløb fordeles mellem de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Beslutning: Det blev vedtaget at fortsætte med den trufne beslutning om fordeling af vederlaget.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2020 - 30/9 2021.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021 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 og budget for afd. 89-5 Origo. afdelingsmødet eller afdelinger, hvor regnskabet og/eller budgettet blev forkastet.

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 samt strategi for effektiviseringer.

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

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

Revisionen har på side 226 bemærkning til fremhævede forhold i afdeling 324-0, Bovense.

Administrationen har på side 8 i årsberetningen kommenteret på revisionens fremhævede forhold til afdelingen. Disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode *Check for forhøjelser i løbet af regnskabsåret, se sidste års referat. En eventuel forhøjelse kommenteres.*

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0068-0	Frisengårdsparken	Familiebolig	596,75	596,75	0,00	0,00%
0089-M	Johannesgården	Familiebolig	749,95	749,96	0,01	0,00%
0199-0	Jørgensparken og Lisalund	Familiebolig	798,64	798,64	0,00	0,00%
0324-0	Bovense	Familiebolig	878,76	906,75	27,99	3,19%

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 68-0,89-0, 89-5, 153-0, 199-0 og 324-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 68-0, 89-0, 89-5, 199-0 og 324-0.

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

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 i Lejerbo Nyborg er opnoteret 474 personer på ventelisten. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 1.586 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper, heraf søger 439 søger 2 rums bolig, 612 søger 3 rums bolig og 535 søger 4 rums bolig.

En fraflytningsstatistik viser, at der i regnskabsåret har været 36 fraflytninger fra boligorganisationens 324 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 11,12. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger 11,91.

Udlejningssituation NyborgAfd. 68-0, Frisengårdsparken

2 opsagte, hvoraf den ene afventer kontrakt og den anden gemmes til genhusning

Afd. 89-0, Johannesgården

En 2-værelses i tilbud

Afd. 153-0, Sofiegården

En 2-værelses i tilbud – tomgang pr. 31.01.2020 – på nettet
Boligerne kommer ofte på nettet.

Afd. 199-0, Jørgensparken/Lisalund

En 2-værelses i tilbud

Afd. 324-0, Aunslev/Bovense

Ingen opsagte

Ad 5 Nybyggeri/renovering.Afd. 68-0 Frisengårdsparken.

Siden renoveringen af afdelingen blev vedtaget på ekstraordinært afdelingsmøde i oktober 2018, er der blevet arbejdet på projektet. Som et led i de ting der er arbejdet med, har afdelingen fået et råderetskatalog, som blev vedtaget i september 2019 i afdelingen og efterfølgende i organisationen.

Der skal udvælges 20 boliger, der skal moderniseres med udvidet bad og nyt køkken det sker efter følgende kriterier:

1. Boligen har det oprindelige køkken eller
2. Evt. råderetssag vedr. renovering af køkken er afsluttet
3. og efter anciennitet

I første omgang har de beboere, som opfylder ovenstående kriterier modtaget et brev med mulighed for at ønske en moderniseret bolig. Pt, har 13 tilmeldt sig.

Ved at takke ja til en moderniseret bolig accepterede beboerne en kommende lejeforhøjelse på ca. 1.490,50 pr. måned, samt at skulle genhuses i ca. 4-6 måneder.

Efter dialog med byggeudvalget er muligheden for at ønske en moderniseret bolig, uden at skulle genhuses blevet drøftet. Det er besluttet, at de beboere som opfylder kriterierne vil modtage et nyt brev med mulighed for at ønske en moderniseret bolig med dertilhørende lejeforhøjelse, men hvor der i stedet for genhusning opsættes en toiletvogn i baghaven og etableres midlertidige basale køkkenfaciliteter. Mere information herom vil blive udsendt i et brev til de beboere, som opfylder kriterierne i starten af 2020.

Nedenfor er en opdateret overordnet procesplan for både renovering og nybyggeri, da planen er at de 2 projekter gennemføres parallelt.

Tidsplanen er afhængig af behandlingstider i kommunen og ved Landsbyggefonden, og kan derfor ændre sig under vejs.

2019	December	Ansøgning om byggetilladelse indsendes til Nyborg Kommune
2020	Februar	Projektet udbydes til entreprenører
	Marts	Frist for indsendelse af tilbud fra entreprenører
	Maj	Efter valg af entreprenør, indsendes sagen til godkendelse i Nyborg kommune og Landsbyggefonden
	Juni	Sagsbehandling i Nyborg Kommune og Landsbyggefonden
	August	Forventet godkendelse af skema B fra Landsbyggefonden
	Oktober	Tidligste fysiske opstart af reoveringen (der kan komme ændringer)

Nyhedsbrev om ovennævnte er udsendt 12 december 2019.

Ad 6 Skal ventelistegebyret fortsætte uændret med kr. 200,-.

Det meddeles at pr. 1.1.2015 steg ventelistegebyret fra kr. 200 til 300, og i den forbindelse besluttede bestyrelsen den 19.2.2015 at yde tilskud til ansøgerne på kr. 100.

Pt. er Nyborg det eneste selskab der yder tilskud.

Personer på ventelisten:

Feb. 2012	328 personer
Feb. 2013	296 personer
Feb. 2015	456 personer
Feb. 2016	452 personer
Feb. 2017	420 personer
Feb. 2018	470 personer
Feb. 2019	467 personer
Feb. 2020	439 personer

Siden sidst er det besluttet at man nu kan blive skrevet op til alle organisationer i Lejerbo for de 300 kr.

Beslutning: Der var enighed om, at man stopper med at give tilskud. Ventelisten følges dog nøje for at se effekten og vurdere om tilskuddet skal ydes på ny.

Ad 7 Valg af 2 repræsentantskabsmedlemmer for suppleanter til Landsrepræsentantskabet.

p.t. er Jens Pors Jensen og John Mortensen valgt.

Og suppleant for Jens er Niels Heiden valgt og suppleant for John Mortensen er Mette Ivarsen valgt.

Beslutning:

Jens Pors Jensen og Mette Ivarsen blev valgt.

Suppleant for Jens Pors Jensen blev Carsten Christiansen valgt og

Suppleant for Mette Ivarsen vælges det bestyrelsesmedlem der vælges i stedet for John Mortensen, der har valgt at træde ud af bestyrelsen på det kommende repræsentantskabsmøde.

Ad 8 Ændring af vedtægter for Lejerbo Nyborg.

Notat om ændringerne var fremsendt.

Beslutning

En enig bestyrelse besluttede, at anbefale repræsentantskabet at godkende vedtægtsændringerne for Lejerbo Nyborg.

Ad 9 Afd. 89-0/153-0 Johannesgården/Sofiegården – godkendelse af udvidelse af pris for udskiftning af køkken via den kollektive råderet.

Afdelingen godkendte udvidelsen på afdelingsmødet den 16. januar 2020. Fra ca. 91.000 kr. til 105.000 kr.

Beslutning: Godkendt

Ad 10 afd. 199-0 Jørgensparken/Lisalund – godkendelse af udvidelse af pris for udskiftning af køkken via den kollektive råderet.

Afdelingen godkendte udvidelsen på afdelingsmødet den 21. januar 2020. Fra ca. 58.000 kr. til 89.000 kr.

Beslutning: Godkendt

Ad 11 Feriefonden – bevilling af tilskud fra organisationen.

Jens Pors Jensen meddelte, at organisationen tidligere har bevilliget tilskud til sommerferie for familier i vore afdelinger.

Nedenstående er netop 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 330 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 335 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.350 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 mandag den 2. 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. 335,- pr. person)

Ad 12 Eventuelt,

Ingen bemærkninger.

Godkendt af formanden den 5/2 2020


Jens Pors Jensen