

Referat af bestyrelsesmøde den 19. februar 2016, kl. 13.00 på Vejle Center Hotel.

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: formand Jens P. Jensen, Mette Ivarsen, Bjarne Hansen, Niels Heiden og John Mortensen

Fra administrationen deltog: forretningsfører Torben Krogh, forvaltningskonsulent Jeanette G. Brandstrup og sekretær Susanne Zoëga, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra: Observatør Knud T. Nielsen
Formand Jens Pors Jensen åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet er herefter:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.
4. Udlejningssituationen
5. Nybygger/renovering.
6. Skal ventelistegebyret fortsætte uændret med kr. 200,-.
7. Organisationens 60 års jubilæum.
8. Eventuelt.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Torben Krogh meddelte,

Boligsikring og boligydelse er gledet igennem, og desværre har man strammet yderligere. Det er et markant indgreb, med en realnedgang på 25% for kontakthjælpsmodtagere.

Forhandlingerne om effektiviseringer kører i Finansministeriet nu. Kravet vil være en effektivisering på 1.350 mia. kr. frem til 2021. Alle udgifter i huslejen vil være indeholdt, bortset fra nettokapitaludgifter, pligtmæssige bidrag og opreguleringer som følge af byggeskader i helhedsplaner. Der vil således være udgifter i effektiviseringsmålet – f.eks. grundskyld og renovation m.v., som vi ikke direkte selv kan styre.

Derfor er næste skridt, som er aftale om baseline, helt afgørende for muligheden. Baseline handler om, hvordan huslejen uden effektivisering vil udvikle sig, og her arbejder vi på et vægtet gennemsnit over en længere årrække. Hvad det konkret betyder for Lejerbo, ved vi pt. ikke. Finansministeriet vil håndtere det på samme måde som kommunerne bliver håndteret, altså man måler på den samlede effektivisering for alle boligorganisationer. Men meget groft sagt, vi administrer 8% af boligmassen – 8 % vil svare til ca. 100 mio. eller omkring 2.500 kr. pr. bolig.

Listen over udsatte områder "Ghettolisten" er modtaget. Der er på den nye opgørelse 25 boligområder, som opfylder kriterierne for at være et ghettoområde. Der er 3 nye områder på listen, mens 9 områder er udgået i forhold til den foregående liste. I Lejerbo er det Mjølnerparken i København, Vangen i Holbæk og Munkebo i Kolding, der står på listen.

Årsresultat ser ganske fornuftigt ud med et lille overskud. Overordnet set lander vi med at overholde omkostninger og herunder et forholdsvis stramt lønbudget samtidig med, at vi genererer flere indtægter end vi har gjort tidligere. En del er udtryk for, at en del medarbejdere har lavet mere end tidligere – det vil også afspejle sig i nøgle tal i forvaltningsrapporten. En anden del ajourføringen af diverse gebyrer.

Regnskabet er ikke endeligt udarbejdet og der kan således komme korrektioner ved den endelige aflæggelse af årsregnskabet på hovedbestyrelsens marts møde. Korrektionerne forventes dog ikke at ændre ved de overordnede konklusioner vedr. regnskabet.

Han meddelte vedrørende budget 2016, at udkast til budgettet viser et administrationsbidrag på kr. 2.976 ex. moms eller kr. 3.720 incl. moms. Der er tale om en stigning på 1 %. I afdelingsbudgetterne er der pt. indlagt et administrationsbidrag på kr. 3.768 for 2016. Budgettet er et meget snævert budget. Der er ikke reserver og der er således ikke i budgettet penge til eventuelle aktiviteter, der ikke er indeholdt i forudsætningerne. Et fortsat fokus på indtægter kan medføre merindtægter, men det er ikke givet.

Vedrørende gebyr ved reduktion af ejendomsvurdering indgik Rafn og søn og Lejerbo i januar 2006 aftale om gennemgang af ejendomsvurderinger for Lejerbo. Der har siden været igangsat 521 sager om ejendomsvurdering, hvoraf 318 sager er afsluttet og 203 sager fortsat er igangværende (opgjort juni 2015). Sagerne har pr. juni 2015 medført en samlet besparelse på kr. 86.195.371 for perioden fra 2006 til juni 2015. Hertil kommer skønsmæssigt 20-25 mio. kr. i renter.

Vi har vundet prisen for den bedste boligorganisation på nettet og var også nomineret til bedste Facebook side.

Hovedbestyrelsen blev på sit møde den 27. januar præsenteret for resultatet af 2015 udvalgets arbejde med differentierede ydelsespakker og tilsluttede sig udvalgets anbefaling om ikke at tilbyde differentierede ydelsespakke. Arbejdet har gjort, at man er kommet rigtig godt ned i maskinrummet og har set, hvordan organisationen arbejder og hvad hver enkelt ydelse koster. Det har også gjort, at vi har kunnet justere på ydelsespriser, så der opkræves, hvad den enkelte ydelse reelt koster.

Vores byggechef Mia Manghezi har fået nyt job. Der er sat en proces i gang med rekruttering af ny bygge- og udviklingschef. Vi forventer at kunne præsentere den nye byggechef efter sommerferien. Direktør Ulrik S. Jensen fungerer som chef for BYG indtil da.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2015/16 ca. kr. 19.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Nyborg.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at formanden får 50 % af beløbet, og de resterende 50% fordeles mellem de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Med mindre bestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Der var enighed om at fordelingen fortsættes som hidtil.

Ad 2. 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 indeholdelse 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 afholder afdeling 68-0 først afdelingsmøde den 23. februar 2016, hvorfor der tages forbehold for afdelingsmødets godkendelse)

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.

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

Til orientering kan vi oplyse, at revisionen ikke har haft supplerende bemærkninger til regnskaberne.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringerne i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. nr.	Afd. navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
068-0	Frisengårdsparken	596,47	596,47	0,00	0,00
089-0	Johannesgården	779,94	779,94	0,00	0,00
153-0	Sofiegården	654,77	654,77	0,00	0,00
199-0	Jørgensparken/Lisalund	766,81	777,40	10,59	1,38
324-0	Bovense	862,65	862,65	0	0

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, da afdelingen først holder afdelingsmøde den 23. februar 2016

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 68-0 da afdelingen først holder afdelingsmøde den 23. feb. 2016.

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

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

En enig bestyrelse besluttede, at lejetab og tab ved fraflytning dækkes af dispositionsfonden.

Ad 4. Udlejningssituationen

Afd. 068-0, Frisengårdsvej.

P.t. 0 boliger til genudlejning. Ingen udlejningsproblemer.

Afd. 089-0, Johannesgården.

P.T. 2 boliger til genudlejning. – (1 stk. i tomgang, 3 værelser)

Noget tyder på at det går den rigtige vej, med hensyn til afdelingens ry, set ud fra, hvad vores kunder fortæller. Elevatoren har gjort, at de ældre mennesker, kommer og ser på de ledige lejligheder. Lejlighederne på 1. og 2. sal, bliver dog desværre fravalgt alt for ofte, da vi ikke kan tilbyde altan. Vi har stadig problemer med at udleje de nye sammenlagte lejligheder, da huslejen er lige i overkanten(500-800 kr. for dyre). Når Nyborg Kommune får tilbudt de nye sammenlagte boliger, ser vi også at de sorterer dem fra, grundet for høj husleje. Nyborg Kommune lejer dem som stadig har den billige husleje. Lejetab i afdelingen kunne måske være afhjulpet ved opførsel af altaner og en billigere husleje på nogle af de dyreste boliger.

Der var enighed om, at administrationen laver en analyse af huslejen (evt. differenciering) i de nye boliger – de sammenlagte boliger.

Afd. 153-0, Sofiegården.

P.T. 1 boliger til genudlejning.

Der er klart en større efterspørgsel på denne ejendom i forhold til afd. 89-0 og umiddelbart ingen udlejningsproblemer.

Afdelingen virker til at have et godt ry. De få boliger som ikke har altan, er sværere at udleje.

Afd. 199-0, Jørgensparken, Lisalund.

P.T. 0 boliger til genudlejning. Ingen udlejningsproblemer.

Afd. 324-0, Aunslev, Bovense

P.t. 0 boliger til genudlejning

Der har kun været 1 fraflytning indenfor det sidste år og der var en venteliste til denne bolig, så det var ikke nødvendigt at annoncere på Lejerbo.dk eller Boligportalen.

Nyborg kommune benytter sig p.t. af alle anviste boliger, på nær de sammenlagte boliger i afd. 89-0.

Torben Krogh oplyste, at der i Lejerbo Nyborg er opnoteret 452 personer på ventelisten. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 1.469 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper, heraf søger 31 personer 1 rums bolig, 408 søger 2 rums bolig, 591 søger 3 rums bolig og 439 søger 4 rums bolig.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 45 fraflytninger fra boligorganisationens 324 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 13,88. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger 11,25.

Ad 5. Nybyggeri/renovering

Torben Krogh orienterede om, at konkurrencen om seniorbofælleskabet med 40 boliger blev vundet af Holmegården.

Organisationen har modtaget afslag på at lave 8-10 ældreboliger i afd. 68-0, Frisengårdenparken.

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

Organisationen besluttede på mødet 20. februar 2015 at bidrage med kr. 100,- til opskrivninger, således at ansøger selv betaler kr. 200,-, og at punktet tages op til vurdering i 2016.

Det kan oplyses at der i februar 2015 var 456 personer på venteliste og i februar 2016 var der 452 personer på ventelisten.

En enig bestyrelse besluttede at ventelistegebyret fortsat skal være kr. 200,- og at organisationen bidrager med kr. 100,-. Samtidig var der enighed om, at punktet tages op igen på næste regnskabsmøde.

Ad 7 Organisationens 60 års jubilæum.

Som tidligere drøftet i organisationen er det planen at laves en fælles markering af: organisationens 60 års jubilæum, indvielse af "Origo" og markering af etableringen af elevator i afd. 89-0, Johannesgården.

Efter en debat, blev der nedsat et udvalg, til at udarbejde forslag til ovenstående, som fremlægges på et af de kommende møder.

Udvalget består af: Mette Ivarsen, Jens Pors Jensen og John Mortensen.

Ad 8 Eventuelt.

Jeanette Gade Brandstrup, orienterede om, at alle boligorganisationen har været inviteret til møde omkring en boligsocial helhedsplan i Nyborg.

Dette er dog kun aktuelt for afdelingerne 89-0 Johannesgården og 153-0 Sofiegården, og det er mest oplagt at udarbejde planen sammen med Sprotøften, idet Lejerbo og Sprotøften har stort set samme beboersammensætning og ligger geografisk tæt på hinanden.

Hun orienterede om, at til udarbejdelse af prækvalifikationen kræves køb af KÅS tabeller – 2 stk. á ca. 3.700,-.

Bestyrelsen bevilligede beløbet til indkøb af KÅS tabellerne og var positiv indstillet overfor en helhedsplan.

Der tages endelig stilling til helhedsplanen – når de økonomiske konsekvenser kendes.

Der blev fra formanden udtrykt ønske om, at seminaret ikke holdes i uge 7, grundet vinterferie.

Ingen yderligere bemærkninger.

Godkendt af formanden den 24/2 2016

