

Referat af bestyrelsesmøde den 24. februar 2017, kl. 13.00.

## Deltagere:

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

Fra administrationen deltog: direktør Palle Adamsen, forretningsfører Torben Krogh, og sekretær Susanne Zoëga som optog referat af mødet.

Formand Jens Pors Jensen åbnede mødet og bød velkommen.

## Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget (bilag vedlagt)
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden.
4. Udlejningssituationen.
5. Nybyggeri/renovering.
6. Skal ventelistegebyret fortsætte uændret med kr. 200,-
7. Reservation af "Origo" Skal det ændres således at beboerne kan reservere det 2 år frem i stedet for 1 år og udefrakommende kan reserverer 1 år frem i stedet for nu ½ år.
8. Godkendelse af vedtægter for Lejerbo Nyborg (bilag 1 vedlagt)
9. Eventuelt.

### Ad 1. Meddelelser fra administrationen.

Torben Krogh, gav udtryk for, at der ikke vil være store besparelser på samdrift, og "Almen indkøb" – da det allerede er blevet implementeret.

### Effektiviseringer

449- Nyborg (815)

Afdeling		effektivitet
068-0	Frisengårdsparken	55
089-0	F.E. Cronesvej 14, Johs. Høirupsvej 1-3	56
153-0	Johs. Høirupsvej 18-46, Christianslundsvej 42 A – 45 C	56
199-0	Tronne Alle 2-52, 56-82 Bavnehøj Allé 201-285	72
324-0	Kissendrupvej 4A-D, Regstrupvej 8-24	63

Effektiviteten er målt på prisen

Afdeling 89-0 blev forevist som eksempel. Udgifterne i 2014 var på de udvalgte konti ca. 14.400 kr. Budget for 2017 viser en udgift på ca. 16.900 kr.

### Konto 111 Elforbrug – indsatsområder for Lejerbo Servicecenter Nyborg.

Der blev forevist projektstyringskema.

**Konto 114 Personale**

Rationaliseringsmuligheder:

- Naturlig afgang
- Nybyggeri
- Insourcing
- Virksomhedsoverdragelse
- Afskedigelser

**Nybyg**

7 stk.

**Insourcing**

	kr.
Afd. 068-0	0
Afd. 089-0	0
Afd. 153-0	0
Afd. 199-0	0
Afd. 324-0	0
Afd. 528-0	35.000

**Proces**

Hvad gør vi nu?

**Hvem skal inddrages i hvad?**

- Organisationsbestyrelsen.
- Afdelingsbestyrelser
- Beboere
- Ansatte
- Pilotprojekter
- Hindringer for effektivisering
- Grønne/blå mænd
- Grundydelse?
- Kontraktstyring?
- Informationsstrategi

Skal vi have vore arealer registreret?

**Hvad gør vi nu ?--**

Der var fra bestyrelsens side forslag om, at kontortiden evt. skæres ned til f.eks. 3 gange om ugen.

Det blev besluttet at der indhentes tilbud på opmåling af diverse arealer med droner.

Torben Krogh orienterede endvidere om:

**Konto 120/401. Afdelingens henlæggelser. Bilag vedlagt.****Antal projekter der skal laves udbud i 2017**

Antallet er projekter der skal laves udbud på i 2017 er ca. 24 og p.t. er c13 allerede i gang eller afsluttet.

Rykkerstatistik

Det kan ikke ses at kontanthjælpsloftet har haft nogen påvirkning på antallet af huslejerykkere.

Huslejeopkrævninger

Som bekendt er det boligsikringen regeringen "jagter", men når der ses på beløbene for boligsikring og boligydelse, som vi modtager til vor huslejeopkrævninger, kan det ses at vi modtaget ca. 4 gange så meget i boligydelse som i boligsikring.

Opgaver der bør/skal arbejdes med i 2017:

Renovering 68-0, "Origo", den boligsociale helhedsplan, effektiviseringer og beboerdemokratiet.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2016/2017) kr. 19.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo. Nyborg.

Organisationen har tidligere besluttet følgende fordeling:

At der kan udbetales tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med fælles studietur for formænd, restbeløbet fordeles med 50 % til formanden, og de resterende beløb fordeles mellem de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

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

**Beslutning:**

Den tidligere beslutning fortsættes.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2015 – 30/9 2016, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2015 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2015 – 30/9 2016, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018 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.

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	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %
0068-0	Frisengårdsparken	Familiebolig.	596,75	596,75		Uændret leje
0089-0	Johannesgården	Familiebolig	779,91	808,97	29,06	3,73%
0153-0	Sofiegården	Familiebolig	654,82	676,59	21,77	3,32%
0199-0	Jørgensparken og Lisalund	Familiebolig	777,52	788,27	10,75	1,38%
0324-0	Bovense	Familieboligg	862,81	862,81		Uændret leje

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, 153-0, 199-0 og 324-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 68-0, 89-0, 153-0, 199-0 og 324-0.

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

Generelt set har afdelingerne en solid opsparring på konto 405, der overstiger et forventet forbrug over tre år.

	Antal lejemaal-enheder	1 år 321	3 år 963	Forbrug konto 130 pr. 30/9-16	Samlede henlæggelser på Konto 405	Besparelse for disposi.fond ved 3 år
068-0	60	19.260	57.780	6.579	223.245	165.465
089-0	76	24.396	73.188	24.396	352.885	279.697
153-0	92	29.532	88.596	29.532	377.459	288.863
199-0	83	26.643	79.929	24.019	141.279	61.350
324-0	13	4.173	18.297	-	52.427	39.908

835.283

#### **Beslutning**

En enig bestyrelse besluttede at kommunen søges om fritagelse for dækning i dispositionsfonden.

#### Ad 4 Udlejningssituationen.

##### Afd. 068-0, Frisengårdsparken.

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

##### Afd. 089-0, Johannesgården.

P.T. 1 bolig til genudlejning. – (2 værelser)

Elevatoren har stadig den effekt, at alle aldersgrupper, nu besigtiger de ledige lejemål, dette er et stort plus for afdelingen. Før var trapperne og den manglende elevator en begrænsning for de gangbesværede.

Det kan dog være svært at udleje boligerne, da ventelisten er ret lille. Annoncering er ofte nødvendig, på de lidt større boliger.

#### Afd. 153-0, Sofiegården.

P.T. 3 boliger til genudlejning – (2 stk. 2 værelses og 1 stk. 3 værelses, i lejetab)  
1 bolig tilbageholdes yderligere (brandskade).

De helt store boliger på 115m<sup>2</sup>, er p.t. svære at udleje. Annoncering er ofte nødvendig ved genudlejning. Mange af vore kunder laver aftaler for besigtigelse, så på denne baggrund fornemmer vi, at efterspørgslen er stor. Dog er der en hel del der ikke vender tilbage. Vi håber, at køkkenudskiftning ved fraflytning, får boligen til at fremstå mere indbydende og samtidig vil vise sig at have en positiv effekt på udlejningen.

#### Afd. 199-0, Jørgenparken, Lisalund.

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

#### Afd. 324-0, Aunslev, Bovense

P.t. 0 boliger til genudlejning – Ingen udlejningsproblemer

Nyborg kommune benytter sig p.t. af alle anviste boliger, på nær de sammenlagte boliger i afd. 89-0 og de store boliger i afd. 153-0. (huslejen er for stor og deres borgere kan ikke betale så meget i husleje).

Torben Krogh oplyste, at der i Lejerbo Nyborg er opnoteret 420 personer på ventelisten. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 1.494 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper, heraf søger 16 personer 1 rums bolig, 418 søger 2 rums bolig, 621 søger 3 rums bolig og 439 søger 4 rums bolig.

En fraflytningsstatistik viser, at der i regnskabsåret har været 44 fraflytninger fra boligorganisationens 324 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 13,58. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger 10,51.

#### Ad 5 Nybyggeri/renovering.

##### **Nybyggeri:**

Vedr. opførelse af 7 almene boliger (mellem stængerne) så har Kommunen den 17. november 2016 oplyst, at de i april 2017 vil behandle vores ønske om almene boliger med henblik på genfremsættelse af sagen på den politiske dagsorden i 2017, så sagen kan gennemføres i 2018 sammen med helhedsplanen. Som det ser ud p.t. kan sagen gennemføres i 2018, hvilket medfører, at vi i år, formentlig sommeren 2017, skal have afholdt et afdelingsmøde, hvor beboerne skal godkende projektet.

##### **Renovering:**

Afd. 068-0 - Frisengårdsparken:

Vi har sendt revideret projektmateriale til LBF i september 2016.

##### **Projektomfang, støttede arbejder:**

Der skal udføres nye facader, udskiftes tegloverligger, nye murede teglstensgavle, udskiftning af tagkonstruktion indgår som (delvist) støttede arbejder.

Gavle udføres i mursten og der etableres et udhæng på den nye tagkonstruktion, både langs facader og i gavle, med nødvendig hensyntagen til vinduerne på 1. sal.

Følgende skal indgå i de videre overvejelser, jf. LBF:

- Ved gavle genbruges mursten i muligt omfang.
- Facader forhøjes med et til to skifter for at sikre plads til udhæng over vinduer.

Det er besluttet, at det er forslag 4, se vedhæftede, vi kører videre med.  
Der er afsat beløb til undersøgelser for PCB og til afhjælpning af skimmel-og fugtproblematikkerne, som er indarbejdet i den forslåede facadeløsning afventer dog udfaldet af de supplerende undersøgelser.

Ustøttede arbejder:

Boligorganisationen bør overveje at gennemføre en hulmursisolering af 1. sal, samt generelt, at flytte radiatorer fra bagvægge til facade.

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

Det meddeles at pr. 1.1.2015 steg ventelistegebyret fra kr. 200 til 300.

Personer på ventelisten:

Feb. 2012	328 personer
Feb. 2013	296 personer
Feb. 2015	456 personer
Feb. 2016	452 personer
Feb. 2017	420 personer

### Beslutning

Med baggrund i ovennævnte oplysninger, besluttede bestyrelsen, at der fortsat ydes tilskud på kr. 100 til ansøgerne fra organisationen.

Ad 7 Reservation af "Origo" Skal det ændres således at beboerne kan reservere det 2 år frem i stedet for 1 år og udefrakommende kan reserverer 1 år frem i stedet for nu ½ år.

En enig bestyrelse **besluttede** at ændre den tidligere beslutning, således at der fremover kan reserveres 2 år frem for beboerne og 1 år frem for udefrakommende.

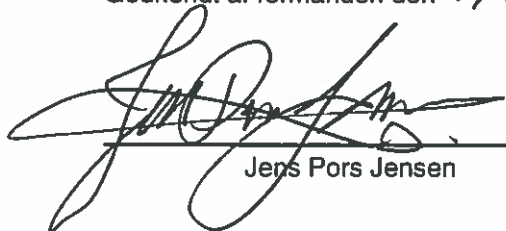
Ad 8 Godkendelse af vedtægter for Lejerbo Nyborg (bilag 1 vedlagt)

Bestyrelsen godkendte udkastet og anbefaler at repræsentantskabet ligeledes godkender vedtægterne.

Ad 9 Eventuelt.

Der var enighed om, at Jens Pors Jensen og John Mortensen, fortsætter som repræsentantskabsmedlemmer til Landsrepræsentantskabet.

Godkendt af formanden den 7/3 2017

  
Jens Pors Jensen