

Deltagere:

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

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

Afbud fra: Niels Heiden.

Formand Jens Pors Jensen åbnede mødet og bød velkommen.

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. Valg af byggeudvalg til sagen i afd. 68-0 Frisengårdsparken.
7. Status på vagtordning.
8. Skal ventelistegebyret fortsætte uændret med kr. 200,-.
9. Skilte status.
10. Godkendelse af boligsocial helhedsplan. (bilag fremsendt)
11. 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.

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.

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.

Regler vedr. sprøjtning

Der er kommet nye regler vedr. sprøjtning.

Inden 1. juli 2020 skal alle registreres i Miljøstyrelsens database (MAB) for at få lov til at købe og benytte sprøjtemidler.

Hvis et sprøjtecertifikat er mere end 4 år gammelt, skal man enten tage et nyt kursus i hånd- og rygsprøjtecertifikat på to dage, eller også skal man søge om dispensation hos Miljøstyrelsen. Hvis man vil sprøjte med andet end hånd- og rygsprøjter, skal man have et certifikat, som det tager 74 timer (10 dage) at erhverve.

Hvis man sprøjter uden at man har autorisation til dette, kan man få en bøde.

Hvis en boligorganisation ønsker at sprøjte, kan arbejdsmiljølederen være behjælpelig med at få tilmeldt medarbejdere til kurser, registrering i MAB mv.

Man skal imidlertid være opmærksom på, at der ikke må sprøjtes med pesticider i områder, der ligger tæt på drikkevandsboringer, og at der lokalt vil kunne være andre restriktioner, som kan oplyses af kommunens tekniske forvaltning.

Vedtægter.

Torben Krogh meddelte at på sidste repræsentantskabsmøde fik vi vedtaget nye vedtægter, der var ajourført i henhold til den nye lovgivning. Dette fremgår imidlertid ikke af referatet, at disse blev vedtaget.

På dette møde tog vi ikke stilling til evt. delegation.

I forbindelse med tinglysning af diverse har Valby bedt om dokumentation for delegation til bestyrelsen i andre organisationer.

Vi har været tilbage i gemmerne i og senest man tog stilling til delegationen var i 1997. Her delegerede man § 3 stk. 4 pkt. 12 (godkendelse af afdelingernes regnskaber)

Vi har derfor sat punktet på til det kommende repræsentantskabsmøde og bestyrelsen bør tage stilling til hvilke punkter man evt. ønsker delegeret til organisationsbestyrelsen.

§ 5 – følgende ordlyd:

Stk. 5. Repræsentantskabet godkender endvidere afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende almene boligafdelinger og servicearealafdelinger:

- 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
- 2) Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.
- 3) Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.
- 4) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
- 5) Grundkøb.
- 6) Iværksættelse af nyt byggeri.
- 7) Pantsætning af afdelingernes ejendomme.
- 8) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger.

Stk. 6. Repræsentantskabet kan beslutte at delegerer kompetencen på et eller flere af de områder, der er nævnt i stk. 5, til boligorganisationens bestyrelse.

Beslutning: En enig bestyrelse indstiller til repræsentantskabet, at godkende vedtægterne og delegeringen af punkterne i § 5 stk. 5.

Origo.

Administrationen har modtaget en henvendelse fra FDF om ny lejeaftale, da den nuværende udløber 1. august 2018

Der er aftalt med Povl Larsen fra FDF den 21. februar kl 17.00.

I den forbindelse ønskes bestyrelsen holdning til ny lejeaftale ? Er der begrænsninger??
Bestyrelsen giver en tilbagemelding til administrationen.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2017/18) 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.

Torben Krogh meddelte 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.

Afdeling 068-0, Frisengårdsparken og afdeling 324-0, Bovense holder først afdelingsmøde den 26. februar 2018. Organisationsbestyrelsen anmodes derfor om at godkende regnskab og budget for afdelingen, under forudsætning af 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 trækingsret - ikke alle organisationer har trækingsret. Oplysning herom kan findes i årsberetningen.

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.

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 %
0068-0	Frisengårdsparken	Familiebolig	596,75	596,75	0,00	0,00%
0089-0	Johannesgården	Familiebolig	809,44	823,04	13,60	1,68%
0153-0	Sofiegården	Familiebolig	676,63	709,23	32,60	4,82%
0199-0	Jørgensparken og Lisalund	Familiebolig	788,23	798,67	10,44	1,32%
0324-0	Bovense	Familiebolig	862,81	878,81	16,00	1,85%

Bjarne Hansen gjorde opmærksom på, at der burde have været opkrævet til dispositionsfonden, idet beløbet pr. 30. september 2017 er under kr. 5.588 pr. lejemålsenhed, og er således ikke indarbejdet i afdelingernes budgetter.

Torben Krogh, gjorde opmærksom på, at i budgettet 2018/19 for organisationen er en trykfejl, idet beløbet kr. 377 skal være 389, i note 6 – heraf til boligorganisationen pr. enhed.

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, dog med forbehold for afdelingsmødets godkendelse i afd. 68-0 og 324-0.

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

Torben Krogh meddelte at sidste års beslutning vedrørende nedenstående, har været drøftet med revisionen.

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

	Antal lejemålsenheder	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

Beslutningen af 24. februar 2017

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

Efter drøftelse med revisionen er der udarbejdet nedenstående:

Lejerbo; Nyborg – konto 405. Tab ved lejlighed og fraflytninger
Opførelse af beløb pr. 30. september 2017.

Afdeling Navn	Beløb Konto 405	Antal enheder	Beløb pr. pr. enhed	Kr. 326,- pr. enhed	Fra konto 405 til 401
68-0, Frisengårdshaven	203.087,97	62,60	3.244,22	20.407,60	182.680,37
89-0, Johannesgården	328.412,78	76,00	4.321,22	24.776,00	303.636,78
153-0, Sofiegården	347.834,87	92,00	3.780,81	29.992,00	317.842,87
199-0, Jørgensparken og Lisalund	360.421,40	83,00	4.342,43	27.058,00	333.363,40
324-0, Aunslev, Bovense	52.427,32	13,00	4.032,87	4.238,00	48.189,32
	1.292.184,34				1.185.712,74

Økonomi anbefaler, at der på konto 405, tab ved lejlighed og fraflytninger henstår beløb på kr. 326 pr. lejemålsenhed.

De kr. 326 pr. lejemålsenhed er det beløb, afdelingens egenbetaling udgør i regnskabet 1. oktober 2017 – 30. september 2018.

I Bekendtgørelsens § 65 står der, at "Boligorganisationens afdelinger årligt skal henlægge passende beløb til Tab ved lejlighed og fraflytninger i det omfang, tabet skal dækkes af afdelingen".

Landsbyggefonden har i denne forbindelse udtalt, at afdelingens forpligtelser i forbindelse med tab ved fraflytninger ikke er bortfaldet, men er der passende henlæggelser på konto 405, Tab ved lejeledighed og fraflytninger, skal der ikke henlægges yderligere i årene frem. Landsbyggefonden mener dog, at den tilsynsførende kommune bør inddrages. Her tænkes der ligeledes på, at vi overfører midler fra konto 405 til konto 401.

Bestyrelsen bedes derfor drøfte muligheden af, at den del af opsparingerne på konto 405, Tab ved lejeledighed og fraflytninger, overføres til konto 401, Planlagt og periodisk vedligeholdelse. Beløbene kan herefter anvendes til fysiske arbejder i afdelingen.

Lejerbo, Økonomi
Kirsten Bräuner.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede at søge kommunens godkendelse af den nævnte mulighed, dog med 3 års saldo i stedet for 1 år.

Ad 4 Udlejningssituationen.

Torben Krogh oplyste, at der i Lejerbo Nyborg er opnoteret 470 personer på ventelisten. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 1.536 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper, heraf søger 5 personer 1 rums bolig, 404 søger 2 rums bolig, 664 søger 3 rums bolig og 463 søger 4 rums bolig.

En fraflytningsstatistik viser, at der i regnskabsåret har været 30 fraflytninger fra boligorganisationens 324 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 9,26. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger 10,63.

Afd. 68-0, Frisengårdsparken:

Der er 2 opsagte boliger p.gr.a. dødsfald. Der er lang venteliste, så boligerne vil snart være udlejet.

Afd. 89-0, Johannesgården:

Vi har p.t. 3 stk. 2 værelses boliger ledige. Ventelisten er snart brugt, og der vil ske annoncering på Boligportalen hvis ikke der er sket udlejning i uge 7. Vi får som regel en del henvendelser via boligportalen, men ventelisten er generelt meget kort i denne afdeling.

Afd. 153-0, Sofiegården:

Vi har haft en del opsigelser i denne afdeling i 2018, de fleste er dog blevet udlejet, og p.t. har vi en 3 vær. + en 4 vær. begge på 114.9 kvm. Til udlejning. De er begge i tilbud, med svarfrist i uge 7.

Vi har ofte udfordringer med disse boliger på grund af størrelsen, men de seneste udlejninger er sket til ansøgere fra Københavnsområdet - det lader til at de har fået øjnene op for hvor meget man får for pengene i Nyborg, og den gode mulighed for at pendle.

Derudover har vi en enkelt 2 vær. hvor der blev givet afslag på kommunelån, så ansøger var nødsaget til at springe fra. Denne bolig annonceres på boligportalen i uge 8 hvis ikke den bliver udlejet. Er sendt i tilbud til de sidste på ventelisten.

Afd. 199-0, Jørgensparken/Lisalund:

P.t. ingen ledige boliger, lange ventelister. En meget populær afdeling.

Afd. 324-0, Aunslev/Bovense:

Vi har p.t. en ledig bolig til udlejning p.g.a. dødsfald. Har skrevet til de sidste på ventelisten. boligen bliver annonceret på Boligportalen i uge 8, såfremt den ikke bliver udlejet. Vi har ikke den store søgning til afdelingen, mest på grund af beliggenheden uden for Nyborg.

Ad 5 Nybyggeri/renovering.

Andreas Sandberg meddelte

Renovering:Afd. 068-0 - Frisengårdsparken:

Kapitaltilførselssag er ansøgt.

Landsbyggefonden er ved at udarbejde finansieringsskitse, og vi forventer derfor en beboerafstemning inden sommer.

Der er aftalt organisationsmøde 26. februar, hvor der orienteres mere uddybende om den videre proces med byggeriet, og hvor der nedsættes et byggeudvalg.

Nybyggeri:

Kommunen har givet tilsagn til ældreboliger, så vi har nu beslutningsgrundlag fra kommunen til at arbejde videre med det vedtagne forslag, hvor der opføres 7 almene boliger (mellem stængerne).

I forbindelse med, at der evt. beslutes at der skal finde en genhusning sted, i forbindelse med renoveringen, blev det tidligere varmemesterkontor, Origo, gæsteværelser i afd. 199-0 og gildesalen i afd. 89-0 nævnt som muligheder.

Ad 6 Valg af byggeudvalg til sagen i afd. 68-0 Frisengårdsparken

Jens Pors Jensen, John Mortensen, Mette Ivarsen og Bjarne Hansen blev valgt til byggeudvalget.

Ad 7 Status på vagtordning.

Akutlisten sendes til administrationen, som sørger for, at den udsendes til beboerne, vedlagt skrivelse om hvordan man forholder sig i akut tilfælde. Der ringes til Henrik, som ligeledes vurderer.

Ad 8 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 har bestyrelsen besluttet at yde tilskud til ansøgerne på kr. 100.

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

Beslutning

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

Ad 9 Skilte status.

Formanden meddelte, at bestyrelsen har været på besigtigelsesrunde, og besluttet at der skal opsættes i alt 12 skilte.

Bestyrelsen fremsender "bestillingen" til administrationen.

Beslutning: der bevilliges ca. kr. 100.000 fra arbejdskapitalen.

Ad 10 Godkendelse af boligsocial helhedsplan.

Jeanette Gade Brandstrup beklagede den sene udsendelse og gennemgik kort det udsendte materiale: **Helhedsplanen Fællesskab og involvering - boligsocial indsats i perioden april 2018 – maj 2022**

Den 19. feb. 2016 godkendte organisationsbestyrelsen at indgå i udarbejdelse af en helhedsplan for afd. 89-0 og 153-0.

Landsbyggefonden prækvalificerede i 24. feb. 2017 Lejerbo Nyborg afd. 89-0 og 153-0 til at udarbejde en boligsocial helhedsplan.

Helhedsplanen omfatter i alt 4 boligafdelinger fordelt på 2 boligorganisationer Lejerbo Nyborg og AB Sprotøften.

I samarbejde med Landsbyggefonden, lokale aktører (kommunale og frivillige samt afdelingsbestyrelserne) er der udarbejdet en helhedsplan med følgende overordnede indsatser og aktiviteter:

- Forebyggelse og forældreansvar
Indsatsen rummer mødregupper, børnegrupper for sårbare børn, støtte til deres forældre samt temaarrangementer for forældre. Der vil desuden blive afholdt fælles temauger med institutionerne i områderne.
- Uddannelse og beskæftigelse
Indsatsen rummer studiecafé og lektiecafé, uddannelsesvejledning i samarbejde med UU samt frivillig mentorordning.
- Kriminalpræventiv indsats
Indsatsen rummer rådgivning og konflikthåndtering, brobygning til forenings og fritidsliv samt øget fokus på relations arbejde.
- Tryghed og trivsel
Indsatsen rummer nabo- og tryghedsvandringer, ambassadører samt samarbejde med kommunale aktører.

Helhedsplanens samlede økonomiske rammer er 9.000.000 kr.

- Landsbyggefonden bidrager med 6.000.000 kr.
- Nyborg Kommune med 2.140.000 kr.
- De 2 boligorganisationer/4 afdelinger, der indgår i helhedsplanen, medfinansierer samlet med 860.000 kr.

Lejerbo Nyborg skal årligt finansiere med kr. 10.000, ejendomsfunktionær timer til en værdi af ca. 10.000 kr. samt stille lokaler i Origo til rådighed for helhedsplanens aktiviteter.

Følgende bilag har været udsendt til bestyrelsen forud for mødet:

Strategisk samarbejdsaftale; Delaftale Tryghed og trivsel; Delaftale Kriminalpræventiv indsats, Delaftale Uddannelse og beskæftigelse og Delaftale Forebyggelse og forældreansvar

Helhedsplanen forventes behandlet i Nyborg Kommune i marts.

Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender helhedsplanen.

Beslutning:

En enig bestyrelse godkendte helhedsplanen.

Ad 11 Eventuelt.

Formanden meddelte, at man havde drøftet organisationens deltagelse i Pinsemarkedet, og var enige om, at man ikke deltog i 2018, og fremover deltog man hvert 2. år.

Torben Krogh orienterede om, at Lejerbo Nyborg i dag servicerer afdelingen i Bogense. Afdelingen hører under Lejerbo Kolding. Lejerbo Tinglev servicerer af Lejerbo Kolding, men med Lejerbo Koldings opsigelse, skal der findes en anden løsning.

Administrationen laver et oplæg til bestyrelsen, på hvordan det kan løses i fremtiden,

Bjarne Hansen, meddelte at Lejerbo København som bekendt har opsagt sin administrationsaftale og i den forbindelse indledt et samarbejde med Bo-Vest, samt at organisationen ikke skal hedde Lejerbo fremover.

Lejerbo Kolding har ligeledes opsagt sin administrationsaftale, og i den forbindelse kan det oplyses, at det er planen at der fortsat vil være et Regionskontoret i lokalerne på Pakhustorvet, da det er en ejerlejlighed.

Hovedbestyrelsen og administrationen vil gøre alt for at holde administrationsbidraget nede.

Han oplyste ligeledes at hovedbestyrelsen har haft inviteret Lejerbo Kolding til et møde om en evt. fremtid i Lejerbo Danmark. Lejerbo Kolding svar herpå var: at Lejerbo Kolding ikke ser nogen fremtid i Lejerbo Danmark.

Bjarne Hansen gav endvidere udtryk for, at han som formand for kursusudvalget blev meget sur, over den udtalelse Bent Jacobsen havde givet i Jydske Vestkysten, om kursusafdelingens økonomi, idet det var direkte usandt.

Han oplyste, at kursusafdelingens 3 fastansatte bruger ca. ½ PE på arbejdsmiljø, ½ PE på elev-området, og i øvrigt betales der kr. 25.000 pr. elev, indtægten bogføres dog ikke i kursusafdelingen.

Han gav ligeledes udtryk for, at evt. bemærkninger i revisionsprotokollatet helt eller delvist indgik i det der udsendes til bestyrelsen, til pkt. 2.

Godkendt af formanden den 13/3 2018


Jens Pors Jensen