

Deltagere:

Til stede var formand Connie Andersen, bestyrelsesmedlemmerne Gunnar Volmer, Jørgen Ottesen, Mogens Hansen samt suppleant Inga Kolath.

Fra administrationen deltog direktør Ulrik Steen Jensen, forretningsfører Michael Keis, lokalinspektør Peder Bonde, varmemester Jan Augustesen og sekretær Susanne Mortensen, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem Erik Gemmer.

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra møde 12.02.2015
2. Meddelelser fra Administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
5. Ny Boligsocial helhedsplan (nyt punkt)
6. Udlejningssituationen
7. Nybyggeri/renovering
8. Valg af formand og næstformand (skal ske hvert 2. år)
9. Eventuelt

Formand Connie Andersen åbnede mødet og bød velkommen.

Michael Keis blev valgt som dirigent.

På Michael Keis' anmodning var der enighed om at tilføje et ekstra punkt på dagsorden "Ny boligsocial helhedsplan", som blev indsat som nyt punkt 5 – og de efterfølgende punkterne rykkede således.

Ad 1 – Godkendelse af referat fra møde 12.02.15

Referatet blev godkendt.

Ad 2 – Meddelelser fra administrationen

Udlejning og anvisning til flygtninge

Ulrik Steen Jensen 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. Det er en dagsorden der må forventes at komme til at fylde meget også de næste år.

Michael Keis oplyste at kommunen har været i den situation, hvor der har været ledige boliger – men de er ved at være brugt op – men der er private tomme huse der kan lejes. Vi har ca. 3 familier + en enkelt bolig hvor der er flere der bor 3 sammen, som ikke er i familie. Hvis en flygtningefamilie lejer på normal vis – så skal

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland, torsdag den 3. marts 2016 i Birkevænget 48, gavlen, 4900 Nakskov

kommunen i princippet garantere for den, men det er svært at kontrollere. Vi har fået en flygtningefamilie ind via ventelisten, og har efterfølgende ringet til kommunen, der har bekræftet det skriftligt.

Kommer formentlig til at fylde meget mere når de skal have permanent boliger, da der så generelt kommer til at mangle boliger.

Deleboliger

Ulrik Steen Jensen orienterede om at Folketinget den 21. april 2015 har vedtaget 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 ca. 17.000 flygtninge, der forventes at komme til landet i 2016.

Loven medfører følgende ændringer:

- 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 boligstøttereglerne 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.

Grundkapital

Ulrik Steen Jensen orienterede om 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

Ulrik Steen Jensen orienterede om at Hovedbestyrelsen har igen i år udskrevet en initiativpris. Prisen gives som altid til et eksisterende eller afsluttet initiativ, ikke til finansiering af initiativet. I år kan initiativprisen søges for nedenstående

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, f.eks. gennem alternative måder at oplære nye medlemmer af beboerdemokratiet, drive erfaringsudveksling eller formidling på.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland, torsdag den 3. marts 2016 i Birkevænget 48, gavlen, 4900 Nakskov

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. Husk at fortælle 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 lige haft fraflytninger i udbud – og det blev Sander & Dam v/René Palm der vandt udbuddet. Er udbudt på samme vilkår som hidtil - vi forventer at spare ca. 10%. Der er indført et kontrolskema der skal anvendes ifm. fraflytninger. Malermester Bent Hansen er stadig med på den udvendige del.

Lokalinspektør Peder Bonde kom med et eksempel på prisforskelle på et udbud de netop havde haft på 18 stk. altaner – der var et spring i prisen fra 25.000 til 86.000 kr.

Vi bruger AlmenIndkøb så meget som muligt – men giver det ikke mening så gør vi som hidtil.

Lidt debat omkring at arbejdet forsvinder fra lokalområdet.

Ulrik Steen Jensen orienterede omkring det juridiske i, at vi som almen boligorganisation er underlagt et regelsæt der er lovgivningsbestemt.

Michael Keis oplyste, at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2015/2016) kr. 21.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Lolland. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet deles i 8 andele, hvoraf formanden får 3 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 vedtaget.

Ad 3 - 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.

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.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingers forhold til en vurdering af afdelingernes status på vedligeholdelsesstatus, udlejningssituationen og boligsocial status. For hver afdeling er der en samlet vurdering som enten god, middel eller kritisk.

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 lejestigningen i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland, torsdag den 3. marts 2016 i Birkevænget 48, gavlen, 4900 Nakskov

Afd. nr.	Afd. navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
018-0	Birkevænget	587,39	600,25	12,87	2,19
434-0	Indre By	750,03	750,03	Uændret leje	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 alle afdelinger,
- at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for alle afdelinger.

Ad 4 – 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 kommune om, at tabet skal dækkes af afdelinger selv.

Michael Keis gav en kort orientering om hvordan det hænger sammen. Det blev besluttet at der ikke søges dispensation.

Ad 5 – Boligsocial helhedsplan

Punktet blev indsat ved starten af mødet. Mogens Hansen gav en generel orientering omkring helhedsplanen der er mere konkret i sine indsatsområder. Der udsendes et månedsbrev med aktiviteter. Der er mange forskellige aktiviteter eksempelvis "ungdomsambassadører i opgangen". Det kører rigtig fornuftigt. Den boligsociale helhedsplan er blevet godkendt på afdelingsmødet.

Organisationsbestyrelsen godkendte den boligsociale helhedsplan i samarbejde med Nørrevænget.

Organisationsbestyrelsen godkendte ligeledes indkøb af en Ipad til Mogens Hansen.

Ad 6 - Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at der er i alt 162 noteret på ventelisten hvoraf de 63 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 315 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	2	42	43	6	4	97
Ekstern i bero	Familiebolig	6	59	96	26	5	192
Intern	Familiebolig	0	2	7	1	1	11
Intern i bero	Familiebolig	0	5	8	2	0	15
		8	108	154	35	10	315

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 59 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 393 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 15,01.

Ventelisten er kort og til tider er ventelisten udtømt, og der er perioder med lejetab.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland, torsdag den 3. marts 2016 i Birkevænget 48, gavlen, 4900 Nakskov

Da man med meget kort varsel kan få en bolig i Nakskov, tildeles lejermål tit til nye lejere der kan medføre husordenssager og lejetab, og dette er meget udpræget i de store 4 rums lejligheder.

Nedrivning/ombygning af blokkene O, G, og P er i gang, antal af 4 rums boliger reduceres og der bygges 18 nye ældrevenlige boliger.

Der har i en periode være begrænset lejetab.

Organisationsbestyrelsen og Administrationen følger nøje tab og udlejningssituationen.

Som tidligere har der også været problemer med at udleje boliger på 1. og 2. sal i afd. 434-0, Nakskov indre By – og især i Tilegade (Thomsens Hotel), dette er delvist blevet løst ved etablering af elevator i Tilegade (Thomsens Hotel).

Da befolkningstallet i Nakskov by er svagt vigende, vil der ikke i de kommende år være mange personer på ventelisterne til bolig i Nakskov, dog er der venteliste til ældreregnede lejligheder.

Dialogmøde:

Der har været afholdt dialogmøde med kommunen den 18. november 2015, hvor formand Connie Andersen og Michael Keis deltog. Mødet forløb positivt og kommunen blev orienteret om projekt vedr. ombygning og udlejningssituation, boligsocial helhedsplan m.v.

Ad 7 - Nybyggeri/renovering

Vedr. renovering

Ombygning af afd. 18 - Birkevænget

Michael Keis oplyste at renoveringsetape II pågår og der er afholdt rejsegilde i aktivitetshuset den 24. november 2015. Forventet aflevering er primo april 2016.

Der har været afholdt åbent hus lørdag den 13. februar 2016.

Ulrik Steen Jensen gav en kort orientering om de forskellige godkendelser og tilladelser i forbindelse med nedrivning af blokkene og optagelse realkreditlån og oplyste at Lejerbo Lolland ikke ville komme til at lide tab i den forbindelse.

Der er ingen aktuelle planer om nybyggeri.

Ad 8 - Valg af formand og næstformand

Michael Keis meddelte, at i henhold til boligorganisationens vedtægter skal der hvert andet år vælges formand og næstformand. Formand og næstformand vælges af bestyrelsens midte og mindst 1 af disse skal være beboer i boligorganisationen.

På møde i februar 2014 blev Connie Andersen valgt som formand og Gunnar Volmer blev valgt som næstformand. Begge er således på valg i år.

Connie Andersen blev genvalgt som formand og Gunnar Volmer blev genvalgt som næstformand for en ny 2-årig periode.

Ad 9 - Eventuelt

- Michael Keis oplyste at det årlige fællesarrangement med organisationerne fra de 2 regionskontorer Holbæk og Næstved i år bliver fredag den 3. juni. Det er Holbæk som står for arrangementet i år, så det nærmere program kendes ikke pt.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland, torsdag den 3. marts 2016 i Birkevænget 48, gavlen, 4900 Nakskov

- Connie Andersen orienterede om at formand og næstformand samt Michael Keis var indkaldt til ekstra møde om fælles helhedsplan for hele Lolland kommune den 15. marts 2016. Lidt debat omkring fordele og ulemper. Konklusion at man er mest til det lokale og tætte. Det blev besluttet at Connie, Mogens og Michael deltager i mødet.
- Sommermøde med revy. Dato fastsat til 26. august 2016 og billetter købt. Aftalt spisning på Café Hvid som tidligere. Susanne bestiller.
- Kursus for afdelingsbestyrelser på Lolland 7. april 2016 kl. 15.00. Invitation er udsendt til alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer og organisationsbestyrelsen.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 14/3 2016

C. Andersen