

Deltagere:

Til stede var formand Connie Andersen, bestyrelsesmedlemmerne Erik Gemmer, Jørgen Ottesen, Mogens Hansen og Inga Kolath. Fra administrationen deltog forretningsfører Michael Keis, lokalinspektør Peder Bonde og sekretær Susanne Mortensen, som optog referat af mødet.

Afbud fra suppleant Anni Hansen

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra møde 11.05.2017
2. Meddelelser fra Administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
5. Udlejningssituationen
6. Nybyggeri/renovering
7. Godkendelse af helhedsplan for 2018 og frem
8. Valg af formand og næstformand (skal ske hvert 2. år)
9. Eventuelt

Formand Connie Andersen åbnede mødet og bød velkommen.

Ad 1 – Godkendelse af referat fra møde 11.05.2017

Referatet blev godkendt.

Ad 2 – Meddelelser fra administrationen

Michael Keis oplyste følgende:

Ydelsesbeskrivelser for 2018

Lejerbos ydelsesbeskrivelse er blevet opdateret med nye priser. Den er delt op i to dele - en ydelsesbeskrivelse, der indeholder grundydelse og tillægsydelse og en, der vedrører bygge- og renoveringsopgaver. Ydelsesbeskrivelserne findes på www.lejerbo.dk under Bestyrelse > Værktøjer.

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.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland den 20. februar 2018, Aktivitetshuset, Birkevænget 31A, 4900 Nakskov

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.

Landsrepræsentantskabsmøder

Det har tidligere været meldt ud at møderne hvert andet år holdes i Nyborg og hvert andet år i Århus. Hovedbestyrelsen har på møde den 1. november 2017 besluttet at landsrepræsentantskabsmødet 2018 og i årene fremover afholdes i Århus.

Kursuskatalog for beboerdemokrater

Der er nu kommet nyt kursuskatalog for 2018, som er sendt ud til alle afdelingsformænd. Lejerbo skal opfordre til at man benytter sig af de mange og gode tilbud der er.

Generelt om administrationsorganisationen:

Hovedbestyrelsen har i januar haft inviteret organisationer til orienteringsmøder. Formålet var dels at informere om Lejerbos nuværende situation, hvor landsformanden er trådt tilbage, og hvor Lejerbo København og Lejerbo Kolding har meldt sig ud af Lejerbo. For Københavns vedkommende pr. 1/7 2018 og for Koldings vedkommende pr. 1/1 2019. Dels at høre, hvordan organisationerne ser på situationen.

Der var stor tilslutning til møderne med ca. 80 deltagere i Valby og ca. 60 deltagere i Aarhus. Mogens deltog som den eneste fra Lejerbo Lolland. Der var god debat på møderne, og vi oplevede generelt stor opbakning til Lejerbo fra de fremmødte.

Signalet fra beboerdemokraterne var i øvrigt, at de to udmeldelser skal ses som en politisk sag – og ikke som en kritik af administrationen. Og så var der blandt medlemsorganisationerne et stærkt ønske om at komme videre med Lejerbos fremtid.

Hvad angår udfasningen af Lejerbo København, så har vi opbygget en projektorganisation, der skal håndtere al aflevering af data og sager vedrørende Lejerbo København. Det er Henrik Ricken, der sidder for bordenden og dermed ham, som alle opgaver i den forbindelse går igennem. Byggesagerne er vi begyndt at aflevere, og data er vi klar til at aflevere, når Lejerbo København kommer med en plan for processen.

Lejerbo Kolding er ikke kommet med nogen krav til eller ønsker om forhandling af administrationsaftalen. Og de har ikke på noget tidspunkt rettet en kritik mod den service, vi har leveret til dem i administrationen. Lejerbos hovedbestyrelse har tidligere opfordret dem til en forhandling, men indtil videre har Kolding ikke taget imod opfordringen. Derfor vil hovedbestyrelsen nu sende et brev med en invitation til Koldings bestyrelse til at mødes og få åbnet en dialog.

I forbindelsen med Lejerbo Københavns opsigelse af administrationsaftale her til 30/6 2018 er vi i administrationen nødsaget til at tilpasse vores organisation, hvilket vil betyde en reduktion af antal medarbejdere.

Samtidig arbejdes med kravet om effektivisering også i administrationen, dette vil ligeledes medføre en reduktion af antal medarbejdere. Der vil derfor ske reducering af antal medarbejdere både centralt og på de enkelte regionskontorer. På regionskontoret i Næstved har vi måttet sige farvel til en boligrådgiver

Hovedbestyrelsen fik på møderne et klart signal fra organisationerne om at finde en kandidat, som de kunne anbefale som ny landsformand, når vi mødes til repræsentantskabsmødet den 17. maj i år.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland den 20. februar 2018, Aktivitetshuset, Birkevænget 31A, 4900 Nakskov

På bestyrelsens møde den 25. januar blev et kvalificeret flertal enige om at anbefale nuværende næstformand og fungerende landsformand Gunnar Sørensen som ny landsformand.

Erik Gemmer supplerede med en opsummering af forløbet med Lejerbo Kolding og landsformanden. De skal have repræsentantskabsmøde i juni 2018 hvor den endelige beslutning om udmelding skal tages.

En livlig debat omkring bl.a. Lejerbo kulturen – er vi kunder eller medlemmer? Hvor svært det er at tiltrække yngre mennesker til bestyrelsesarbejde – de prioriterer tid med deres børn og fritidsinteresser. Connie oplyste at de havde været rundt og spørge i afdelingen inden afdelingsmødet – men uden held.

Erik Gemmer oplyste, at der også er nye organisationer der melder sig ind i Lejerbo – sidst er Høng kommet til. Og der skal på landsplan bygges omkring 1200 nye boliger.

Initiativprisen

Det er normalt på denne tid af året, at vi begynder at efterlyse kandidater til årets initiativpriser. Der har dog de seneste år været et vigende antal og især en vigende kvalitet i ansøgningerne. Derfor har hovedbestyrelsen besluttet at sætte uddelingen af Lejerbos initiativpris på pause. Der bliver dermed ikke uddelt nogen priser i 2018.

Hjemmesiderne moderniseres

Michael Keis oplyste at alle Lejerbos hjemmesider er under ændring og kommer over på en ny platform, så de kommer til at kunne benyttes på pc, tlf. og tablets samt de browsere, der er gængse i dag. Forventes at gå i luften ultimo februar/primus marts. Opbygningen og vedligeholdelse skulle blive mere brugervenlig. Der vil blive kurser for beboerdemokrater efter at siderne er gået i luften.

Michael Keis oplyste at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2017/2018) 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 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.

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.

Overskuddet i organisationen på kr. 705.000 kr – skyldes primært ekstraordinær indtægt i form af lejetab der er tilbageført (note 11) ifm at byggesagen er opgjort.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland den 20. februar 2018, Aktivitetshuset, Birkevænget 31A, 4900 Nakskov

Connie: vi har en meget effektiv drift de to afdelinger imellem – både hvad angår materiel og personale, vi har hjemtaget noget rengøring – så vi kan fastholde personalet.

Peder supplerede med at vi bruger Almen Indkøb hvor det kan svare sig og ellers bruger almindelig sund fornuft – også en fordel at det er lokale håndværker vi bruger.

Revisionen har ikke haft nogen bemærkninger.

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 %
0018-0	Birkevænget	Familiebolig	601,36	611,14	9,78	1,63%
0434-0	Indre By	Familiebolig	756,89	770,29	13,40	1,77%

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 oplyste at dispositionsfonden pt. ikke er ret stor – byggesagen har gjort et stort indhug.

Det blev besluttet at der ikke søges om tilskud.

Ad 5 - Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at der er i alt 160 noteret på ventelisten hvoraf de 52 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 372 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	0	41	47	10	5	103
Ekstern i bero	Familiebolig	2	86	122	28	8	246
Intern	Familiebolig	0	2	6	1	0	9
Intern i bero	Familiebolig	0	8	6	0	0	14
		2	137	181	39	13	372

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland den 20. februar 2018, Aktivitetshuset, Birkevænget 31A, 4900 Nakskov

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 65 fraflytninger fra boligorganisationens i alt nu 351 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 18,52.

Ventelisten er kort og det går bedre end sidste år - og der er kun enkelte perioder med lejetab. Vi gør det godt i udlejningen i et tæt samarbejde med ejendomsfunktionærerne.

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

Organisationsbestyrelsen og Administrationen følger nøje udlejningssituationen.

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 ældreegnede lejligheder.

Dialogmøde:

Der har været afholdt fælles dialogmøde med kommunen den 18. april 2017, 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 6 - Nybyggeri/renovering*Vedr. renovering:*

Birkevænget – endnu en etape: ombygning af 2-3 blokke og nedrivning af 1 blok. Etablering af elevatortårn samt tilgængelighedsboliger i de omdannede lejemål. Vi har endnu ikke igangsat udarbejdelse af en LBF ansøgning, dette forventes at blive besluttet i organisationsbestyrelsen i første halvår 2018.

Nedrive opgang nr. 23, højre side i nr. 21, (9 boliger) nr. 15 og højre side i opgang 13 (9 boliger) det er i alt 18 boliger. Det vil i en kileform give luft gennem bebyggelsen i fortsættelse af tidligere renovering.

Vi anbefaler at nr. 38-40-42 nuværende 18 lejemål erstattes med (18-24 lejemål) renoveres efter samme koncept som tidligere med elevator og udgang til små haver og eventuelt nr. 44 – 48. Peder Bonde oplyser at lejligheder med elevator er meget efterspurgt.

Landsbyggefonden skal ind over projektet. En enig bestyrelse besluttede at arbejde videre med projektet og indestår for afdelingens udgifter i forbindelse med udarbejdelse af LBF ansøgning m.v.

Sidste renovering var meget tilfredsstillende og vi kan evt. genbruge tegninger/materiale fra tidligere projekt.

Nybyggeri:

Det vil måske blive aktuelt med nye plejeboliger i Nakskov, dette vil bestyrelsen være meget interesseret i at vi byder ind, med den ekspertise vi i forvejen har i organisationen omkring plejeboliger.

Ligeledes er vi positive for at medvirke til byfornyelse i Nakskov, hvor der er muligheder for dette.

Ad 7 – Godkendelse af helhedsplan for 2018 og frem

Michael Keis gav en orientering om den nye helhedsplan og hvilken betydning det har for afdelingen.

Connie oplyste at den 28. februar 2018 fra kl. 17.00-18.30 vil det være muligt at møde nogle af medarbejderne fra Helhedsplanen og nærmere. På kontoret kan man få udleveret en pjece, der fortæller om hvad der indgår i helhedsplanen. Helhedsplanen for 2018 og frem er blevet godkendt på afdelingsmødet den 16. januar 2018. Michael oplyste at afdelingen lægger dels timer og arbejde i projektet men det er organisationen der betaler den kontante finansiering på kr. 80.000 om året.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland den 20. februar 2018, Aktivitetshuset, Birkevænget 31A, 4900 Nakskov

Organisationsbestyrelsen godkendte den boligsociale helhedsplan som udføres i samarbejde med Nørrevænget m.fl.

Ad 8 – Valg af formand og næstformand (skal ske hvert 2. år)

Michael Kejs 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 marts 2016 blev Connie Andersen valgt som formand og Gunnar Volmer blev valgt som næstformand. Efter Gunnar Volmers bortgang er posten som næstformand ledig og der skal vælges en ny.

Connie Andersen blev genvalgt som formand for en ny 2-årig periode. Omkring posten som næstformand havde Connie været i dialog med repræsentantskabsmedlem Bent Eliassen om at træde ind i organisationsbestyrelsen, hvilket han var positiv overfor.

Inga ønsker at vende tilbage til at være suppleant. Afventer repræsentantskabsmødet og den nye organisationsbestyrelse – hvorefter der vælges ny næstformand.

Ad 9 - Eventuelt

Sommermøde med revy – der er bestilt billetter til fredag den 17. august 2018. Spisning samme sted som de tidligere år.

Mødet hævet kl. 12.00 .

Godkendt af formanden den 4/3 2018

C. Andersen