

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Lolland, onsdag den 16. marts 2016, kl. 17.00 på Skovriddergården, Svingelen, 4900 Nakskov

Deltagere:

Følgende var mødt: Connie Andersen, Jørgen Ottosen, Erik Gemmer, Mogens Hansen, Inga Kolath, Frode Jensen, Svend Erik Hansen, Anni Hansen, Frank Østerberg, samt forretningsfører Michael Keis
Afbud fra Gunnar Volmer og Anna Volmer.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent og stemmetællere
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for det senest forløbne år
4. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer på valg er Gunnar Volmer og Mogens Hansen
7. Valg af suppleanter for 1 år
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Ad 1 – Valg af dirigent

Erik Gemmer blev valgt som dirigent

Ad 2 – valg af referent og stemmetællere

Michael Keis blev valgt som referent – der blev ikke valgt stemmetællere

Ad 3 – aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for det senest forløbne år.

Formand Connie Andersen aflægte følgende beretning, som er indsat herunder.

Udlejning og anvisning til flygtninge

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 aftalerne 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.

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 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

Folketinget har den 21. april 2015 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*

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Lolland, onsdag den 16. marts 2016, kl. 17.00 på Skovriddergården, Svingelen, 4900 Nakskov

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 boligstøttere reglerne 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

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

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.

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

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. alternere – der var et spring i prisen fra 25.000 til 86.000 kr.

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, næstformanden 2 andele og de andre bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel.

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Lolland, onsdag den 16. marts 2016, kl. 17.00 på Skovriddergården, Svingelen, 4900 Nakskov

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.

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 trækingsret.

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.

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

Bestyrelsen har besluttet at lejetab og tab ved fraflytning dækkes af dispositionsfonden, man vil ikke søge om dispensation hos kommunen.

Boligsocial helhedsplan forlænges frem til 2017.

Udlejningssituationen

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.

Da man med meget kort varsel kan få en bolig i Nakskov, tildeles lejemaal 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.

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Lolland, onsdag den 16. marts 2016, kl. 17.00 på Skovriddergården, Svingelen, 4900 Nakskov

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 ældreegnede 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.

Nybyggeri/reovering

Vedr. reovering

Ombygning af afd. 18 - Birkevænget

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.

Ad 4 – Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget
Michael Keis gennemgik årsregnskabet og revisionsberetningen og henviste i øvrigt til Connies redegørelse under bestyrelsens årsberetning. Herefter blev årsregnskabet godkendt og budgettet taget til efterretning.

Ad 5 – Behandling af indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag.

Ad 6 – Valg af bestyrelsesmedlemmer

På valg er Gunnar Volmer og Mogens Hansen – begge blev genvalgt.

Ad 7 – Valg af suppleanter for 1 år

Som første suppleant blev Inga Kolath valgt – er også 1. suppleant i øjeblikket
Som anden suppleant blev valgt Anni Hansen, Birkevænget 13 A, 1.th. - nyvalg

Ad 8 – Valg af revisor

EY blev genvalgt som revisor.

Ad 9 – Eventuelt

Connie takkede for et godt møde og et godt samarbejde i løbet af året. Herefter sluttede mødet.


Erik Gemmer
Dirigent


Connie Andersen
Formand


Michael Keis
Referent