

Deltagere:

Formand Jes Hansen (JH), bestyrelsesmedlemmerne Anny E. Borch Jensen (ABJ), Lis Nygaard (LN), Henning Larsen (HL) og Michael Seiding Larsen (MSL).

Fra afdeling 919-0 deltog tidligere bestyrelsesmedlem Søren Voigt Andersen (SVA) og Henning Winkel (HW).

Fra administrationen deltog forretningsfører Michael Keis (MHK), driftschef Steen Andersen (STA) og sekretær Susanne Mortensen, som optog referat af mødet.

Dagsorden:

1. Meddelelser fra Administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Godkendelse af nye vedtægter
4. Udlejningssituationen
5. Nybyggeri/renovering
6. Eventuelt

Formand Jes Hansen åbnede mødet og bød velkommen, specielt til Søren og Henning fra den tidligere bestyrelse i afd. 919-0, "Udsigten", Vintersbølle Strand. Tidligere formand Søren Voigt Andersen gav en kort orientering omkring afd. 919-0 og hvorfor bestyrelsen har trukket sig.

Herefter gik man over til den udsendte dagsorden.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Lejerbo har fået ny landsformand og næstformand

Michael Keis oplyste, at på landrepræsentantskabsmødet i Nyborg den 19. maj 2016 blev der valgt ny landsformand, da Kenneth Høfler inden havde oplyst at han ikke genopstillede. Der var 4 kandidater der stillede op: Bent Jacobsen – Kolding, Børge Olsen - Skørping, Gunnar Sørensen – Frederiksberg og Lars Bak – Randers. Det blev Bent Jacobsen, Kolding der blev den nye landsformand.

Da næstformand Lars Bak pludselig er gået bort har der den 10. november 2016 været afholdt et ekstraordinært landsrepræsentantskabsmøde i Århus for at vælge ny næstformand. Ny næstformand blev Anne Zachariassen.

Effektivisering

Michael Keis oplyste at effektiviseringer handler om, at boligorganisationens bestyrelser skal tage ansvar for driften i organisationens afdelinger. Bestyrelsen skal sætte mål for den fremtidige udvikling af driften og hermed også på huslejudvikling i organisationens afdelinger. Det har organisationen en forpligtigelse til og også en ret til. Organisationsbestyrelsen skal passe på huslejen.

Baggrunden er, at Finansministeriet, Udvikling, Integrations og Boligministeriet samt BL har indgået en aftale for hele den almene sektor om en reduktion i omkostningerne på en lang række konti frem mod udgangen af 2020. Ud af et samlet udgiftsomfang på 18,4 mia., skal der findes effektiviseringer for 1,5 mia. kr., hvilket svarer til ca. kr. 2.500 pr. lejermål. 2014 er baseline og der sker så en fremskrivning af huslejen efter et komplekst regnestykke, hvor bl.a. også beboersammensætning indgår. I 2021 sammenlignes denne fremskrivning med de faktiske udgifter. Der måles for hele den almene sektor. Det er således ikke den enkelte afdeling eller organisation, men hele branchen som står til ansvar – ligesom hos kommunerne.

Lejerbos hovedbestyrelse har drøftet lovforslaget, som forventes godkendt i december 2016. Hovedbestyrelsen har over for administrationen besluttet, at det er i et samarbejde mellem den enkelte boligorganisations bestyrelse og administrationen, at aftaler om mål for den fremtidige drift skal indgås. Hovedbestyrelsen følger udviklingen og hvis der bliver behov for fælles værktøjer, vil bestyrelsen naturligvis se på det.

Jes Hansen spurgte ind til, hvad kan der spares på. MHK svarede at der måles på kontiene for vedligeholdelse, energi, administrationsbidrag og ejendomsfunktionærer. MHK oplyste at han mente der kunne spares på de forskellige konti – så der ikke bliver tale om fyring af personale.

Lis Nygaard spurgte ind til om huslejen var høj i den almene sektor? MHK gav en kort redegørelse med

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg den 28. november 2016, på regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved

forskelle på privat udlejning og den almene sektor, større byer kontra opland. Oplyste at vi havde haft Boligministeriet på besøg da vi gjorde det godt i vores region, og de gerne ville vide hvordan, og driftschef Steen Andersen gav en kort orientering om mødet og baggrunden herfor.

Det moderne kontanthjælpsloft.

Michael Keis oplyste at den 1. oktober 2016 trådte regeringens nye moderne kontanthjælpsloft i kraft. 30.000 familier bliver efter regeringens skøn berørte af forslaget. Formålet er at tilskynde kontanthjælpsmodtagere til at komme i beskæftigelse. Beskæftigelsesministeriet har beregnet, at ud af de berørte, forventes omkring 700 at få beskæftigelse.

I beregningen af kontanthjælpsydelsen skal indgå værdien af din boligsikring. Boligsikring har tidligere været en ydelse, som kommer oven i kontanthjælpen. Med det moderne kontanthjælpsloft er der en øvre grænse for, hvor meget du kan få udbetalt, som indeholder boligsikring. Derfor bliver en større gruppe ramt på den måde, at deres boligsikring bliver reduceret. Endda forholdsvis meget. Modelberegninger viser, at en enlig med to børn i en lejlighed på omkring 80 m² får reduceret sit rådighedsbeløb med op til 28%.

Vi kan endnu i Lejerbo ikke se, hvad effekten bliver. Vi følger løbende huslejeopkrævningerne og er bekymrede for at kunne se et stigende antal betalingsrestancer og på sigt også en stigning i antallet af beboere, som må flytte fra deres lejemål, fordi det er for dyrt.

Mange har rettet henvendelse til vores boligrådgivere. Vores hjælp handler om, at vi kan foreslå at forsøge at bytte sin lejlighed, skrive sig op internt til en billigere lejlighed eller overveje et fremleje af et værelse. Det er jo ikke ideelle løsninger for de fleste, men det vi har at gøre med. Vi har selvfølgelig billige boliger i Lejerbo – men de er jo lejet ud i forvejen.

Michael Keis oplyste at vi har i oktober sendte 7% flere rykkere ud – men i november var det sædvanlige antal. Der blev spurgt ind til tidligere forslag om fælles gældsrådgivning blandt boligselskaberne – men denne var ikke blevet til noget, men kommunen har en ordning som der henvises til. Michael Seiding Larsen oplyste at det var samme melding fra øvrige boligselskaber i Vordingborg.

Elektronisk boligtilbud

Lejerbo har iværksat et projekt vedrørende elektroniske boligtilbud efter beslutning i hovedbestyrelsen. I dag kan boligsøgende afslå eller acceptere et boligtilbud via deres profil på www.lejerbo.dk, men selve boligtilbuddene bliver sendt ud som papirpost. Samler man udgiften til papir, kuverter, porto og arbejdstimer til print, kuvertering mv., er udgifterne til at udsende de ca. 116.000 årlige boligtilbud godt 1.3 mio. kr. Der ligger altså en meget fin effektivisering i projektet. Hertil kommer, at mange kunder efterspørger en elektronisk løsning, og at stort set alle andre boligselskaber kan tilbyde en elektronisk løsning. Projektet sigter på, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk, når løsningen er helt implementeret. Erfaringen fra andre boligselskaber siger mellem 90 og 98 %, så de 85 % er bestemt realistisk. Projektet er planlagt sådan, at løsningen først testes af på en eller flere boligorganisationer. En fuld implementering forventes at ske marts 2017.

Michael Keis oplyste at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2016/17) kr. 6.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Vordingborg. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet deles i 6 andele, hvoraf formanden får 2 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 enstemmigt godkendt.

Det er desværre stadig ikke lykkedes at få etableret et repræsentantskab. I henhold til vedtægterne er det repræsentantskabet for Lejerbo Vordingborg, der skal tage stilling til valg af revisor – men da der ikke er noget repræsentantskab, er det i stedet organisationsbestyrelsen, der skal tage stilling til valg af revisor.

Administrationen skal opfordre til, at organisationsbestyrelsen vælger Ernst & Young PS som revisor. Bestyrelsen valgte Ernst & Young PS som revisor.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg den 28. november 2016, på regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2015 – 30/6 2016, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2015 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2017 – 30/6 2018.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2015 – 30/6 2016, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2017 – 30/6 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 med undtagelse af afd. 820-0, hvor der ingen beboere mødte op, og organisationen skal derfor godkende regnskab og budget for denne afdeling.

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.

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.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen.

Revisionen har på side 89 bemærkninger om at afdeling 919-0 har negativ egenkapital samt at afdelingen ikke har haft tilstrækkelige midler til dækning af tab ved lejeledighed.

Vedrørende budget for afdelingerne for 2017/2018 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Afdeling 919-0 kr. 45.000 Driftsstøtte til underskud

Enstemmigt vedtaget at støtte med kr. 45.000 fra dispositionsfonden.

Anny E. Borch Jensen spurgte ind til at der i plejeboliger i driftsbudgettet sættes beløb af til vandafgift – men der fremgår ikke noget i regnskabet. Michael Keis gav en kort forklaring, som blev godtaget.

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	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
820-0	Vintersbølle Strand	1.046,07	1.046,07	0,00	Uændret
919-0	Udsigten Vintersbølle Strand	873,66	873,66	0,00	Uændret

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

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg den 28. november 2016, på regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved

- at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 820-0.
- at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afdeling 820-0.

Ad 3. Nye Vedtægter

Michael Keis oplyste at der er kommet nye normalvedtægter i juni 2016.

De væsentligste ændringer i forhold til de tidligere normalvedtægter angår anvendelse af digitale værktøjer dels til indkaldelser af øverste myndighed og afdelingsmøder og udsendelse af materiale til disse møder, dels som supplement i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder.

Herudover er der sket enkelte mindre ændringer:

- Harmonisering af reglerne om øverste myndigheds kompetence og uddelegering med driftsbekendtgørelsens §§ 6 og 7.
- Præcisering af tegningsreglen.

Ændringerne i normalvedtægterne finder anvendelse, uanset eventuelle modstående bestemmelser i en boligorganisations vedtægter.

Forud for mødet er forslag til nye vedtægter for Lejerbo Vordingborg udsendt til organisationsbestyrelsen.

Michael Keis oplyste at Lejerbo ikke pt har planer om elektronisk afstemninger.

Anny E. Borch Jensen havde bemærkninger til §11 sammensætning af bestyrelsen efter der var valgt repræsentantskab. Der var enighed om at bestyrelsen består af 5 medlemmer, heraf udpeges 1 medlem af Vordingborg Kommune, 1 medlem udpeges af administrationsorganisationen Lejerbo og resten af bestyrelsens medlemmer vælges af repræsentantskabet blandt boligorganisationens boligejere og disses myndige husstandsmedlemmer.

Herefter blev de nye vedtægter enstemmigt godkendt.

Ad 3. Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at der er i alt 55 noteret på ventelisten hvoraf de 20 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rum-typer og alt i alt er der 84 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne samt aktive/i bero.

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	0	10	17	0	27
Ekstern i bero	Familiebolig	1	23	32	1	57
Intern	Familiebolig	0	0	0	0	0
		1	33	49	1	84

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 6 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 30 familieboliger, svaret til en fraflytningsprocent på 20,0.

Der har i alt været 40 fraflytninger af boligorganisationens i alt 80 boliger, svarende til en fraflytningsprocent på 50,0.

Udlejningen i Vordingborg sker uden problemer for Vintersbølle Strand 820-0, som er plejeboliger med anvisning fra Vordingborg kommune.

Vintersbølle Strand Udsigten afdeling 919-0 er nu fuldt udlejet, ventelisten er dog ikke lang, men genudlejning giver pt. ikke problemer, men er dog ikke nem.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg den 28. november 2016, på regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved

Søren Voigt Andersen oplyste at hvis der flytter flere børnefamilier ind, er der risiko for at nogen flytter, da boligerne udlejes efter fleksible kriterier +50. Der var en mindre debat om de lydæssige problemer, der forplanter sig gennem flere lejligheder – forskellige muligheder blev drøftet. Enighed om at få foretaget en mindre undersøgelse af ekstern rådgiver, der kan anskueliggøre såvel praktisk som økonomisk løsning. Prebens lejlighed samt omkringliggende lejligheder blev udvalgt til undersøgelsen..

Dialogmøde:

Der har senest været afholdt styringsdialogmøde med kommunen den 2. december 2015 hvor organisationsformand Jes Hansen og forretningsfører Michael Keis deltog. Mødet var positivt og følgende blev drøftet: Status for boligorganisationen og afdelingerne, Udlejning, Fremtidsplaner.

Ad 4. Nybyggeri/renovering**Vedr. nybyggeri**

Det blev i 2015 besluttet, at kommende sager måtte afvente grundet bl.a. udlejningsrisici de næste par år.

Der foreligger imidlertid et løst forslag om deltagelse i en mulig bebyggelse på Algade/Marienbergvej i Vordingborg. Der er ca. 6.000 etagemetre i spil. Projektet afventer jf. ovenfor.

Michael Keis omdelte 2 skitser – skal være en blanding af dagligvarebutik og boliger dels privat udlejning og almene boliger. Vi afventer om den private investor vil have os med og om kommunen vil afsætte midler til grundkøb. Michael Seiding Larsen oplyste at det harmonerede vældig godt med byfornyelse – og at lignende projekter fungerer i Vordingborg. Michael Keis gav en kort orientering om hvad den pågældende private investor administrerer her i regionen. Bestyrelsen var positiv – og hvis det bliver aktuelt så indkaldes der hurtigt til ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde.

Ad 5. Eventuelt

Intet til dette punkt.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 6/12 2016

