

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 28. september 2016.

Tilstede var: bestyrelsesmedlemmerne: Harald Søndergaard, Preben B. Nielsen og suppleanterne Sonja R. Kristensen og Hans Chr. Agertoft.

Derudover deltog repræsentantskabsmedlemmerne: Gunnar Matthiesen og Svend Aage Tychsen.

Der var afbud fra Erling Andersen.

Fra administrationen deltog forretningsfører Torben Krogh og sekretær Susanne Zoëga, som optog referat af mødet.

Formand Harald Søndergaard åbnede mødet og bød velkommen.

Torben Krogh anmodede om, at dagsordenen udvides med 2 punkter: valg af 2 repræsentanter og suppleanter til Landsrepræsentantskabet og bevilling af lån til udskiftning af vinduer og i afd. 438-0, Kløvermarken kr. 526.000 kr.

Dagsorden for mødet er herefter:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af årsregnskab, revisionsprotokol og budget.
3. Udlejningssituationen.
4. Nybyggeri/renovering.
5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.
6. Valg af 2 repræsentantskabsmedlemmer og suppleanter herfor.
7. Bevilling af kapitaltilskud på kr. 526.000 til afd. 466-0 Stationsvej/Jernbanegade.
8. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelser fra administrationen.

Torben Krogh meddelte;

Familieboliger forbehold til flygtninge

Regeringen har sammen med KL aftalt nye rammer for familieboliger, som er forbeholdt til flygtninge. Der er afsat 640 mio. kr. til grundkapital. Der er tale om ekstra penge, som staten kommer med.

Aftalen er en følge af et stort pres i kommunerne efter boliger til flygtninge. Og aftalen indeholder også penge til etablering af boliger til midlertidig indkvartering, ved f.eks. ombygning af erhverv eller ved leje af boliger i eksisterende ejendomme.

Familieboligerne skal opføres som overvejende små boliger, da mange flygtninge er enlige. I det enkelte projekt skal mindst halvdelen af boligerne være under 55 m². Kommunerne får et tilskud til deres grundkapital, som udgør 75% af grundkapitaltilskuddet til en almen bolig på 40 m². De resterende 25% skal kommunen selv betale. Når der bygges store boliger, betaler kommunen hele merudgiften.

Effektiviseringer:**Effektiviseringer i den almene sektor.**

Aftale mellem regeringen – BL-KL om effektivisering af den almene sektor med 1,5 mia. Indfriet i regnskaberne 2020.

Forslagene er samlet under følgende temaer:

- Styrket arbejde med produktivitet og effektivitet i boligorganisationerne.
- Styrket grundlag for de beboerdemokratiske beslutninger.
- Bedre rammer for det kommunale tilsyn og styringsdialog.
- Administration, sammenlægning, indkøb, vedligehold, henlæggelser, hårde hvidevarer m.v.
- Forsøg med indeklimaet.
- Andre ændringer.

Hvad betyder det for Lejerbo?

Ministeriet har gennemgået Lejerbo.

Beregningsgrundlag

- Beregningerne er baseret på regnskabsdata fra 2014.

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 28. september 2016.

- Fortrinsvis familieboliger.
- Medtaget 308 afdelinger.
- Refererer til landets 4.599 afdelinger.
- Beregningerne er baseret på konto 109, 110, 111, 112-1, 114, 115, 117-1,

og konkludere følgende:

- Besparelspotentiale 200 mio. kr.
- Mål for Lejerbo 120 mio. kr. svarende til ca. kr. 2.500 pr. bolig eller ca. kr. 200 pr. mdr.
- Effektiviteten er ca. 60 % i forhold til landets bedste praksis.
- Lejerbo ligger nogenlunde på landsgennemsnittet.
- I Lejerbo er effektiviteten 93 %.

Demokrati:

Beboerne har via beboerdemokratiet mulighed for væsentlig indflydelse på egne forhold.

En fare for, at beboerdemokratiet i en række forhold vælger det sikre og det kendte, og således ikke altid har fokus på nye og bedre måder, at gøre det samme på.

Det er vigtigt, at boligorganisationerne evaluerer og forbedrer sig med henblik på at øge både sparsommelighed og produktivitet, men også effektivitet og kvalitet.

Beboerdemokratiet har afgørende indflydelse på budgetter og de heri indarbejdede valg af serviceniveau. Det er vigtigt, at både de kort og langsigtede konsekvenser af de beslutninger, der træffes er velbelyste.

Derfor krav til beslutningsgrundlagets kvalitet, således at presset for en stadig forbedring af produktivitet og effektivitet kan kanaliseres ind i de beboerdemokratiske organer.

Kommunalt tilsyn:

Skal sætte fokus på forbedret produktivitet og effektivitet. Bedre muligheder for at kunne overvåge udgiftsudviklingen og aftale relevante initiativer.

Udgangspunkt er et samlet måltal for hele boligsektoren da der er stor forskel på effektiviseringspotentialet og effektivitet mellem organisationer og afdelinger.

Effektiviseringsenhed i ministeriet.

Styringsrapporten skal udvikles med en model, hvor der stilles krav til virksomhedsstyring og egenkontrol der sikre stadig fremgang i produktivitet og effektivitet.

Tilsynets rolle styrkes.

Styrket arbejde med produktivitet og effektivitet i boligorganisationerne

Organisationernes ansvar styrkes og præciseres.

Organisationen skal forpligtes til selv at evaluere og forbedre såvel sparsommelighed og produktivitet som effektivitet og kvalitet.

Loven skal ændres så det klart er en pligt løbende at sikre effektiv drift. Skal fastsætte flerårige mål for udgiftsudviklingen.

Styrket grundlag for de beboerdemokratiske beslutninger

Organisationsbestyrelsen påtager sig ansvaret for en stadig forbedring af produktivitet og effektivitet. Den pålægges en handlepligt og krav om, at der fastsættes forbedringsmål.

Det præciseres at det er organisationsbestyrelsens kompetence og ikke den enkelte afdelings kompetence, at beslutte på hvilken måde driften af boligorganisationen og dens afdelinger skal organiseres, samt at det er bestyrelsens ansvar, at det sker effektivt.

Bedre beslutningsgrundlag. Ex

- Gennem trafiklys
- Udarbejde ydelsesbeskrivelser for afdelingerne med kerneydelser og tilvalgsydelser.
- Ved udgiftskrævende forslag skal indeholde de huslejemæssige konsekvenser.
-

Revisors indflydelse og kontrol styrkes. Primære fokus i forvaltningsrevisionen skal gå på sparsommelighed og produktivitet.

Ministeriets overvejelser:**Styringsdialogen**

- skal sikre fokus på produktivitet og effektivitet idet, udgifterne på en række områder er steget mere end prisudviklingen.

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 28. september 2016.

- Benchmarkssystemet styrkes.
- Organisationer der i forhold til effektivitetstal underpræsterer i forhold til produktivitet og effektivitet forpligtes til at opstille og implementere forbedringsmål.

Billigere administration.

- Udliciteringer hele eller dele af opgaver.
- Sammenlægninger af organisationer og afdelinger.
- Færre regnskaber, færre afdelingsmøder, bedre udnyttelse af personel og maskiner mellem flere bebyggelser.
- Bedre muligheder for driftssamarbejde på tværs af organisationer.

Effektivisering af indkøb

Større udbudsvolumen for at få billigere priser.

Anbefaler indkøbsportaler.

Bør tilføre området de fornødne kompetencer enten i den enkelte organisation eller ved samarbejde med andre. Man mener der er uudnyttede potentialer.

Boligorganisationerne skal gennemføre analyser af organisationens indkøb af varer og tjenesteydelser, samt forhold mellem interne og eksterne opgavevaretagelse.

Resultater og analysen og initiativer i forlængelse heraf, diskuteres i styringsdialogen.

Henlæggelser

Præcisere at det er boligorganisationens bestyrelse der har ansvar for at sikre den nødvendige vedligeholdelse, samt at der henlægges de nødvendige midler hertil.

10 årige, 20 årige, og 30 årige.

Med jævne mellemrum skal planerne granskes af ekstern rådgiver.

Hårde hvidevare.

Overvejer at begrænse muligheden for at lade dem indgå i anskaffelsessummen.

Forsøg med indeklima.

Forslaget vedrører alene fordelingen af udlejers udgifter til varme.

Forsøg hvor der fordeles efter andre kriterier på baggrund af målinger af indeklimate. Motiverer lejerne til et godt indeklimate.

Hvad gør vi nu i Lejerbo ????**Nogle bud:**

Vi kommer til at udfordre "Plejer"

- Kommer der et udspil fra HB?
- Skal det komme oppefra eller nedefra?
- Italesætning sætte det på dagsordenen.
- Demokratiproces.
- Nedsætte udvalg/ansvarlig /tovholder.
- Informationer.
- Workshops.
- Idekatalog.
- Studieture.
- Lave forsøg i en eller flere afdelinger.
- Søge oplysninger.

Administrationens opgave vil som altid være, at støtte og inspirerer organisationsbestyrelsen i sit arbejde med de nye udfordringer.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2016-2017 ca. kr. 9.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Tinglev.

Det er tidligere besluttet at vederlaget deles ligeligt blandt bestyrelsens medlemmer, hvilket vil fortsætte med mindre andet besluttet.

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 28. september 2016.

Det blev besluttet, at vederlaget fortsat fordeles ligeligt blandt bestyrelsens medlemmer.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2015 – 30/4 2016, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2015 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2017 – 30/4 2018.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2015 – 30/4 2016, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2017 – 30/4 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.

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.

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.

Revisionen har på side 204 bemærkning om udlejningsvanskelighed i afdeling 466-0.

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 %
438-0	Kløvermarken	812,43	815,63	3,20	0,39
466-0	Jernbanegade	776,43	792,07	15,64	2,01
649-0	Engparken	876,85	881,02	4,17	0,48
Ung. boliger					
649-0	Engparken, ældreboliger	911,58	915,74	4,16	0,46
649-2	Engparken, servicecenter	1.312,50	1.395,83	83,33	3,17

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 466-0 og 649-2.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 649-2.

Ad 3 Udlejningssituationen.

Forretningsfører Torben Krogh meddelte:

Afd. 466-0 Jernbanegade/Stationsvej

Der er p.t. 2 ledige boliger, hvoraf den ene er i tomgang fra 1. september, er annonceret på nettet.

Den anden går i tomgang den 1. november 2016. Boligen er holdt tilbage, da den evt. skal tilbydes en lejer i en af de lejligheder der skal nedlægges.

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 28. september 2016.

Pr. 27. september 2016 er der nedlagt 12 af de planlagte 14 boliger i afdelingen, som skal tages ud af driften i henhold til aftale med LBF.

(på samme tid sidste år var der taget 9 boliger ud)

Han oplyste endvidere, at der i Lejerbo Tinglev er 70 personer opnoteret på ventelisten til familieboliger, hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper og afdelinger, og der er således i alt 195 ansøgere til familieboliger.

Til familieboligerne søger 5 person 1 rums boliger, 55 personer 2 rums, 91 personer søger 3 rums og 44 personer søger 4 rums boliger.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2015/16 har været 20 fraflytninger fra boligorganisationens 107 familieboliger. Svarende til en fraflytningsprocent på 18,69, på landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 10,93.

Fraflytningsprocenter:

Familieboliger:

Afdeling	antal boliger	antal flytninger	%
438-0, Kløvermarken	37	8	21,62
466-0, Jernbanegade/ Stationsvej	46	8	17,39
649-0, Engparken	24	4	16,67

Ad 4 Nybyggeri/renovering.

Afd. 466-0 Stationsvej/Jernbanegade

Det meddeles at der nu er støbt sokkel til elevatoren.

Endvidere er etableringen af skuret i afdelingen ligeledes i fuld gang.

Ad 5 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.

En enig bestyrelse besluttede at søge fritagelse, for at dispositionsfonden skal dække lejetab og tab ved fraflytning.

Ad 6 Valg af 2 repræsentantskabsmedlemmer og suppleanter herfor.

Der blev orienteret om, at hovedbestyrelsens næstformand Lars Bak Randers er afgået ved døden, og at der derfor den 10. november 2016 vil blive afholdt ekstraordinært landsrepræsentantskabsmøde med punktvalg af næstformand. Mødet afholdes i Århus, i forlængelse heraf afholdes det planlagte valgkredsmøde der ligeledes afholdes i Århus.

I 2011 er Harald Søndergaard og Preben B. Nielsen valgt som repræsentant til Landsrepræsentantskabet, p.t. er der ikke valgt suppleanter.

Harald Søndergaard og Preben B. Nielsen blev genvalgt.

Som suppleant for Harald Søndergaard blev Gunnar Matthiesen valgt og

Som suppleant for Preben B. Nielsen blev Hans Chr. Agertoft valgt.

Ad 7 Bevilling af kapitaltilskud på kr. 526.000 til afd. 466-0 Stationsvej/Jernbanegade.

Idet der henvises til Landsbyggefondens tilsagn til løsning af afdelingens udfordringer, er organisationen andel af kapitaltilførslen 1/5 svarende til kr. 526.000, hvilket organisationen skal godkende.

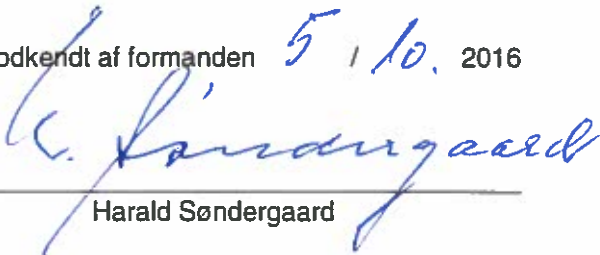
Organisationen bevilligede enstemmigt tilskuddet på kr. 526.000.

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 28. september 2016.

Ad 8 Eventuelt.

Administrationen opfordre bestyrelsen til at komme med gode idéer til, hvordan vi kan få flere ansøgere på organisationens venteliste.

Godkendt af formanden 5.10. 2016



Harald Søndergaard