

**Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 27. september 2017.**

Tilstede var: bestyrelsesmedlemmerne: Harald Søndergaard, Preben B. Nielsen, og suppleanterne Sonja R. Kristensen og Gunnar Matthiesen.

Der var afbud fra Hans Chr. Agertoft.

Derudover deltog repræsentantskabsmedlemmerne: Silke Jensen (suppleant til repræsentantskabet) og Allan Karing.

Der var afbud fra repræsentantskabsmedlemmerne Sv. Aa. Tychsen og Henrik Jepsen.

Fra administrationen deltog forretningsfører Torben Krogh, som optog referat af mødet.

Endvidere deltog landsformand Bent Jacobsen.

Formand Harald Søndergaard åbnede mødet og bød velkommen. En særlig velkomst til Landsformanden.

Dagsorden for mødet er herefter:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af årsregnskab, revisionsprotokol og budget.
3. Udkast til nye vedtægter – til godkendelse i repræsentantskabet.
4. Udlejningssituationen.
5. Nybyggeri/renovering.
6. Vagtordning
7. Valg af formand, på valg er Harald Søndergaard.
8. Valg af næstformand, på valg er Preben Nielsen.
9. Valg af 2 repræsentanter til Landsrepræsentanter, på valg er Harald Søndergaard og Preben B. Nielsen.
10. Valg af 2 suppleanter til landsrepræsentantskabet, på valg er Gunnar Matthiesen /suppleant for Harald Søndergaard og Hans Chr. Agertoft suppleant for Preben B. Nielsen.)
11. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.
12. Eventuelt.

**Ad 1 Meddelelser fra administrationen.**

Torben Krogh meddelte;

**Det moderne kontanthjælpsloft.**

Den 1. oktober 2016 trådte regeringens nye moderne kontanthjælpsloft i kraft. 30.000 familier blev efter regeringens skøn berørt 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 den modtagne boligsikring. Boligsikring har tidligere været en ydelse, som kommer oven i kontanthjælpen. Med det moderne kontanthjælpsloft er der en øvre grænse for, hvor meget man 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 m<sup>2</sup> får reduceret sit rådighedsbeløb med op til 28%.

Vi har i Lejerbo ikke kunnet se nogen effekt af dette tiltag. Antallet af udsættelser, antal rykkere og de skyldige beløb er ikke steget. Der har alene været de sædvanlige sæsonudsving. Dog er det samlede antal flytninger faldet men om det har en sammenhæng med ovennævnte vides ikke.

**Effektivisering.**

Administrationen har netop modtaget seneste opgørelse på effektiviteten for Lejerbo Tinglev (blev udleveret).

Ministeriet vurderer, at der er et potentiale på 700.000 kr. Den trufne beslutning om reduktion af ejendomsfunktionær vurderes at give ca. 100.000 kr.

**Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 27. september 2017.**

Af skemaet ser det ud til, at vi skal have fokus på renovation og energi. En del udgifter ligger i HB regi. Fordeling af udgifter til ejendomsfunktionærer – kan man indføre en incitamentsordning?

Administrationen laver oplæg til fordeling på friarealer, servicering af demokratiet og udlejning af fælleshuse mv.

**Elektroniske boligtilbud**

Som bekendt har vi fra marts udsendt elektroniske boligtilbud til alle de boligsøgende, der ønsker det. Årligt udsender Lejerbo ca. 116.000 boligtilbud, så besparelspotentialet er til at få øje på ved at gå fra papirpost til mail. Samtidig har de elektroniske boligtilbud været efterspurgt af mange boligsøgende, der opfatter boligtilbud på mail som en forbedret service.

Det endelige mål er, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk. Henover foråret har tallet været på 66-68 %. Men i juli er tallet kommet op på 76,5 %.

Dermed er vi godt på vej mod målet og arbejder løbende på, at endnu flere boligsøgende tilmelder sig de elektroniske boligtilbud.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2017-2018 kr. 9.000 (afrundet i hele tusinder) 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.

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 – 30/4 2016, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 – 30/4 2019.

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

Organisationen bedes godkende regnskab og budget for afdeling 466-0, hvor der ikke var mødt nogen op til afdelingsmødet, og for afd. 649-2 som er et servicecenter.

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 og 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.

Ved supplerende oplysninger:

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

Revisionen har på side 211 bemærkning udlejningsvanskelighederne 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.

## Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 27. september 2017.

Afd. nr.	Afd. navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m <sup>2</sup>	Ændring i %
438-0	Kløvermarken	815,69	819,53	3,84	0,47
466-0	Jernbanegade	810,80	810,80	0,00	Uændret
649-0	Engparken, familie	880,91	897,57	16,66	1,89
649-0	Engparken, ældre	915,93	932,62	16,69	1,82
649-2	Engparken, servicecenter	1.395,83	1458,33	62,50	7,69

Vedrørende afdeling 466-0 skal bemærkes, at gældende leje er forskellig fra sidste års kommende leje. Dette skyldes de nedlagte lejemål.

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 afdeling 649-2.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 466-0 og 649-2.

#### Ad 3 Udkast til nye vedtægter – til godkendelse i repræsentantskabet.

Jævnfør det udsendte bilag er de væsentligste ændringer, anvendelse af digitale værktøjer, samt præciseringer.

Mindre ændringer:

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

Endvidere er § 15 ny. (digitalisering)

En enig bestyrelse godkendte de udsendte vedtægter.

#### Ad 4 Udlejningssituationen.

Forretningsfører Torben Krogh meddelte:

##### **438-0 Kløvermarken**

Der er 1 opsagt, ingen venteliste.

Annonceret på nettet og der er p.t. lavet kontrakt, vi afventer at få den retur i underskrevet stand.

##### **466-0 Jernbanegade/Stationsvej**

Der er 6 ledige boliger på nuværende tidspunkt.

5 er i tomgang (første gik i tomgang 31-03-17) og 1 går i tomgang 30-09-2017, dog er der lavet kontrakt på én pr. 01-12-17, vi afventer underskrift. 2 er annonceret på nettet.

Pr. 26. september mangler der at blive "nedlagt 1 bolig" af de i alt 14 der skal "nedlægges"

Følgende boliger er taget ud p.t. i forbindelse med nedlæggelse af boligerne:

Jernbanegade 30, 2.th.

Jernbanegade 30, 2. tv.

Jernbanegade 28, 2. th.

Jernbanegade 28, 2. tv

Jernbanegade 26, 2

Stationsvej 2, 1. th.

**Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 27. september 2017.**

Stationsvej 2, 1. tv.  
Stationsvej 2, 2.  
Stationsvej 8, st. tv.  
Stationsvej 8, 1. tv.  
Stationsvej 8, 2. tv.  
Stationsvej 10, 1. th.  
Stationsvej 10, 2. th.

Han oplyste endvidere, at der i Lejerbo Tinglev er 65 personer opnoteret på ventelisten til familieboliger, hvilket er lidt mindre end sidste år, hvor der var 70 personer på ventelisten.

Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper og afdelinger, og der er således i alt 173 ansøgere til familieboliger.

Til familieboligerne søger 3 person 1 rums boliger, 45 personer 2 rums, 86 personer søger 3 rums og 39 personer søger 4 rums boliger.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2016/17 har været 20 fraflytninger fra boligorganisationens 94 familieboliger. Svarende til en fraflytningsprocent på 21,28 på landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 10,66.

Fraflytningsprocenter:

Familieboliger:

Afdeling	antal boliger	antal flytninger	%
438-0, Kløvermarken	37	8	21,62
466-0, Jernbanegade/ Stationsvej	33	9	27,27
649-0, Engparken	24	3	12,5

Det besluttedes, at Lejerbo Tinglev deltager i Tinglevmessen der løber af stablen i weekenden den 7.- 8. oktober. Messestand bestilles i Valby. Den er gratis, men man skal betale transport frem og tilbage.

Ad 5 Nybyggeri/renovering.

Afd. 466-0 Jernbanegade:

Helhedsplanen for afdelingen er nu færdig, aflevering den 15. august 2017.

Der resterer nu udarbejdelse af byggeregnskabet, som forventes udarbejdet inden udgangen af 2017.

Vi har netop modtaget godkendelse af låneoptagelse til udskiftning af døre og vinduer i afd 438-0. Man har dog fejlagtigt skrevet tag i tilsagnet.

Ad 6 Vagtordning

Bent Jacobsen orienterer om erfaringerne fra sommerens vagt uden for normal arbejdstid. Antal henvendelser og arten af disse.

Vedlagt bilag om mulige løsninger. Bilag 2A+2B

Løsningsmuligheder:

1. Der indgås en ordning med ekstern leverandør ex. SSG.
2. Der indgås en aftale om vagtordning med nuværende Personale (se Brøndby eller Holstebro)
3. Der opsættes håndværkerlister i afdelingerne som kan bruges i akutte tilfælde. Der står at de har mulighed for/skal kontakte en håndværker ved akutte skader og derefter kontakte Servicecentret den næstkommende hverdag. Hvis det vurderes at der ikke er tale om en akut skade, som sagtens kunne have ventet, vil beboeren selv komme til at afholde udgiften.
4. Samme som ovenfor men dog således at lejer som udgangspunkt selv betaler og så kan få rimelige omkostninger refunderet.
5. Man kører videre uændret.

**Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 27. september 2017.**

6. Man henvender sig til bestyrelsen/anden person i afdelingen der foretager vurderingen og evt. rekvirerer håndværker.
7. Man udsender håndværkerliste til beboerne og beskriver nøjagtigt hvilke problemer de kan få hjælp til uden for normal arbejdstid. Håndværkerne instrueres om hvilke opgaver Lejerbo dækker.
8. Bent Jacobsen har tilbudt at tage vagten i Koldingregionen for 15 kr. pr. lejemaal pr. år. Dog min 5.000 kr. pr. mdr.

Da Lejerbo Kolding og Lejerbo Horsens har sagt ja til ordningen vil Tinglevs udgift være ca. 1.500 kr. for et år.

En enig bestyrelse besluttede at Lejerbo Tinglev indgår i vagtordningen (pkt. 8)

Ad 7 Valg af formand, på valg er Harald Søndergaard

Harald Søndergaard blev enstemmigt genvalgt for en 2 årig periode.

Ad 8 Valg af næstformand, på valg er Preben B. Nielsen.

Preben B. Nielsen blev enstemmigt genvalgt for en 2 årig periode.

Ad 9 Valg af 2 repræsentanter til Landsrepræsentantskabet, på valg er Harald Søndergaard og Preben B. Nielsen.

Harald Søndergaard og Preben B. Nielsen blev enstemmigt genvalgt.

Ad 10 Valg af 2 suppleanter til Landsrepræsentantskabet, på valg er Gunnar Matthiesen(suppleant for Harald Søndergaard og Hans Chr.. Agertoft (suppleant for Preben B. Nielsen.)

Hans Chr. Eskildsen blev valgt som suppleant for Preben Nielsen og Gunnar Matthiesen som suppleant for Harald Søndergaard.

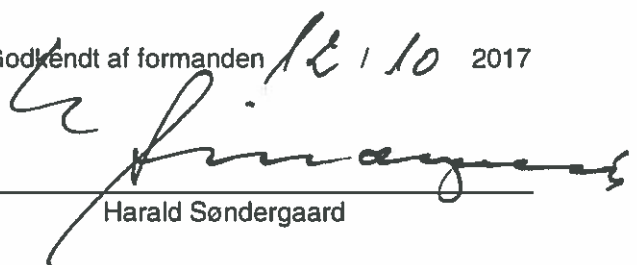
Ad 11 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.

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

Ad 12 Eventuelt.

Intet at bemærke.

Godkendt af formanden 10/10 2017

  
\_\_\_\_\_  
Harald Søndergaard