

Bestyrelsesmøde Lejerbo Skjern den 6. december 2017 kl. 10.00 i Brande.

Tilstede var bestyrelsesmedlemmerne formand Johannes Friis, Jesper Graakjær Nielsen og Anne Sakariassen.

Derudover deltog repræsentantskabsmedlemmerne (uden stemmeret) Mary Mathilde Gjaldbæk, Lisbeth Nielsen, Magrethe Røjkjær Friis, Knud Plauborg, Jens Kristian Holmgaard, Kurt Wohlgemuth.

Afbud: Ruth Jensen, Hans Martin Thomsen, Palle C. S. Clemmesen, Mette Helsager Smidt Clemmensen.

Fra administrationen deltog forretningsfører Ebbe Johansson og Trine Taulbjerg Slot som optog referat af mødet.

Johannes Friis åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.
3. Udlejningssituationen.
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden.
5. Nybyggeri / renovering.
6. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 807-0 til nedsættelse af huslejen på DKK 184.000 i regnskabsåret 2017/18.
7. Valg af næstformand.
8. Deltagelse i Landsrepræsentantskabet 2018.
9. Eventuelt.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Ebbe Johansson meddelte:

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 besparelsespotentialer var til at få øje på ved at få 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 %. Og pt. 79%.

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

Kontingent LLO

En almen boligafdeling har mulighed for at melde sig ind i LLO eller andre lignende lejerforeninger via en såkaldt **sekretariatsaftale**. Med en sådan aftale er det boligafdelingen og ikke den enkelte lejer, der opnår medlemskab. Det er imidlertid både afdelingen og de enkelte lejere som enkeltperson, der kan søge rådgivning i foreningen. Der kan derimod ikke indgås et kollektivt medlemskab, hvor de enkelte lejere figurerer som medlemmer, men hvor udgiften til medlemskabet betales via afdelingens driftsbudget.

Organisationsbestyrelsen har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for de enkelte afdelingers drift. Det er organisationsbestyrelsen, der har kompetencen til at indgå alle aftaler udadtil – altså både aftaler, der vedrører selve boligorganisationen og aftaler, som vedrører den enkelte afdeling.

En afdeling har ikke kompetence til at indgå en sekretariatsaftale uden organisationsbestyrelsens samtykke. Det er i den forbindelse uden betydning, om beslutningen er truffet på afdelingsmødet eller ved en urafstemning.

Afdelingen skal derfor søge organisationsbestyrelsen om samtykke forud for indgåelse af en sekretariatsaftale.

Organisationsbestyrelsen kan i så fald give samtykke til medlemskab, hvis man mener, at afdelingen har behov for en anden form for vejledning eller supplerende vejledning i forhold til den vejledning, som boligorganisationen yder afdelingen. Aftalen indgås i givet fald af organisationsbestyrelsen og udgifterne til sekretariatsaftalen indgår i afdelingens driftsbudget.

Hvis organisationsbestyrelsen vurderer, at der ikke er behov for en sekretariatsaftale, kan man underkende afdelingens beslutning om medlemskab, ligesom man til enhver tid kan stoppe allerede indgåede aftaler.

Ovennævnte afholder ikke den enkelte lejer fra individuelt og for egen regning at melde sig ind i LLO eller en anden lignende lejerforening.

Normalt anbefaler BL, at man accepterer et afdelingsmødes ønske om en sekretariatsaftale med LLO el. lign. Det gør BL, fordi et sådant behov som regel udspringer af en uoverensstemmelse, som kan risikere at blive større ved at nægte beboerne rådgivning i LLO. Og man skal jo altid overveje, om LLO vil kunne medvirke til at uoverensstemmelserne bliver løst.

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. 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.

Pt. arbejdes der med effektiviseringer og organisation Skjern skal også kigge i den retning.

Der kan spares på områder som

El

Ejendomsservice

Forsikringer

Renovation

Rengøring (f.eks trappevask og græsslåning mm.)

Mv.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2017/18) kr. 21.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Skjern. Organisationsbestyrelsen besluttede, at beløbet skal fordeles ligeligt mellem alle bestyrelsesmedlemmerne.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2016 – 30/6 2017, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2018 – 30/6 2019.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2016 – 30/6 2017, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2018 – 30/6 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.

OBS! Regionen bedes være opmærksom, at I selv skal nævne de afdelinger, hvor der ikke mødte nogle op til afdelingsmødet eller afdelinger, hvor regnskabet og/eller budgettet blev forkastet.

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
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 fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

Revisionen har på side 216 bemærkning om at afdeling 412-0 ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2017/2018 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder. Revisionen har også bemærkning på side 216 om at afdeling 798-2 ikke har haft tilstrækkelige midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til tab ved lejeledighed m.v. Driftspåvirkningen udgør kr. 81.113.

Vedrørende budget for afdelingerne for 2018/19 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Afdeling 807-0 kr. 184.000 Huslejebidrag

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 %
0097-0	Østre Alle	Familiebolig	667,07	674,15	7,08	1,06%
0097-3	Østre Alle, Kærvej	Familiebolig	763,35	774,55	11,20	1,47%
0334-0	Skjern	Familiebolig	862,95	873,73	10,78	1,25%
0359-0	Bredgade, Klostervej	Familiebolig	765,53	765,53	0,00	0,00%
0412-0	Nygade, Nørregade, Nygårdsvej	Familiebolig	707,54	718,70	11,16	1,58%
0565-0	Skolegade	Familiebolig	763,74	773,50	9,76	1,28%
0708-0	Bøgebo	Familiebolig	776,40	783,72	7,32	0,94%
0798-0	Bergs Plads	Familiebolig	914,52	921,17	6,65	0,73%
0798-2	Byparken Skjern	Familiebolig	930,73	930,73	0,00	0,00%
0807-0	Udsigten	Familiebolig	842,75	850,43	7,68	0,91%

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 097-0, 097-3, 334-0, 359-0, 412-0, 565-0, 708-0, 798-0, 798-2 og 807-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afdeling 097-0, 097-3, 334-0, 359-0, 412-0, 565-0, 708-0, 798-0, 798-2 og 807-0.

Ad 3. Udlejningssituationen

Generelt om udlejningssituationen, er der ingen problemer i Skjern/Tarm. Alt er stort set lejet ud.

Ad 4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

Det blev besluttet at forsætte uændret, med dækning af lejetab og tab ved fraflytning fra dispositionsfonden.

Ad 5. Nybyggeri/renovering

Nybyggeri.

Afd. 798-2 – Byparken Skjern

Afdelingen er afleveret og ibrugtaget og der er den 27. oktober 2016 afleveret byggeregnskab til revision. Regnskabet afsluttes uden overskridelser i forhold til budgettet.

Organisationen har bevilget kr. 300.000 til carporte, dette beløb er ikke forbrugt og foreslås derfor overført til etape 2.

Afd. 798-3 – Byparken Skjern, etape 2

Byggestart den 1. oktober 2016 og aflevering den 1. september 2017.

Begge projekter skal sammenlægges med Lejerbos afdeling 798-0, Bergs Plads i Skjern, hvilket kommunen har godkendt i forbindelse med skema A behandlingen, det samme har organisationsbestyrelsen den 8. juli 2016.

Etape 2 indeholder 4 rækkehuse og 2 blokke med hver 8 boliger, i alt 20 boliger.

Det samlede boligareal er på 1.843,28 m².

Det er aftalt, at regionskontoret tager sig af huslejedifferentieringen.

Den samlede anskaffelsessum for boligerne er kr. 35.650.000.

(Johannes Friis vil senere ansøge om tilskud på 200.000 til molokker i Byparken.)

Kommunen har spurgt om vi vil være interesseret i at administrere nye ældreboliger.

Jesper Graakjær Nielsen spurgte om ældreboligerne Byparken, er en administrativ beslutning. Det er det ikke og det skal tages op på et organisationsbestyrelsesmøde, når tiden er til det, oplyste formand Johannes Friis.

Det blev drøftet, om vi i organisation Skjern fremover skal afholde kvartalsmøder, for at opnå et større informationsniveau.

Ad 6. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 807-0 til nedsættelse af huslejen på DKK 184.000 i regnskabsåret 2017/18.

Bestyrelsen godkendte tilskuddet på 184.000. Forretningsfører Ebbe Johansson, forklarede om dette gentagne årlige tilskud.

Jesper Graakjær Nielsen spurgte hvornår det kunne forventes at der ikke længere skulle ydes dette tilskud, og foreslog at man i stedet kunne nedsætte tilskuddet med kr. 30.000 om året i ca. 5 år. Ebbe Johansson forklarede at afdelingens overskud skal bruges til henlæggelser, idet der ikke er de store henlæggelser, og afdelingen kan ikke bære meget mere end 50 kr. i huslejestigning, da folk så vil flytte.

Ad 7. Valg af næstformand

Ad 8. Deltagelse i Landsrepræsentantskabet 2018

Dette punkt blev udskudt til efter repræsentantskabsmødet.

Ad 9. Eventuelt

”Beboerdemokraten” er netop udkommet.

Anne Sakariassen oplyste, at der indkaldes til kredsmøde snarest i det nye år, hvor der orienteres om Lejerbos situation med flere opsigelser af administrationsaftaler.

Umiddelbart efter repræsentantskabsmødet genoptog bestyrelsen mødet med følgende punkter på dagsordenen

1. Fordeling af bestyrelshonorar
2. Valg af formand
3. Eventuelt

Ad. 1

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at beløbet skal fordeles ligeligt mellem bestyrelsesmedlemmerne.

Ad. 2

Jesper Graakjær Nielsen blev enstemmigt genvalgt som næstformand, for 2 år.

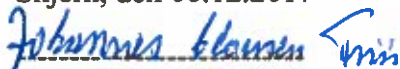
Ad. 3

Jesper Graakjær Nielsen og Johannes Friis deltager, som delegerede ved Landsrepræsentantskabsmødet 17. og 18. maj 2018 i Århus.

De øvrige i bestyrelsen er velkomne til at deltage som observatører. Landsrepræsentantskabsmøderne afholdes fremover i Århus hvert år.

Trine Taulbjerg Slot sender opsamling på visioner ud til alle i bestyrelsen.

Skjern, den 06.12.2017


Underskrift formand

