

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Skanderborg den 19. februar 2016 kl. 13.00 på Vejle Center Hotel.

Deltagere: Fra bestyrelsen formand Peer Lykke Hansen, Peter Rasmussen, John Rohde Jensen, Knud Thøgersen, Derudover deltog uden stemmeret repræsentantskabsmedlem Gerhard Ahlers, Annie Eriksen og Ann Wittus

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

Afbud fra: Anne Sakariassen.

Ebbe Johansson åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for organisationsmødet:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Nybyggeri/renovering
4. Valg af næstformand
5. Indkomne forslag
6. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Boligsikring, boligydelse.

I regeringens udspil til finanslov er der foreslået besparelser på både boligsikring og boligydelse. Boligydelserne kan gives til pensionister og boligsikring til øvrige. Boligsikring og boligydelse anvendes til direkte at nedbringe huslejen, og er derfor en målrettet måde at hjælpe til, at folk har råd til at bo. Forslaget indeholder to indgreb og forventes at føre til en besparelse i boligsikring og boligydelse på samlet 1 mia. kr. Knap halvdelen vil være på boligsikringsområdet, hvor en enlig mor med to børn kan få reduceret sin boligsikring med op til 2.200 kr. pr. måned. For pensionister vil forslaget blive indkørt over en periode. I første omgang kan pensionister forvente ca. 700 kr. mindre pr. måned og fuldt indfaset yderligere en reduktion på mellem 500 til 1000 kr.

Det er ganske markante reduktioner. Nu skal det forhandles, men forslaget skal formentlig ses i sammenhæng med, at regeringen til foråret vil fremsætte forslag om effektiviseringer i de almene boliger. Indholdet heraf kender ingen, men målet er der.

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%.

Udlejning og anvisning til flygtninge.

Mange boligorganisationer, også i Lejerbo, har været i dialog med kommunerne om at huse det stigende antal flygtninge. 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 aftaler 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, men forventes at være landet medio november.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2015/2016) kr. 7.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Skanderborg. Fordelingen forsætter uændret – formanden får 50% og resten at bestyrelsen deler resterende ligeligt.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

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.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2014 – 30/9 2015, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017 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 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 vedligeholdelsesudlejnings- og boligsocial status.

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 %
433-0	Kirsebærvænget, Skovby	799,42	810,75	11,33	1,42
433-0	Kirsebærvænget Skovby ældreboliger	833,28	844,62	11,33	1,36
663-0	Møllevejen, Stjær	921,13	949,30	28,17	3,06
799-0	Rønnebærvænget, Skovby	914,62	923,32	8,70	0,95

Organisationens dispositionsfond – dækning af lejetab og tab ved fraflytninger

I.h.t. bekendtgørelse om drift af almene boliger, § 41, skal dispositionsfonden i regnskabsåret 2014/15 dække tab ved lejeledighed 100% og tab ved fraflytninger med et beløb, der ligger udover 319 kr. pr. lejemålsenhed. Administrationen har ved brev af 11. januar 2014 til Skanderborg Kommune bedt om fritagelse for denne dækning, da dispositionsfondens disponible beløb ikke overstiger 2/3 af det fastsatte minimumsbeløb på kr. 5.480 – altså kr. 3.653 pr. lejemålsenhed. Dispositionsfonden disponible beløb udgør pr. 30/9 2015 1.565 kr. pr. lejemålsenhed.

Administrationen har ikke modtaget svar fra Skanderborg Kommune, hvorfor emnet bør tages op ved næstkommende dialogmøde.

Det er dog boligorganisationens bestyrelsen, der skal tage stilling til, om denne fritagelse fortsat skal søges eller ej. Administration indstiller, at der stadig søges om fritagelse for at dække tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger udover 319 kr. pr. lejemålsenhed, da organisationens økonomi bliver for sårbar.

Der var ikke yderligere bemærkninger til dette punkt og det konkluderes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet,

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet,

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budget blev godkendt

Udlejningssituationen

Ebbe meddelte at vi pt. ingen udlejningsproblemer havde i organisationen.

Ad 3. Nybyggeri/renovering

Ebbe Johansson meddelte, at der ikke er aktuelle byggeprojekter.

Afd 433-0 er vi ved at udskifte vinduer – det har ikke været problemfrit, men det ser godt ud nu. Ifølge vedligeholdelsesplanen bliver der måske skiftet to mere i år. Men Peer vil lige følge op – den ene er nr. 54 og den anden er muligvis nr. 11.

Knud tilføjer, at hans vinduer også trænger til at blive udskiftet. Peer vil kigge på det, men der mangler mange endnu.

Ad 4. Valg af næstformand

Dette punkt udsættes til repræsentantskabsmødet.

Peter blev valgt som næstformand for to år.

Ad 5. Indkomne forslag

Intet modtaget.

Ad 6. Eventuelt

Gerhard spurgte til hvor mange boliger kommunen råder over.

Ebbe forklarede – kommunen kan diktere hvor mange boliger de vil lægge beslag på. Kommunen har også udgiften på fraflytterregningerne på disse boliger. Typisk er det hver 4. bolig, som kommunen råder over. I flere kommuner vælger de ikke at råde over hver 4. bolig.

Det blev spurgt om man kan forhøje indskuddene, men pt. kan SAP ikke håndtere det men på sigt er det en mulighed. Men det er en balancegang, om man skal forhøje indskuddene, for bliver indskuddene for høje, kan det medføre at det bliver sværere at udleje

Peer Lykke Hansen og Peter Rasmussen deltager i landsrepræsentantskabsmødet den 19. og 20. maj 2016. Såfremt nogle ønsker deltagelse som observant, skal bestyrelsen meddele administrationen dette snarest.

Godkendt af formanden, den 07.03.16


