

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Frederiksværk d. 5.marts 2018 kl.12.00 på Huginsvej 1 B.

Til stede var formand Jytte Jensen, Kirsten Pedersen, Aksel Borresen, Helle Eiholm og Käte Petersen.

Fra administrationen: forretningsfører Lars Schmidt som optog referat, økonomichef Henrik Lausten, regnskabsmedarbejder Jesper Karlshøj og projektleder Jesper Kort Andersen.

Afbud fra: Kirsten Pedersen.

Dagsorden:

1. Meddelelser fra formanden.
2. Meddelelser fra administrationen.
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
 - Herunder evt. godkendelse af fritagelse for dækning af lejetab og tab ved fraflytning.
 - Samt fordeling af vederlag til bestyrelsen.
4. Udlejningssituationen.
5. Nybyggeri/renovering.
6. Valg til Landsrepræsentantskabet.
7. Eventuelt.

Formanden bød velkommen og gik herefter over til dagsordens pkt. 1.

1) Meddelelser fra formanden:

Intet til referat.

Ad 2. Meddelelser fra administrationen

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 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 %.

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 medlemsskab, hvor de enkelte lejere figurerer som medlemmer, men hvor udgiften til medlemsskabet 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.

Ad 3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2016 til 30/9 2017, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2018 til 30/9 2019.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2016 - 30/9 2017, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2018 - 30/9 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.

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 trækningsret.

Jesper Karlshøj gennemgik årsberetningen og beskrev efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingers vedligeholdelsesstatus, udlejningssituationen, boligsocial status.

Bestyrelsen havde enkelte spørgsmål til regnskabet som blev besvaret af Jesper Karlshøj og Lars Schmidt.

Bestyrelsen anmodede administrationen om at forsøge at få genetableret muligheden for lån til kollektiv råderet.

Bestyrelsen tiltrådte regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Bestyrelsen besluttede at fortsætte med den hidtidige fordelingsnøgle for honorar – halvdelen til formanden, resten ligeligt fordelt dog uden honorar til Aksel Borresen. (30.000 kr. i alt).

Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden.

Organisationen har fritagelse for dækning af lejetab for endnu et år og man afventer næste år før man søger fornyet fritagelse.

Ad 4. Udlejningssituationen

Der udsendes i gennemsnit 30 boligtilbud i 1-2 runder for at opnå genudlejning.

Fraflytningsprocenten i familieboligerne i hele organisationen:

År	Hele organisationen	Hele Lejerbo
2017	9,04 %	10,61 %
2016	17,38 %	10,66 %
2015	15,78 %	10,92 %

Der vedlægges bilag over fraflytningsprocenten i de enkelte afdelinger.

I afdeling 135 er 3 lejere udsat pga. huslejerestance.

I året 2017 har der ikke været tomgang pga. udlejningsvanskeligheder.

Generelt betaler fraflyttere ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Ventelisten for organisationens familieboliger har 882 ansøgninger den 15. februar 2018. Fordelingen af ansøgernes ønsker pr. afdeling mv. fremgår af bilaget.

Udlejningschef Helle Jørgensen deltager i det kommende møde for at gennemgå et udlejnings tjek med bestyrelsen.

Ad 5. Nybyggeri/renovering

Renovering:

Afd. 135-0 – Maglehøj:

BYG har fået ok til at bruge ca. 30 mio. kr. fra reguleringskontoen til landskabsarbejder.

Mangor & Nagel er på sagen og projektering starter nu.

Sagen er overdraget til ny projektleder i BYG, Jesper Kort Andersen. Jesper gennemgår afd. 135-0 projektet og status p.t.

Projektleder Per Rosbjørn Jensen går på pension med udgangen af marts 2018. Der er reception for Per d.23. marts 2018 på Gl. Køge Landevej.

Afd. 024-1 Prøvestenen:

Projektet er på vej mod skema A godkendelse. For at komme dertil er der en række punkter, der skal afklares, inden Landsbyggefonden kan give deres tilsagn. I den forbindelse er der aftalt møde med

Halsnæs Kommune. Formålet er at afklare om der er interesse for etablering af tilgængelige boliger og ungdomsboliger. Landsbyggefonden skønner, at sagen kan få tilsagn i 2021 eller senere. Skulle projektet blive klar til endelig behandling før ovennævnte gennemførelsestidspunkt, vil fonden forsøge at få fremrykket tilsagnsgivningen.

Ad. 6. Valg til landsrepræsentantskabet:

Der er tre repræsentanter:

Helle Eiholm, Aksel Borresen og Käte Petersen. Gæster: Jytte Jensen – Kirsten Petersen

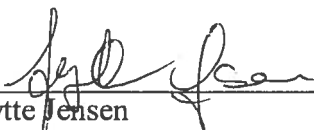
Ad 7. Eventuelt

Lars Schmidt præsenterede forslag til vedtægtsændringer som blev godkendt af bestyrelsen. Administrationen vil udsende forslaget i denne uge til alle repræsentanter.

Formanden takkede for et godt møde og for et godt samarbejde i årets løb.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 7 / 3 2018



Jytte Jensen