

Deltagere:

I mødet deltog formand Anny E. Borch Jensen, bestyrelsesmedlemmerne Mogens T. Christensen, Sussie Helgren-Jensen, Rene Brandt og Mogens Hansen samt suppleanterne Johnny Nielsen og Niels Jensen.

Fra administrationen deltog adm. direktør Palle Adamsen, forretningsfører Michael Keis og sekretær Susanne Mortensen, som optog referat af mødet.

Formand Anny E. Borch Jensen åbnede mødet og bød velkommen og specielt til Palle Adamsen

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra mødet 11.02.2015
2. Meddelelser fra administrationen/direktør
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
5. Udlejningssituationen
6. Nybyggeri/renovering
7. Eventuelt

Ad 1 – godkendelse af referat fra mødet 11.02.2015

Referatet blev godkendt.

Ad 2 – Meddelelser fra administrationen/direktør

Udlejning og anvisning til flygtninge

Palle Adamsen oplyste at mange boligorganisationer, også i Lejerbo, har været i dialog med kommunerne om at huse det stigende antal flygtninge. I 2016 forventes det at der kommer 17.000 flygtninge til Danmark. 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 aftalerne 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 endnu. Det er en dagsorden der må forventes at komme til at fylde meget også de næste år.

Deleboliger:

Folketinget vedtog den 21. april 2015 en række ændringer til lov om almene boliger m.v. og lov om individuel boligstøtte. Den nye lov trådte i kraft den 1. maj 2015. Ændringerne har til formål, at hjælpe kommunerne med at finde boliger til de flygtninge, der forventes at komme til fremover.

- Fremover kan der oprettes kollektive bofællesskaber i almene familieboliger, hvis der i boligen er mindst 3 værelser samt et ekstra værelse i boligen. Kravet om det ekstra værelse kan med kommunalbestyrelsens godkendelse fraviges, hvis der er mulighed for, at beboerne kan spise sammen i køkkenet. Tidligere var der krav om, at et sådant bofællesskab skulle bestå af mindst 5 værelser plus et fællesrum, hvilket gjorde det vanskeligt for kommunerne at finde passende boliger. Når en ledig bolig, herunder et værelse i de omhandlede bofællesskaber, stilles til rådighed for flygtninge, garanterer kommunen for lejerens forpligtelse til at istandsætte boligen/værelset ved fraflytning, ligesom kommunen betaler for et eventuelt lejetab inden indflytning. Staten refunderer fuldt ud kommunernes udgifter i den forbindelse.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Stevns tirsdag 23. februar 2016, på Harmonien, Rødvig Hovedgade 2, Rødvig, Stevns

- Fremover vil der i højere grad være tale om en sidestilling i forhold til boligstøttereglerne mellem enlige i kollektive bofællesskaber og enlige, der bor i selvstændig bolig. Det bliver imidlertid en betingelse, at der foreligger en individuel lejekontrakt for hver beboer i bofællesskabet.

Michael Keis supplerede med at Stevns kommune ikke lægger pres på de almene boliger omkring boligplacering af flygtninge. Anny Borch / Mogens Hansen oplyste at Stevns kommune har købt det gamle asylcenter og er ved at bygge det om til boliger til flygtninge, samt at der er flere private der udlejer til kommunen.

Grundkapital

Palle Adamsen oplyste at 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%.

Initiativprisen 2016

Palle Adamsen oplyste at igen i år har Hovedbestyrelsen udskrevet en initiativpris. Prisen gives som altid til et eksisterende eller afsluttet initiativ, ikke til finansiering af initiativet.

I år kan initiativprisen søges for:

1. En indsats for at gøre driften i boligafdelingen/organisationen mere effektiv.
2. Nye måder at inddrage beboerne i bestyrelsesarbejdet på, fx gennem åbne møder, projektdeltagelse eller nye kommunikationsformer.
3. Et arbejde med at udvikle og sætte videns- og færdighedsdeling i system inden for beboerdemokratiet, fx gennem alternative måder at oplære nye medlemmer af beboerdemokratiet, drive erfaringsudveksling eller formidling på.

Initiativprisen uddeles på Lejerbos landsrepræsentantskabsmøde den 19. maj 2016, og med æren følger en førstepris på 25.000 kr., en andenpris på 15.000 kr. og evt. en spirepris på 10.000 kr.

Ansøgning sendes til tib@lejerbo.dk senest den 10. marts 2016, med oplysning om hvilken af de tre kriterier, der søges indenfor.

Status på AlmenIndkøb

Palle Adamsen oplyste at der er medio 2015 ca. 280.000 almene boliger tilmeldt AlmenIndkøb. Det svarer til ca. halvdelen af hele den almene sektor – og medlemmerne er varieret sammensat af både større og mindre boligorganisationer samt bredt geografisk fordelt. Antallet er en svag stigning, som skyldes både organisk vækst og enkelte nye tilmeldinger fra boligorganisationer på især Sjælland.

Brugen af aftalerne er i fortsat vækst – og AlmenIndkøb kan løbende dele eksempler på væsentlige besparelser indenfor forskellige håndværksfag. Aftalerne bruges mest i Lejerbo, men flere andre boligselskaber/-organisationer er også startet op og har ligeledes erfaret, at der er store besparelser at hente ved at bruge rammeaftalerne i AlmenIndkøb. Eksempelvis har FSB i København indgået aftaler, der sparer dem ca. 20 % svarende til ca. 1 mio. kroner, på to udbud på udendørs malerarbejde og istandsættelse ved fraflytning. I Lejerbo har ét udbud på gartnerydelse i region Holstebro sparet ca. 500.000 kr. svarende til ca. 20% af det hidtidige forbrug. Og der findes mange tilsvarende eksempler fra større og mindre udbud indenfor rammeaftalerne.

Stigningen i brugen af AlmenIndkøb er ca. på 10 % månedligt – og med de netop indgåede aftaler på fraflytningslejligheder i stort set hele Lejerbo.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Stevns tirsdag 23. februar 2016, på Harmonien, Rødvig Hovedgade 2, Rødvig, Stevns

Samtidig er medarbejderne i AlmenIndkøb i øjeblikket i gang med at udrulle et nyt koncept omkring "hushåndværkere", som er blevet rigtig godt modtaget blandt driftspersonalet, fordi det giver mulighed for at knytte faste håndværkere til afdelingerne til de nye, lavere priser. Dette letter hverdagen for driftspersonalet og skaber et styrket samarbejde med håndværkerne i dagligdagen. Samtidig vil disse nye, større aftaler også øge brugen af rammeaftalerne, idet der således ikke opstår misforståelser med bestillinger af forskellige håndværkere – herunder desværre også nogen, der ikke er med på de indgåede aftaler.

Anny Borch oplyste at afdeling 174-0 havde haft et projekt omkring køkkener hængende pga. af AlmenIndkøb i et år nu. Michael Keis oplyste vi har lavet et køkkenudbud og der nu er lavet aftale med Tvis – (Svanekøkken) – en rigtig god aftale og oplyste at driften nu var i gang med tilpasning af priser – ser ud til en pæn besparelse, og køkkenudskiftning går i gang hurtigst muligt..

Forslag om effektiviseringer i de almene boliger

Michael Keis oplyste at der er et regeringskrav på vej at alle almene boliger skal effektivisere i alt 1,3 mia. kr. på driften frem til 2020. På hvilken baggrund og hvad udgangspunktet bliver – om eksempelvis energi besparelser kan indregnes, er endnu ikke fastsat. I Lejerbo har vi ca. 9 % af de almene boliger – og det vil svare til ca. 2.500 kr. pr. lejemål.

Palle Adamsen oplyste at der nok først kan forventes noget på skrift hen over sommeren.

Michael Keis oplyste at man netop har haft fraflytninger i udbud, som på Stevns er vundet af Sander & Dam / René Palm. Det starter op den 1. marts 2016. Er udbudt på samme vilkår som hidtil – vi forventer en besparelse på 10-20%.

Michael Keis oplyste at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2015/2016) kr. 8.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Stevns. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet deles i 6 andele, hvoraf formanden får 2 andele og de andre bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb. Fordelingen blev enstemmigt godkendt.

Ad 3. 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 2014/2015 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017. Desuden er udsendt en CD rom indeholdende 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 afdelingers forhold til en vurdering af afdelingernes status på vedligeholdelsesstatus, udlejningssituationen og boligsocial status.

Ved supplerende oplysninger:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har haft bemærkninger til afd. 174-0 henlæggelser til vedligeholdelse, som er beskrevet i årsberetningen på side 3.

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 %
174-0 Fam.boliger	Stevns	914,44	930,06	15,62	1,71
174-0 Ung.boliger	Stevns	999,47	1014,50	15,62	1,55
689-0 Ældreboliger	Bovangen 23	1.155,30	1068,18	-87,12	-7,54

Organisationen skal godkende afdeling 689-0 regnskab og budget.

Omkring afd. 689-0 – 4 gode boliger som Faxe kommune betaler husleje for – og Stevns har tilsynet med. Boligerne vil være gode til flygtninge. Evt. salg skal dog klares internt mellem Stevns og Faxe kommune.

Anny Borch oplyste at de ikke have modtaget det sidst rev. budget (det gamle både på cd-rom, og hjemmesiden). Michael Keis udleverede det sidste regnskab og beklagede.

Anny Borch kommenterede også på forkert mødedato i revisionsprotokollen.

Der var herefter 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, herunder regnskab for afdeling 689-0 Bovangen
- at** budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afdeling 689-0 Bovangen

Ad 4 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden

Der bedes taget stilling til, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skal ansøges hos kommune om, at tabet skal dækkes af afdelinger selv.

Michael Keis oplyste at dispositionsfonden er af en pæn størrelse.

Det blev besluttet at der ikke søges dispensation.

Ad 5. Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at der er i alt 269 noteret på ventelisten til en familiebolig hvoraf de 137 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 498 ønsker til familieboliger fordelt på eksterne/interne samt aktive/i bero.

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	30	87	91	53	261
Ekstern i bero	Familiebolig	23	61	96	49	229
Intern	Familiebolig	0	2	2	0	4
Intern i bero	Familiebolig	0	1	2	1	4
		53	151	191	103	498

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Stevns tirsdag 23. februar 2016, på Harmonien, Rødvig Hovedgade 2, Rødvig, Stevns

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 19 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 99 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 19,19.

Der har i alt været 25 fraflytninger af boligorganisationens i alt 109 boliger, svarende til en fraflytningsprocent på 22,94.

Udlejningen i Stevns sker stort set uden problemer. Det er dog altid vanskeligt at udleje de 2-rums og 3-rums boliger i 3 etager i Kridthuset, men på nuværende tidspunkt har man ikke lejetab på disse.

Generelt er der ikke mange på venteliste til boliger i Stevns /St. Heddinge.

Ligeledes er der meget få der ønsker en bolig i Hellested, men det giver dog ikke permanente udlejningsproblemer.

Vedrørende ungdomsboligerne er der få ansøgere på ventelisten til ungdomsboliger, hvorfor disse nogle gange udlejes til andre unge med behov til sådan en bolig efter vor venteliste.

Resten af boligerne udlejes problemfrit.

Dialogmøde:

Der har senest været afholdt styringsdialogmøde med kommunen den 6. januar 2012 hvor organisationsformand Anny Jensen og regnskabsmedarbejder Nikolaj Ammitzbøll og forretningsfører Michael Keis deltog. Mødet var positivt og følgende blev drøftet:

Regnskab 2009/10, Status for boligorganisationen og afdelingerne, Udlejning, Fremtidsplaner.

Ad 6. Nybyggeri/renovering

Michael Keis omdelte en forespørgsel modtaget via byggeafdelingen omkring evt. opførelse af tæt lav bebyggelse på mulige grunde i Store Heddinge. En livlig debat omkring muligheder – også i Rødvig. Bestyrelsen er positiv over for nybyggeri – dog skal det være på en attraktiv placering. Grønt lys for at der arbejdes videre – men forelægges bestyrelsen inden der udarbejdes evt. skitser.

Niels Jensen spurgte ind til solenergi. Michael Keis oplyste at det ofte kun er fælleshus der får solceller – er svært at få til at hænge sammen.

Ad 7. Eventuelt

- Anny Borch havde spørgsmål til Palle Adamsen omkring sidste HB-referat og fik dette uddybet.
- Anny Borch oplyste at der er møde med antenneforeningen i St. Heddinge næste uge – lidt debat omkring frit valgs ordninger – Michael Keis supplerende med at Stevns er de eneste i regionen der betaler via huslejen (mellempakken)
- Johnny Nielsen spurgte ind til hvad man gør med roderi i haverne m.v.
- Rotteproblemer - rotter ved at være resistente overfor den gift kommune lægger ud. Varmemester er meget obs. så snart der bliver meldt ind omkring rotter.

Mødet hævet

Godkendt af formanden den 4/3 2016


