

Bestyrelsesmøde Lejerbo Trehøje den 24. februar 2016 kl. 16.00 i Trehøje

Deltagere: Lars Bak, Mads Sloth Andersen, Bente Castenschiold, Marie-Louise Bostrup Møller.

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

Afbud: Marianne Hougaard

Forretningsfører Ebbe Johansson åbnede mødet og bød velkommen

Dagsorden for mødet:

1. Godkendelse af referat fra mødet d. 14. december 2015.
2. Siden sidst ved formanden.
3. Meddelelser fra administrationen.
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
5. Nybyggeri/renovering.
6. Nyt fra hovedbestyrelsen.
7. Orientering vedrørende igangværende projekter.
8. Andre emner, herunder spørgsmål vedr. repræsentantskabsmødet
9. Næste møde.

Ad 1. Godkendelse af referat fra mødet den 14. december 2015

Referatet fra den 14. december 2015 blev godkendt.

Ad 2. Siden sidst ved forretningsfører/formand

Bente oplyste om hjemmesidekursus som Marie-Louise deltager i. Marie Louise vil gerne have en mere med på kursus, så man er 2.

3 medlemmer på valg til repræsentantskabsmødet.

Bente berettede om seminaret i Vejle – der var mange deltagere. Landsformanden orienterede på seminaret bl.a om økonomi. Palle Adamsen orienterede om lovændringer og om boligtilskud for folk på kontanthjælp og pensionister, men der er ikke noget konkret endnu.

En arkitekt fra Vejle fortalte om sit arbejde omkring byudvikling i Vejle, dette var rigtig spændende. Om aftenen var der fest og netværksmuligheder. Dagen efter berettede Nasar Khadar om Syrien og uroen dernede. Det var et virkeligt godt foredrag. Lindy fra "rigtige mænd" gik herefter på – det var humoristisk.

Næste år håber Bente, at der er flere fra bestyrelsen som deltager, såfremt der er økonomi til det.

Der har været et mord i Vildbjerg. Lejligheden kan ikke lejes ud endnu. Der bliver muligvis et lejetab på den lejlighed.

Der have været afdelingsmøde den 4. februar 2016, hvor afdelingsregnskabet og budgettet for 2016/17 blev fremlagt og godkendt.

Ad 3. 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.

Bestyrelsen diskuterede, hvordan man fremover kan spare på udgifter, for lejerne.

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. Flere flygtninge går udenom kommunen, og vælger selv at blive skrevet op til lejligheder, og afholder selv udgifterne.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode kr. 11.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Trehøje. Bestyrelsen besluttede at fortsætte fordelingen som tidligere, altså at formanden modtager 50 %. Marianne Hougaards honorar bortfalder, og resten fordeles ligeligt mellem de resterende bestyrelsesmedlemmer.

Ad 4. 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 afdelingen for perioden 1/10 2014 – 30/9 2015, dels budget for afdelingen for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017 og dels tilstandsrapport for afdelingen.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingens 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 afdelingens drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingen 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 %
164-0	Linde Haven	765,51	774,49	8,98	1,17
164-0	Linde Haven UB	784,94	793,92	8,98	1,14

For familieboliger er der en difference mellem gældende leje og sidste års kommende leje, dette skyldes at der i regnskabet har været en ubalance mellem den opkrævede husleje og budget, dette er der korrigeret for i budget 2016/2017.

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.

at budget for boligorganisationen samt afdelingens budget blev godkendt.

Udlejningssituationen

Der er ét ledigt lejemål i Vind pt.

Ad 5. Nybyggeri/renovering

Der er intet i gang i øjeblikket

Ad 6. Nyt fra hovedbestyrelsen

Lars Bak orienterede om en sag, som var behandlet i Hovedbestyrelsen.

Der er nedsat et udvalg som skal sætte rammerne for den nye Byggechef, efter at Mia Manghezi er stoppet i Lejerbos Byggeafdeling. Der skal strukturændringer til og den fremtidige byggeafdeling får eget budget som løbende skal overføres til regnskabet i Lejerbo. Derudover diskuteres det hvad byggeafdelingen ellers skal stå for. Pt. er Ulrik Steen Jensen udnævnt som midlertidig byggechef, med et godt samarbejde med Lotte fra Byggeafdelingen.

Udvalget holder snart næste møde, og håber snart at kunne genbesætte stillingen.

Der har været ganske lille forrentning af midler i afdelingerne. Heldigvis endte det ikke med underskud.

Såfremt bestyrelsen er i tvivl om noget, er man altid velkommen til at kontakte Lars.

Lars orienterede herefter om de 4 kandidater til HB.

Ad 7. Orientering vedrørende igangværende projekter.

Intet til dette punkt.

Ad 8. Andre emner – herunder spørgsmål vedr. repræsentantskabsmødet.

Mads præsenterede Johnnys værktøj til opsætning af parabler. Lejere har ret til parabler, og værktøjet/dokumentet kan hjælpe med at holde styr på det. Dokumentet blev godkendt, så Varmemester Johnny Skibsted, kan tage skemaerne i brug.

En enig bestyrelse valgte formand Bente Castenschiold og næstformand Mads Sloth Andersen som delegerede til Landsrepræsentantskabsmødet i Århus den 19.20. maj 2016.

Ebbe orienterede om at Bente Castenschiold er indkaldt til ejerforeningsmøde med højhuset den 30. marts 2016.

Ebbe orienterede om at flere af beboerne i Grantofte er utilfredse med den nye husorden – men den er vedtaget på afdelingsmødet, hvor alle har haft mulighed for at møde op og gøre deres mening gældende.

De tre fælleshuse blev diskuteret. De skal kun lejes ud til folk, som behandler fælleshuse og omgivelser ordentligt. Der kom også input til at man kunne bruge fælleshusene til mere sociale arrangementer, som hyggemøder, mødre-grupper, strikkeklubber osv.

Udgifterne på fælleshusene blev diskuteret og Ebbe vil sørge for at have driftsomkostninger med til næste møde, hvor det besluttes hvad man vil med fælleshusene.
Hvem der skal stå for udlejning af Lindealle fremover, bliver taget op ved næste møde. Indtil da, står Marie-Louise for det. Angående beholdningen/økonomien, skal der findes en løsning om en bankkonto til indbetaling evt. Ebbe har de korrekte bankoplysninger, (Danske Bank) som medbringes ved næste møde.

Det blev drøftet om, valg-turnus (til bestyrelsen) evt. skulle ændres? Det blev besluttet at fortsætte uændret.

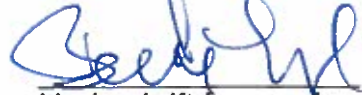
Ad 9. Næste møde

Næste møde vil blive afholdt:

mandag den 13. juni kl. 2016 kl. 16.00 på Vildbjerg Hotel.

Trehøje, den

13 april 2016



Underskrift formand