

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Holstebro den 8. juni 2016 kl. 15.30 Rådhuskælderen Holstebro.

Tilstede var bestyrelsesmedlemmerne Knud-Erik Hansen, Per Sandfeld Nissen, Joan Lago Kaspersen og Anne Sakariassen.

Afbud: Verner Mortensen

Fra administrationen deltog forretningsfører Ebbe Johansson og sekretær Trine Taulbjerg Slot (ref.).

Formand Knud-Erik Hansen åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Evt. oplæg til repræsentantskabsmødet
4. Boligsocial helhedsplan og Trivselshuset Trekanten
5. Udlejningssituationen
6. Nybyggeri/renovering
7. Eventuelt

Knud-Erik bød velkommen, og spurgte om nogen havde kommentarer til sidste referat. Det blev diskuteret, om ledige boliger, både kunne ses på hhv. Lejerbos hjemmeside og BSHs hjemmeside. Der var enighed om, at alle ledige boliger i hhv. BSH og Lejerbo skulle kunne ses på begge hjemmesider. Administrationen sørger for at det bliver rettet (det er nu efter mødet, blevet rettet).

15. juni er der overdragelse af formandsposten i Hovedbestyrelsen. Anne Sakariassen og Knud-Erik Hansen deltagte. Knud Erik sørger for gave.

Ellers ingen kommentarer til referatet fra sidst.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Ebbe Johansson, orienterede:

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.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2016) kr. 39.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Holstebro. *Fordeles 2/5 til formanden – resten fordeles til de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Disse udbetales ultimo december.*

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2015 – 31/12 2015, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2015 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2017 – 31/12 2017. Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2015 – 31/12 2015, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 2017 – 31/12 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.

Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afd. 564-0, 576-0, 576-2, 646-0 og 742-0.

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 samt økonomiske status ud fra udvalgte kriterier.

Ved supplerende oplysninger:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen.

Revisionen har på side 217 supplerende oplysninger til forhold i afdeling 152-0, Skjoldgården, afdeling 315-0, Bastrupgård, afdeling 569-0, Idom/Kofeltvej og afdeling 576-2, Lyksborgvej, serviceareal.

På side 4 er kommenteret på revisionens supplerende oplysninger i forhold til afdelingerne. Disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

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 %
017-0	Vestergade	791,68	797,70	6,02	0,76
152-0	Skjoldgården	617,00	624,63	7,63	1,24
251-0	Sønderlandsgade/Helgolandsgade/ Ved Hallen	797,70	808,85	11,15	1,40
315-0	Bastrupgård, familieboliger	801,97	806,79	4,82	0,60
315-0	Bastrupgård, ungdomsboliger	668,60	673,42	4,82	0,72
564-0	Mads Clausens Vej, ungdomsbo.	895,26	905,14	9,88	1,10
564-0	Mads Clausens Vej, udslusningsboliger	901,32	911,20	9,88	1,10
569-0	Idom/Kofeltvej	792,81	792,81	0	0
576-0	Lyksborgvej, ungdomsboliger	754,54	754,54	0	0
576-0	Lyksborgvej, ældreboliger	801,72	801,72	0	0
576-2	Lyksborgvej, serviceareal	1.455,78	1.455,78	0	0
646-0	Fr. Poulsensvej, bofællesskab	896,52	901,46	4,94	0,55
652-0	Guldblommen	720,25	725,18	4,94	0,69
674-0	Enghavegaarden, Seniorboliger	883,18	893,36	10,17	1,15
742-0	Skredsande	1.127,08	1.152,08	25,00	2,22

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 564-0, 576-0, 576-2, 646-0 og 742-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 564-0, 576-0, 576-2, 646-0 og 742-0.

Ad 3. Evt. oplæg til repræsentantskabsmødet

Verner Mortensen ønskede ikke genvalg.

Ad 4. Boligsocial helhedsplan og Trivselshuset Trekanten

Alle 3 boligforeningers udgifter, afholdes forholdsmæssig, til helhedsplanen. Der kommer jobcenter, lektiehjælp, psykiatri, tryghedsvandring, uddannelse og beskæftigelse, social vicevært, motionsaktiviteter, brandkadetter, uddannelsesvejledning, brobygning mellem skole og forældre, kriminalpræventivt råd, mv.

Tilskuddet til Trivselshuset, kunne evt. finansieres af afdelingerne i stedet for LBF – LBF kunne i stedet yde tilskuddet til helhedsplanen.

LBF forlanger en professionel bestyrelse bestående af Forretningsfører og kommunalt ansatte. LBF og kommunen yder hver 9 mio. i tilskud til Helhedsplanen.

Trivselshuset bliver mere aktivt og der ansættes yderligere 4 personer. Pt. pladmangel i Trivselshuset – der skal evt. laves et kontor. Muligvis kan man gøre brug af nogle af de lukkede institutioner for at få mere plads.

Det omtalte stisystem i Trekantsområdet, er gået lidt i stå.

Ad 5. Udlejningssituationen

Ebbe Johansson meddelte, at der i Lejerbo, Holstebro ikke er nogen ledige lejemål.

Projektet ved Scala-bygningen (boliger) er sat lidt i bero.

Ad 6. Nybyggeri/renoveringSkjoldgaarden afd. 152:

Rådgiveren er i fuld gang med projekteringen af tag- og facadeløsningen, vi er i dialog med Byggeskadefonden omkring ISO - klink facade produktet. BSF har påpeget nogle udfordringer / problemer omkring brand, vi forventer en afklaring inden for kort tid. vi følger næsten tidsplanen, opgaven udbydes igennem almenindkøb, som aftalt.

Afd. 17 – helhedsplan:

Vi er i gang med at få en pris ind på de ønskede tekniske undersøgelser samt forslag til indretning som afdelingen ønskede. - den fremtidssikring som er udarbejdet, danner også grundlag for undersøgelsen, Der forventes et møde m/ rådgiveren i primo juni. – det er aftalt med varmemester, at han orienterer rådgiveren om fejl og mangler som driften kender til.

Ad 7. Eventuelt

Godkendelse af tilskud på 8000.- kr. fra dispositionsfonden, til Trekantnetværket, som består af Brumleby, klubberne i Jæthøj, Midt- og vestjyllands Politi, SSP, Holstebro Kommune og Trivselshuset. Beløbet anvendes til sommerferie med mange forskellige aktiviteter i sommerferien.

Bestyrelsen godkendte tilskuddet på 8000.- kr. til "Sommer i Trekanten".

Den nye aftale med You-See blev drøftet og kommenteret.
Afventer yderligere forhandlinger med hensyn til løbetid og tilslutning.

Der arbejdes videre med aftalen med You-see, og Ebbe undersøger nærmere, inden der aftales noget endeligt. På sigt vil man blive opkrævet via huslejen, såfremt man bliver en del af aftalen.

Holstebro, den 8. juni 2016



Underskrift formand