

Deltagere:

Erik Fallesen, Arne Grim, Robert Juhl, Tage Rousting, Finn Madsen, Ingelise Jensen, Bent Sode, Preben Senniksen og Bodil Olsen.

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard som optog referat og projektleder Per Rosbjørn.

Dagsorden:

- Pkt. 1 Meddelelser fra administrationen/formand
- Pkt. 2 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
- Pkt. 3 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
- Pkt. 4 Udlejningssituation
- Pkt. 5 Fleksibel udlejning
- Pkt. 6 Nybyggeri/renovering v/Per Rosbjørn
- Pkt. 7 Valg af formand (skal ske hvert 2. år)
- Pkt. 8 Ekstra punkt, besluttet på mødet – se under ad 1:
Boligsocial: Barselsvikariat og kompetenceudvikling
- Pkt. 9 Eventuelt

Ad1)

Formand Erik Fallesen bød velkommen, med særlig velkomst til Per Rosbjørn, og fortsatte:

15. februar 2016 er der afholdt et møde med mellem formand Erik Fallesen og borgmesteren om fremtidens muligheder for byggeri, herunder i gangværende projekter. 22. februar 2016 er der afholdt møde med borgmesteren og deltagere fra administrationen i Holbæk Kommune. Fra Lejerbo deltog Erik Fallesen, Mariane Toft-Dallgaard og Per Rosbjørn Jensen. Per vil komme ind på det under punkt 6.

På dette møde, aflægges rapport, regnskab for året og budget for det nye år v/Mariane Toft-Dallgaard og for byggeri v/Per Rosbjørn Jensen.

Jeg har intet nyt fra Hovedbestyrelsen, udover at jeg kan oplyse, at der afholdes møde i morgen.

Traditionen tro vil der blive serveret et måltid mad efter mødet.

Derudover oplyste formand Erik Fallesen, at Bent Sode havde bedt om at få et ekstra punkt på dagsordenen, i henhold til omdelt bilag.

Det blev besluttet at behandle punktet før eventuelt = pkt. 8. Eventuelt vil herefter være pkt. 9. Se i redigeret dagsorden ovenfor.

Fra administrationen blev det oplyst, i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2015/2016) kr. 86.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Holbæk. Som tidligere besluttet, skal beløbet fordeles i 10 dele,

hvoraf formanden får 2 andele og de øvrige bestyrelsesmedlemmer hvor får 1 andel.
Det blev besluttet at vederlaget deles på samme måde som tidligere.

Ad2)

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2013 til 30/9 2014, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2014 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2016 til 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 budget fra alle afdelinger med undtagelse af afdeling 337-0 Pøsekroen, som derfor skal godkendes på dette møde.

Derudover skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afd. 634-1 Tåstrup Stræde, 779-2 Konsul Beyers Alle og 535-9 Lundestrædet, der alle er servicearealer.

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. Oplysning herom kan findes i årsberetningen.

Årsberetningen giver endvidere en vurdering af afdelingers vedligeholdelsestilstand samt udlejningssituationen, boligsocial status samt økonomiske status ud fra udvalgte kriterier. For hver afdeling er der en samlet vurdering som enten er god, middel eller kritisk.

Ved supplerende oplysninger:

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

I årsberetningen har administrationen kommenteret på revisionens supplerende oplysninger i forhold til afdelingerne, disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

Forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard gennemgik de ovenfor omtalte dokumenter på storskærmen, og havde særlig fokus på revisionsprotokol, egenkapital og "ja" markeringer i årsberetningens spørgeskema.

Organisationsbestyrelsen godkendte det fremlagte årsregnskab i sin helhed.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejestigningen i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afdeling	Navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
007-0	Bent Grubbesvej	632,88	642,47	9,59	1,52%
079-0	Labæk	758,20	770,10	11,90	1,57%
121-0	Louisevej	704,33	715,02	10,66	1,51%
123-0	Havevang/ Agervang	857,84	872,46	14,62	1,71%
138-0	Skovbrynet	746,01	757,72	11,71	1,57%
166-0	Agervang/ Engvang	693,78	709,41	15,63	2,25%
166-2	Agervang	1.066,13	1.084,76	18,65	1,75%
274-0	Strandgade	886,17	899,92	13,75	1,55%
284-0	Borgm. N.E.Hansens vej Familieboliger	950,19	965,44	15,25	1,61%

284-0	Borgm. N.E.Hansens vej Ældreboliger	956,78	972,03	15,25	1,59%
337-0	Lindevej	1.356,11	1.377,33	21,22	1,56%
350-0	Labæk 27	888,92	915,11	26,19	2,95%
362-0	Hyldevej	880,92	984,87	66,45	7,23%
362-1	Hækvej	944,60	957,92	13,32	1,41%
435-0	Møllegårdsparken	866,60	873,34	5,90	0,68%
467-0	Tornbjergvej	970,12	981,33	11,21	1,15%
473-0	Højbovej, Lindebjerg	831,59	847,30	14,76	1,77%
494-0	Grevinge, ældre boliger	949,57	1.003,42	53,85	5,67%
497-0	Toftegårdsvej	882,19	902,35	20,16	2,29%
535-2	Lundemarken	964,35	994,37	30,02	3,11%
535-3	Lundemarken	880,89	880,89	0,00	0%
535-5	Lundemarken	847,96	860,32	12,36	1,46%
535-7	Lundemarken V	1.216,66	1.238,41	21,75	1,79%
535-9	Lundemarken/serviceareal	1.075,00	1.137,50	65,50	5,81%
560-0	Købmandsgården	705,75	740,31	34,56	4,90%
575-0	Asbo, Engparken	898,89	915,55	16,66	1,85%
575-1	Dalbo	1.025,33	1.037,65	12,32	1,20%
591-0	Centervejen	854,86	867,06	12,20	1,43%
634-0	Tåstrup	1.082,50	1.121,25	38,51	3,58%
634-1	Tåstrup, serviceareal	1.794,12	1.794,12	0,00	0%
753-0	Lundemarken V I	949,28	967,47	18,19	1,92%
779-0	Lundemarken V I - Bofællesskab	1.074,13	1.085,93	11,80	1,1%
779-1	Lundemarken V I - Serviceareal	1.149,67	1.149,67	0,00	0%
779-2	Lundemarken V II, Bofællesskab	1.019,73	1.042,40	25,62	2,52%
779-3	Lundemarken, V II serviceareal	1.470,59	1.529,42	58,84	4,00%
794-0	Konsulatet	916,71	927,47	10,76	1,17%
822-0	Grevinge Plejecenter	897,95	914,80	16,85	1,88%
890-0	Tåstrup Have	1.091,49	1.178,26	86,77	7,95%

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

*Det blev vedtaget, at de afdelinger der har henlæggelser på tab ved fraflytning over 1000 kr. pr. lejemål (3år*325 kr. pr. lejemål afrundet), skal der søges dispensation for, idet der ikke bør være store henlæggelser til tab, der ikke skal anvendes indenfor en 3 årig periode.*

Ad4)

Mariane Toft-Dalgaard meddelte, at der i perioden 1/10 2014 – 30/9 2015 har været 222 fraflytninger i alt. Gennemsnitlig er fraflytningsprocent på. 12,74 %. Dette resultat spænder fra 0-60 %. Der er ingen eller få fraflytninger i ældre- og senior boligfællesskaberne, Lundemarken og Asnæs. Ældreboligerne i Grevinge har en fraflytnings på 60 %, og ungdomsboligerne i Pøsekrogen på 50 %.

Disse store afvigelser fra gennemsnittet er naturligt i forhold til målgruppen.

Fraflytningsårsagerne er følgende:

44 dødsfald
 13 interne fraflytninger i organisationen
 12 interne fraflytninger i afdelingen
 7 udsættelser på grund af restance
 2 fraflytninger uden opsigelse

Der 3.678 personer på ventelisten, derudover 608 personer på den fleksible liste.

Generelt om udlejningssituationen bliver det oplyst fra boligrådgiverne, at der ikke er problemer med at få lejet boligerne ud.

Ad5) Fleksibel udlejning:

Det fremlagte forslag om ny udlejningsaftale med Holbæk Kommune, herunder fleksibel udlejning forslag er vedtaget.

Forslaget skal finpudses i samarbejde med Holbæk Kommune så der kan komme ændringer i layout og tilføjelser – dog ikke i et omfang der ændrer hensigten i aftalen. Sammendrag af de væsentligste kriterier:

- Agervang, Havevang og Engvang:
 Kommunen kan som hidtil råde over hvert 8. ledige lejemål – 12,5 %. Af de resterende 87,5 % skal 75 % tildeles via den fleksible venteliste og 12½ % via den almindelige venteliste. Fleksibel udlejning sker til ansøgere med arbejde.
- Øvrige familieboliger i Holbæk Kommune:
 Kommunen kan som hidtil råde over hvert 8. ledige lejemål =12,5 %. Af de resterende 87,5 % lejemål skal ½ tildeles via den fleksible venteliste og ½ via den almindelige venteliste. Fleksibel udlejning sker til ansøgere, der bor i en anden kommune, men ønsker at bosætte sig i Holbæk Kommune, og har arbejde. (Pendlere).
- Fælles for tildelingen er, at det alene er den der har stået længst på ventelisten der tilgodeses. Aftalen forenklet i sin udformning i forhold til tidligere.

Udover de fleksible udlejningsregler er tidligere beslutning om udlejning af 4 lejemål til § 51 – bofællesskaber i Ager-Eng- og Havevang anført i udlejningsaftalen.

Udlejningsaftalen med Holbæk Kommune forventes at træde i kraft omkring 15. april 2016.

Ad6) Byggeri og renovering:

Per orienterede:

Byggeri:

- Startbo. Baggrunden var industrialiseret byggeri, lav drift, billig grund – alt sammen for at hjælpe Holbæk Kommune med at mennesker med lav indkomst kunne få en god bolig, i stedet for at være henvist til dyre løsninger som f.eks. campingpladser, forsorgshjem m.v. Der er politisk uro om placeringen på Samsøvej. Der pågår politiske overvejelser i Holbæk Kommune. Tegninger blev gennemgået og orientering om rammeaftaler m.v. oplyst.
- Skæve boliger 6 stk. på Marievej er knyttet sammen med Startboligerne.
- Abildgården.
- Muligheder for byggeri i Holbæk.
- Teglværksgrunden Asnæs. Lokalplan pågår.

Renovering:

- Landsbyggefonden besigtigelse på 6 helhedsplan renoveringer forventes afsluttet i udgangen af april 2016.
- Der har pågået supplerende arbejder i flere af afdelingerne, der allerede har haft besigtigelse.

- Afdeling 079-0 er konstruktionen dårlig i "højhuset" i forhold til dagens standard. Nuværende konstruktioner er under afklaring. Renoveringen forventes at blive væsentligt mere omfattende end først antaget. Per udarbejder nyhedsbrev til organisationen, når der er dannet et overblik.
- Afdeling 121-0 Skimmelsvamp i konstruktionerne er betydelige. Renoveringen forventes at blive væsentligt mere omfattende end først antaget. Drøftelser med LBF iværksættes.
- Afdeling 467-0 Toftegårdsvej – ekstra undersøgelse ved indvendige forsatsvægge har afdækket betydelig skimmelsvamp.
- Der er ikke nyt om afdeling 007-0 Bent Grubbesvej m.fl. og 467-0 Fårevejle. Afdeling 473-0 Højbyvej m.fl. afventer besigtigelse.
- Plads til Alle – Landsbyggefondens infrastrukturfond – Projektet er overgivet af arbejdsgrupperne til projektleder og arkitekter. Forventet ibrugtagelse i august 2016.

Ad7) Valg:

Erik Fallesen stillede sit formandskab til rådighed. Erik Fallesen havde allerede på mødet i december 2015 meddelt at dette ville ske på dette møde i februar 2016. Finn Madsen blev enstemmigt valgt som formand uden modkandidater


Ad8: Boligsocial: Barselsvikariat og kompetenceudvikling

- Omkostninger i forbindelse med vikar, herunder ansættelse 1 måned før boligsocial medarbejder afgår på barsel /Bent Sode Hansen.
Fremlagt forslag blev vedtaget. Udgift dækkes via arbejdskapitalen.
- Kompetenceudvikling af boligsocialt team /Bent Sode Hansen.
Fremlagt forslag vedtaget med den ændring, at det fulde beløb kr. 28.000 incl. moms. Udgift dækkes via arbejdskapitalen.

Ad8) Eventuelt

- Visioner mål og handlinger. Bent Sode Hansen har omdannet arbejdsudgaven til skematisk overskuelig opstilling, der også senere kan benyttes som grundlag for opfølgning. Visionen trykkes i A3 i god papirkvalitet - tilpasset af grafiker i nødvendigt omfang 150 stk. Serviceafdeling i Lejerbo sørger for den opgave. Visionerne skal være klar til fremlæggelse på repræsentantskabsmødet.
- Spørgsmål om YouSee, blev besvaret. Der er en ny lov på vej om friere valg. Nye kontrakter med YouSee bør tage dette i betragtning.
- Ingelise Jensen har kontakt til en kunstner, der gerne vil have en maleriudstilling i fælleshusene. Ingelise formidler til kunstneren. Forsikring skal undersøges af (forretningsfører) svar forventes til næste organisationsmøde.
- Ingelise Jensen oplyser f.s.v. afdeling 822-0, at Værge for Alice Sloth er valgt til suppleant. Ingelise oplyser, at Alice Sloth er død, hvilken betyder, at værgeren ikke kan være suppleant.

Holbæk den ^{30/}3 2016


Formand

