

Organisationsbestyrelsesmøde i Haslev Boligforening den 4. juli 2017 kl. 17:00 på Regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved

Til stede var formand Pia Enstrøm, bestyrelsesmedlemmerne Jeannie Thorving Hansen og Julie Lodberg samt fra administrationen deltog forretningsfører Michael Keis, adm.direktør Palle Adamsen, driftschef Steen Andersen og lokalinspektør Peter Valente

*Afbud fra Per Høyberg og Kim Sonne der netop er fraflyttede sin lejlighed i Haslev Boligforening*

Formand Pia Enstrøm åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af referat fra møde 21.03.2017
3. Meddelelser fra Administrationen
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget samt endelig godkendelse af tilskud til afd. 1137-0 Jernbanegade m.fl. vedr. etablering af kloak separering
5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
6. Utlejningssituationen og fælles dialogmøde med kommunen
7. Mail fra Pia af 31. maj 2017
8. Eventuelt

Ad 1 – Valg af dirigent

*Pia Enstrøm blev valgt som dirigent og Michael Keis som referent*

Ad 2 - Godkendelse af referat fra møde 21.03.2017

*Referatet blev godkendt og underskrevet*

Ad 3 – Meddelelser fra administrationen

**Landsrepræsentantskabsmødet 2017**

Palle Adamsen oplyste, at der i år var et usædvanligt stort deltagerantal på landsrepræsentantskabsmødet: Ikke mindre end 151 stemmeberettigede deltagere, en række observatører og deltagere fra administrationen, så der i alt deltog ca. 200 Lejerbo-folk.

Både landsformanden, en række udvalgsformænd og Palle Adamsen holdt beretning. Efter beretningerne fik landsrepræsentantskabsmedlemmerne mulighed for at stille spørgsmål og kommentarer til beretningerne og hovedbestyrelsens og administrationens arbejde. Mere end 20 repræsentantskabsmedlemmer benyttede sig af den mulighed. Der var mange forskellige emner på tapetet, lige fra AlmenIndkøb til Mobile Pay og byggeprocesser. Men størstedelen af kommentarerne og spørgsmålene rettede sig mod samarbejdet internt i hovedbestyrelsen.

Landsrepræsentantskabet godkendte herefter beretningerne og godkendte også regnskabet for 2016, som Henrik Ricken fremlagde.

**Valg til hovedbestyrelsen**

På valg var Lejerbos to næstformænd, Anne Sakariassen fra Boligselskabet Holstebro og Gunnar Sørensen fra Lejerbo Frederiksberg. De to blev begge genvælgt uden modkandidater.

I valgkreds 1 var Bjarne S. Hansen, Lejerbo Høje Taastrup og Jan Hyttel fra Lejerbo København på valg. Udover de to hovedbestyrelsesmedlemmer blev Bernd Kjelland fra Lejerbo København bragt i forslag og stillede derefter også op. Stemmerne fordelte sig sådan, at Bjarne S. Hansen fik 130 stemmer, Bernd Kjelland fik 105 stemmer og Jan Hyttel fik 44 stemmer. Dermed er det Bjarne S. Hansen og Bernd Kjelland, der nu er medlemmer af hovedbestyrelsen.

I valgkreds 2 var Erik Fallesen fra Lejerbo Holbæk og Helle Worm fra Lejerbo Frederiksborg på valg. De blev begge genvælgt uden modkandidater.

I valgkreds 3 var Bente Castenschiold fra Lejerbo Trehøje på valg. Også hun blev genvælgt uden modkandidat.

Der blev også foretaget valg til suppleantposterne. På [www.lejerbo.dk](http://www.lejerbo.dk) kan du se, hvem der blev suppleanter.

### **Orientering omkring regeringens debat om finansiering af almene boliger**

Palle Adamsen oplyste, at der internt i regeringen var en debat omkring finansiering af de almene boliger, om finansieringen skal ændres fra realkreditlån til statslån. Der er både fordele og ulemper, men det var dog tvivlsomt om det ville komme lejerne til gode hvis finansieringen ændres fra realkreditlån til statslån. Hvis det blev statslån ville finansieringen løbende komme på finansloven med de ulemper og fordele dette ville medføre. Vi følger udviklingen og sender information ud når/hvis der bliver vedtaget nye regler. Der var ligeledes meldt ud om en evaluering af LBF støtteordninger i efteråret 2017.

### **Nye normalvedtægter juni 2016 – digitalisering og præciseringer**

Michael Keis oplyste at organisationsbestyrelsen på et tidligere møde har godkendt de nye vedtægter for Haslev Boligforening og at disse nu skal vedtages på det kommende repræsentantskabsmøde den 13. juli 2017.

### **Ydelsesbeskrivelser for 2017**

Lejerbos ydelsesbeskrivelse er blevet opdateret. For det første er den blevet splittet op i to dele: En ydelsesbeskrivelse, der indeholder grundydelse og tillæggydelser og en, der vedrører bygge- og renoveringsopgaver. For det andet er timepriserne blevet reguleret i forhold til nettoprisindekset. For det tredje er der kommet en ny ydelse til: Sammenlægning af afdelinger, hvor der fremover afregnes efter tidsforbrug for de administrative opgaver i forbindelse med sammenlægningen. Og endelig for det fjerde er der sket en præcisering af, at der kan afregnes efter timeforbrug på administrative opgaver, der er i forbindelse med boligsociale helhedsplaner. Ydelsesbeskrivelserne findes på [www.lejerbo.dk](http://www.lejerbo.dk) under Bestyrelse > Værktøjer.

### **Frit valg af tv-pakker**

Folketinget vedtog i sommeren 2016 en ny lov om frit valg af tv-pakker. Udgangspunktet for den nye lov er, at lejere skal have mulighed for at blive fritaget for tilslutning til fælles programforsyning. Det vil sige, at man skal kunne melde sig fra den tv-programpakke, som ens boligafdeling har valgt. Og man kan i visse tilfælde også blive fritaget for at skulle betale til selve antenneanlægget. I Haslev Boligforening opkræves antenneafgift direkte af leverandør og ikke via huslejen, så den valgmulighed har lejerne allerede.

Michael Keis oplyste at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2017 kr. 23.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Haslev Boligforening. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet deles i 20 andele, hvoraf formanden og næstformand hver får 7/20 og bestyrelsesmedlemmer hver får 2/20.

Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.  
*Fordelingen blev vedtaget.*

### **Ad 4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.**

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 – 31/12 2016, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 – 31/12 2018.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 – 31/12 2016, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 – 31/12 2018 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 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.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokol-  
len.

Revisionen har på side 18-19 bemærkning om forbehold for den indregnede værdi af anskaffessummen i afdeling 1132-0, 1139-0 og 1140-0, da de ikke har modtaget godkendt byggeregnskab på afdelingerne. Det har ikke været muligt for os at fremskaffe byggeregnskaber på de pågældende afdelinger hverken hos Faxe Kommune eller Landsbyggefonden.

For afdeling 1137-0 har revisionen på side 18 bemærkning om, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2017 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Der var spørgsmål til konto 502 Kursus, konferencer kr. 21.249, Michael Keis oplyste, at han efter regnskabsafslutningen havde konstateret at der var udgifter på 3 x deltagelse i kursus der var vedr. Lejerbo Faxe i alt kr. 5.085, disse udgifter er omposteret i nyt regnskabsår 2017.

Kursusudgifter, org. bestyrelse kr. 3.404, er bl.a. kørselsudgift udbetalt til organisationsbestyrelsen for deltagelse i kurser m.v.

Der var spørgsmål til konto 512 tillægsydelse kr. 25.823, er transaktionsgebyr der betales ved betalingsvaske-ri, modsvares af en tilsvarende indtægt på konto 601

Bestyrelsen gav udtryk for, at det ikke var tilfredsstillende, at der først kunne holdes bestyrelsesmøde omkring årsregnskabet for 2016 i juli måned 2017. Bestyrelsen ønskede derfor regnskabet klart, så der senest kunne holdes organisationsbestyrelsesmøde ultimo maj måned.

#### Afdelingsbudgetter

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

Afd. nr.	Afd. navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m <sup>2</sup>	Ændring i %
1131-0	Etagehusene	691,96	711,63	19,67	2,84
1132-0	Parcelhusene	621,55	641,00	19,45	3,13
1133-0	Grøndalsparken	804,11	821,30	17,19	2,14
1136-0	Købmandsgården	848,24	860,74	12,49	1,47
1136-0	Købmandsgården, ungdomsbol.	772,82	785,31	12,49	1,62
1137-0	Jernbanegade - Nygade-Torvet – Allegade	748,74	773,04	24,29	3,24
1137-0	Jernbanegade - Nygade Torvet - Allegade, ældreboliger	965,11	989,40	24,29	2,52
1138-0	Parcelvej	934,78	942,61	7,83	0,84
1139-0	Nordgården	578,24	599,48	21,24	3,67
1140-0	Troelstruplund – Mårvej	1.005,29	1.021,90	16,62	1,65

Endelig godkendelse af tilskud til afd. 1137-0 Jernbanegade m.fl. vedr. etablering af kloak separering på kr. 254.550,-.

*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 1131-0, 1132-0, 1133-0, 1136-0, 1137-0, 1138-0, 1139-0 og 1140-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 1131-0, 1132-0, 1133-0, 1136-0, 1137-0, 1138-0, 1139-0 og 1140-0.

#### Ad 5 – 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.

*Det blev besluttet at der ikke søges dispensation.*

#### Ad 6 – Udlejningssituationen og fælles dialogmøde med kommunen

Michael Keis oplyste, at der er i alt 834 noteret på ventelisten til en familiebolig hvoraf de 577 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 6.545 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne samt aktive/i bero.

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	72	1.044	1.250	814	210	73	3.463
Ekstern i bero	Familiebolig	125	1.060	1.192	314	114	64	2.869
Intern	Familiebolig	2	60	49	33	10	4	158
Intern i bero	Familiebolig	0	12	26	17	0	0	55
		199	2.176	2.517	1.178	334	141	6.545

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 33 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 385 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 8,57.

Udlejning af ledige lejemål efter fraflytning går godt og uden problemer. De fleste gange er det muligt at finde ny lejer i første omgang, når der udsendes boligtilbud.

Ungdomsboligerne i Købmandsgården bliver udlejet til unge under uddannelse, men det er dog ikke optimalt med ungdomsboliger, der har delt bad to og to, så ombygnings muligheder bør undersøges.

#### **Dialogmøde:**

Der har sidst været afholdt dialogmøde med kommunen den 29. februar 2016, hvor formand Pia Enstrøm og Michael Keis deltog. Mødet forløb positivt og kommunen blev orienteret om projekt vedr. ombygning og udlejningssituation, boligsocial helhedsplan m.v. Der er aftalt nyt dialogmøde den 19/9-2017 kl. 13.00

#### Ad 7 – Mail fra organisationsformand Pia Enstrøm af 31. maj 2017

##### **Kontoret i Jernbanegade og beboerhenvendelser til Lejerbo omkring udlejning**

Bemandingen og beboerhenvendelser blev drøftede, den geografiske placering af lejemål på mange forskellige adresser i samme boligafdeling kan give udfordringer. Lejerbo er i gang med at få fremstillet et bykort over Haslev, som kan placeres på kontoret til gavn for alle.

Der var et ønske om navneskilt på de medarbejder der har kundekontakt – Lejerbo sørger for navneskilt til de medarbejder der har kundekontakt på kontoret.

##### **Ejendomsfunktionærer/effektivisering**

Bemanding og fordeling af områder og opgaver blev drøftede, der blev aftalt en hyppigere dialog mellem formand og Lokalinspektør Peter Valente. Peter Valente giver en orientering til bestyrelsen om hvordan man har opdelt områderne geografisk mellem de 4 ejendomsfunktionærer. Det blev ligeledes aftalt, at Peter Valente og Pia Enstrøm taler helt uformelt sammen med jævne mellemrum, så alle har bedre føling med, hvad der sker. De afholdte afdelingsmødet har alle været positive omkring vores ejendomsfunktionærer.

**Indkøb af iPads/tablets til driften**

Proces omkring driften og håndtering af henvendelser/arbejdssedler blev drøftede og Peter Valente gav en orientering om hvordan han ønskede brug af iPads til effektiv håndtering henvendelser/arbejdssedler m.v.

**Pt. var der ikke stemning for indkøb af iPads**, men kunne evt. i stedet være smart-phone. Det blev aftalt at der arbejdes videre omkring emnet og at det undersøges hvilke muligheder der anvendes i andre organisationer.

**Fælleslokalet i Købmandsgården**

Peter Valente oplyste at problemet var løst og at lejer har sørger for istandsættelse.

Ad 8 - Eventuelt

Der blev spurgt til mulighederne til brug af medarbejder i arbejdsprøvning m.v. Steen Andersen oplyste, at vi gerne indgår aftaler om arbejdsprøvning efter aftale med de lokale medarbejdere. Når der vi indgår aftale om arbejdsprøvning, skal de faglige organisationer ha' besked.

Michael Keis oplyste, at bemanningen som vedtaget på sidste repræsentantskabsmøde nu er på plads med Erik Vallentin på fuld tid i Haslev Boligforening

Mødet hævet.

Godkendt af formanden og næstformand den 13/7 2017

