

**Referat af bestyrelsesmøde den 17. juni 2016****Deltagere:**

Benny Haugsted, Lars Bak, Ejgil H. Jensen, Ea Hansen, John Refsgaard og Birgit Jakobsen.

Fra administrationen deltog: økonomikonsulent Kirsten Bräuner, forretningsfører Torben Krogh og sekretær Susanne Zoëga, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra: Grethe Koch

Formand Benny Haugsted bød velkommen og bad om, at dagsorden blev udvidet med punktet dispensation affaldssortering, hvilket blev godkendt, og mødet havde efterfølgende følgende

**Dagsorden**

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.
3. Udlejningssituationen.
4. Nybyggeri/renovering.
5. Godkendelse af renovering af badeværelser via den kollektive råderet i afd. 232-0 Nørretorv, Vejle.
6. Muleposer til Messen næste år?
7. Oplæg/tilbud på Lejerbo Vejle kalender.
8. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden.
9. Forhøjelse af indskud.
10. Tilskud til afd. 923-0 Hedensted – kr. 150.000 + kr. 82.131 til arkitekthonorar.
11. Dispensation affaldssortering.
12. Eventuelt

**Ad. 1 Meddelelser fra administrationen**

Torben Krogh meddelte, at prototyperne på de nye skilte er færdige, og skilteudvalget arbejder på at komme rundt i den enkelte organisation, og fremvise skiltene, hvorefter der kan tages stilling til hvilket skilt der skal bestilles til den enkelte afdeling.

Torben Krogh tilbød at tage traileren med skiltene med til Vejle, således at man selv kunne finde ud af, at få skiltene rundt og at evt. kunne besigtiges.

Benny Haugsted meddelte at ham og Ejgil Jensen skulle til møde i "skilteudvalget" den 29. juni 2016.

Visioner og målsætninger for Lejerbo Vejle.

På mødet den 10. marts 2016 blev det besluttet at administrationen skulle komme med forslag til en dag i efteråret. Lejerbo Horsens og Lejerbo Nyborg inviteres til at deltage. Kurset må gerne afholdes i Nyborg

Følgende datoer blev foreslået: 29. oktober og 5. november 2016.

Bestyrelsen var enig om, at der skulle satses på den 5. november 2016.

"2015 udvalget" har arbejdet med hvad de enkelte ydelser reelt koster, og hvad prisen egentlig bør være, i den forbindelse har der været arbejdet med at differentiere ydelsespakker, en form for lille – mellem og stor pakke. Hovedbestyrelsen har besluttet at der ikke skal udbydes differentierede ydelsespakker, idet prisforskellen er for lille i forhold til det arbejde det medfører.

Som bekendt har byggechefen fået nyt job, og i den forbindelse er der nedsat et udvalg, som skal være med til at forme, den fremtidige organisering i byggeafdelingen, og dermed den jobprofil der skal søges.

Direktør Ulrik Steen Jensen er desværre sygemeldt i øjeblikket. I den forbindelse varetager Mette Møllerhøj Ulriks opgave i denne periode.

Byggeafdelingen refererer p.t. til Palle Adamsen.

Den 16. august er Lejerbo vært ved møde i BoLiv Vejle, hvor vi vil prøve at få Georg Schmidt til at komme og orientere om startboliger, da kommunen er meget interesseret i billige boliger.

Der er blevet bestilt Kås tabeller for området 14-0 og 84-0 m.fl.

Ministeriets Effektiviseringsenhed, gående på at bremse/nedsætte udgifterne, svarende til et par hundrede kr. pr. lejemål

Det forventes at den nye kontanthjælpsloft, vil få konsekvenser for rigtig mange familier, og som i givet fald ikke vil kunne betale sin husleje.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2016 kr. 40.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Vejle.

Organisationen har tidligere besluttet, at evt. arbejdstab forlods dækkes. Resterende beløb fordeles med 30% til formanden, 15 % til hver af bestyrelsesmedlemmerne og 5% til hver af de udpegede.

En enig bestyrelses besluttede, at fortsætte med denne fordeling, dog således at såfremt det er lovligt, at evt. arbejdstab tages fra arbejdskapitalen og ikke forlods af vederlaget.

#### Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Kirsten Bräuner gennemgik det forud for mødet er udsendte 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 indeholdelse 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.

#### **Da:**

Afdeling 896-0 først afholder afdelingsmøde	den 24. juni 2016
Afdeling 923-0 først afholder afdelingsmøde	den 31. august 2016
Afdeling 953-0 først afholder afdelingsmøde	den 12. september 2016

Anmodes organisationsbestyrelsen derfor om at godkende budgetterne for afdelingerne, under forudsætning af afdelingsmødernes godkendelse.

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.

Ved supplerende oplysninger:

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

Revisionen har på side 194 bemærkning om, at der i afdeling 084-0, Damhaven og afdeling 464-0 Jellingvej, ikke er tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder i 2017.

På side 5 i årsberetningen har administrationen kommenteret på revisionens supplerende oplysning. Vedligeholdelsesplanen vil blive reguleret, så der er tilstrækkelige midler. Kommentaren vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

### 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 %
014-0	Ribe Landevej	755,84	763,24	7,41	0,98
084-0	Damhaven	597,75	612,63	14,88	2,49
140-0	Finlandsvej	713,97	713,97	-	-
232-0	Nørretorvscentret, FA	911,07	934,16	23,09	2,53
232-0	Nørretorvscentret, UB	807,54	830,57	23,09	2,86
305-0	Boulevarden	932,97	948,22	15,25	1,63
305-0	Boulevarden,UB	848,11	863,36	15,25	1,80
349-0	Frøhaven, FA	910,88	929,21	18,33	2,01
349-0	Frøhaven, UB	700,55	718,88	18,33	2,62
396-0	Grejs Mølle	878,40	886,05	7,65	0,87
464-0	Jellingvej, inkl. gl. afd. 795-0	872,93	895,09	22,16	2,54
464-0	Jellingvej, UB	705,00	727,16	22,16	3,14
533-0	Andkær	825,26	845,26	20,00	2,42
637-0	Grejs	760,87	797,41	36,54	4,80
645-0	Kløverbo	808,00	830,21	22,21	2,75
896-0	Damgårdshaven	855,61	877,07	19,02	2,22
923-0	Rådyrvej	848,89	848,89	-	-
953-0	Ved Gudenaen	866,67	866,67	-	-

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 årsregnskaber og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 896-0, 923-0 og 953-0 under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.

### Ad 3 Udlejningssituationen.

Torben Krogh, oplyste

Der er p.t. ikke mange opsagte. Det er fortsat rimelig nemt at udleje, trods der ikke er mange på ventelisten flere steder

#### **Afd. 140-0, Finlandsvej**

Opsagte i tilbud:

2 stk. 3-værelses på 3. sal. Ventelisten er kort og vi forventer at skulle annoncere.

Det bemærkes fortsat at 3.+4. sals boligerne sværest og oftest må annonceres.

#### **Afd. 396-0, Grejs Mølle**

Opsagte i tilbud:

1 stk. 2 vær. og 1 stk. 3 vær. – som annonceres og er på vej i tomgang.

Men det er stadig et ret begrænset antal ansøgere på ventelisten og der skal oftest annonceres, når de er ledige.

#### Afd. 795-0, Enggade

Opsagte i tilbud:

2 stk. stor 3 vær. – Er sendt til de sidste på ventelisten og skal annonceres. Én på vej i tomgang.

Ventelisten er kort og det er svært at udleje, specielt, de store lejermål. Prisen afholder en del, og mange nævner, at der ikke er egen altaner.

Torben Krogh meddelte, at der i Lejerbo Vejle er 1.481 personer på ventelisten til familieboligerne, heraf 41 interne ansøgere, med i alt 8.385 boligønsker.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 101 fraflytning fra boligorganisationens i alt 724 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 13,95. Fraflytningsprocenten på landsplan ligger på 10,93

Fraflytningsprocenter:

##### Familieboliger:

afd.	Antal boliger	antal flytninger	%
396-0, Grejs Mølle	29	12	41,38
923-0, Rådyrvej	30	7	23,33
14-0, Ribe Landevej	52	11	21,15
896-0, Damgårdshaven	20	4	20,00
533-0, Andkær	10	2	20,00
305-0, Ribe Landevej	23	4	17,39
464-0, Enggade/Vesterb.	87	15	17,24
637-0, Hovgårdsvej	12	1	16,67
232-0, Nørretorv	77	10	12,99
349-0, Frøhaven	89	11	12,36
140-0, Finlandsvej	162	16	9,88
953-0, Aalevej	24	2	8,33
84-0, Boulevarden	96	5	5,21
645-0, Kløverbo	12	0	0,00

##### Ungdomsboliger:

afd.	Antal boliger	antal flytninger	%
349-0, Frøhaven	15	5	33,33
232-0, Nørretorv	11	5	45,45
305-0, Ribe Landevej	6	3	50,00

#### Ad 4. Nybyggeri/renovering.

John Refsgaard, orienterede om:

Afd. 959-0, Grejsdal Åpark, den 27. maj godkendt skema B, og forventet byggestart 31. august 2016.

Da John Refsgaard skal holde båltalen til Sct. Hans arrangementet i Grejsdalen, var bestyrelsen enige om, at man i samme forbindelse vil dele noget materiale ud, om vort kommende byggeri i Grejsdalen.

Der bliver den 30. juni lavet et interview om byggeriet, idet det er et særligt byggeri, med både private og almene boliger i samme projekt.

Det blev endvidere drøftet, om der skulle være en særlig markering i forbindelse med 1. spadestik – der var enighed om, at John Refsgaard tager en snak med borgmesteren angående en dato.

**Ad 5. Godkendelse af renovering af badeværelse via den kollektive råderet i afd. 232-0 Nørretorv, Vejle.**

Afdelings 232-0 Nørretorv, godkendte på et ekstraordinært afdelingsmøde den 5. april 2016 renovering af badeværelse via den kollektive råderet. Renoveringen finansieres via 20 årigt lån. Afdelingsmødet besluttede endvidere at badeværelser skulle renoveres ved fraflytning.

Referat af afdelingsmødet godkendelse den 5. april 2016 er udsendt forud for mødet.

Organisationen anmodes om, at godkende ovenstående beslutning.

En enig bestyrelse godkendte afdelingsmødets beslutning.

**Ad 6 Muleposer til messen næste år ?**

John Refsgaard vil prøve at undersøge mulighederne, til messen 2018, idet der allerede er på lager til messen 2017, dog ikke udgiftsført i organisationen.

**Ad 7 Oplæg/tilbud på Lejerbo Vejle kalender.**

Benny Haugsted meddelte at der p.t. ikke er lavet et udkast.

Lokalinspektøren har forhørt sig på priser, som er ca. kr. 2,- kun med Logo – det forventes at stk. prisen vil være max kr. 5,- når kalenderen skal indeholde andre oplysninger, så som Servicecentrets kontortider m.m. Planen er, at kalenderen skal deles ud på messen, til alle beboere, og en stak til uddeling på Servicecentret.

Der var enighed om, at bevillige kr. 7.500,- til Vejle kalenderen.

**Ad 8 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden.**

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 afdelingerne selv.

Det besluttedes at lejetab og tab ved fraflytning fortsat dækkes af dispositionsfonden.

**Ad 9 Forhøjelse af indskud.**

Med baggrund i et ønske fra afdelingsbestyrelsen i afd. 464-0 om forhøjelse af indskud i "den gamle del" af afdelingen, har administrationen udarbejdet nedenstående oversigt.

Nedenstående oversigt over muligheder for forhøjelse er udsendt forud for mødet.

afd. 14-0	m2		nuv. Indskud		kr. 200 pr. m2.		kr. 226 pr. m2.
rums					200		226
1	19		1857		3.800		4.294
1	46		4615		9.200		10.396
1	51		4793		10.200		11.526
1	54		8100		10.800		12.204
2	52		7800		10.400		11.752
2	66		9900		13.200		14.916
3	66		9900		13.200		14.916
3	82		12300		16.400		18.532
3	83		12450		16.600		18.758
3	84		12600		16.800		18.984
4	91		13650		18.200		20.566
							-
<b>afd. 84-0</b>							-
<b>rums</b>							-

3	75,19		11279	15.038	16.993
4	85,85		12878	17.170	19.402
					-
<b>afd. 140-0</b>					
rums					
1	36,8		5520	7.360	8.317
1	45,1		6765	9.020	10.193
2	51		7650	10.200	11.526
2	54		8100	10.800	12.204
3	105		15750	21.000	23.730
4	116		17400	23.200	26.216
				-	-
<b>afd. 232-0</b>					
rums					
1	47,79		7169	9.558	10.801
2	61,4		9210	12.280	13.876
2	62,95		9443	12.590	14.227
2	64,85		9728	12.970	14.656
2	67,04		10056	13.408	15.151
2	67,39		10109	13.478	15.230
2	68,35		10253	13.670	15.447
2	70,53		10580	14.106	15.940
2	72,04		10806	14.408	16.281
2	74,07		11110	14.814	16.740
3	77,85		11678	15.570	17.594
3	79,92		11988	15.984	18.062
3	85,13		12770	17.026	19.239
4	88,09		13214	17.618	19.908
					-
<b>afd. 305-0</b>					
rums					
2	61,7		11145	12.340	13.944
2	62		11200	12.400	14.012
3	83,9		15155	16.780	18.961
4	102,9		18585	20.580	23.255
					-
<b>afd. 464-0</b>					
rums					
1	31,3		4695	6.260	7.074
2	60,6		11210	12.120	13.696
2	70,6		13060	14.120	15.956
2	73,7		13633	14.740	16.656
2	73,9		13670	14.780	16.701
2	74,5		13781	14.900	16.837
3	80,3		14854	16.060	18.148
3	85,5		15816	17.100	19.323
3	85,6		15834	17.120	19.346
3	86		15908	17.200	19.436
3	86,5		16001	17.300	19.549
3	91,5		16926	18.300	20.679

	3	95,1		17592		19.020		21.493
								-
<b>afd. 396-0</b>								
								-
<b>rums</b>								
	2	66,9		10638		13.380		15.119
	2	67,2		10685		13.440		15.187
	2	67,4		10717		13.480		15.232
	2	69,5		11051		13.900		15.707
	2	70,8		11258		14.160		16.001
	2	73,7		11719		14.740		16.656
	2	74,5		11846		14.900		16.837
	2	74,8		11894		14.960		16.905
	2	75,2		11957		15.040		16.995
	2	75,9		12069		15.180		17.153
	2	76,3		12132		15.260		17.244
	3	86,5		13754		17.300		19.549
	3	87,5		13913		17.500		19.775
	3	89,9		14295		17.980		20.317
	3	90,3		14359		18.060		20.408
	3	91,4		14534		18.280		20.656
	3	92,3		14677		18.460		20.860
	3	93,8		14915		18.760		21.199
	3	94,8		15074		18.960		21.425
						-		-
<b>Afd. 533-0</b>								
						-		-
						-		-
	3	75		12900		15.000		16.950
	4	100		20000		20.000		22.600

Bestyrelsen bedes med baggrund i ovenstående tage stilling til, at hvilke afdelinger der evt. skal have forhøjet indskuddet. Det skal præciseres at det kun er kommende lejere der skal betale forhøjet indskud. Begrundelsen for en evt. forhøjelse skal ses i lyset af, at mindske evt. tab på fraflyttere.

Benny Haugsted foreslog at afdeling 14-0 Ribe Landevej ikke p.t. skulle have forhøjelse af indskud, med den begrundelse at vi jo ikke helt helt hvad der sker i/med afdelingen i forhold til helhedsplan/renovering.

En enig bestyrelses besluttede at afdelingerne fremover skal betale kr. 226,- pr. m2, dog således at afdeling 14-0 ikke forhøjes p.t.

Ad 10 Tilskud til afd. 923-0 Hedensted – kr. 150.000 til byggeregnskabet og 82.131 til arkitekthonorar.

Bestyrelsen har i mail i feb. 2016 givet accept til, at der fra organisationens dispositionsfond overføres kr. 150.000 til afdeling 923-0 Rådyrvej, Hedensted, til dækning af underskud på byggeregnskabet, som blev afsluttet i februar 2016 derudover er der ligeledes tidligere givet tilsagn og kr. 82.131 til dækning af arkitekthonorar.

Bestyrelsen anmodes om, at bekræfte de tidligere tilsagn.

En enig bestyrelse bekræftede ovenstående.

Ad 11. Dispensation affaldssortering.

Med baggrund til den fremtidige affaldssorteringsplan, skal der, såfremt det ønskes at skaktene skal lukkes, søges om dispensation hos kommunen.

Det skal nævnes at såfremt skaktene ikke lukkes, vil det kræve ansættelse af mere personale med speciel uddannelse, til sortering af beboernes affald.

Spørgsmålet var om det var den enkelte afdeling, der skal beslutte om der skal søges dispensation.

En enig bestyrelse besluttede at administrationen søger dispensation for de relevante afdelinger.

Ad 12 Eventuelt.


Lars Bak, meddelte, at der p.t. arbejdes på en 2. udgave af AlmenIndkøb, i forenklet og forbedret udgave, for herefter at træffe beslutning om, man vil fortsætte med Almen Indkøb. Jacob Klit Hansen er tovholder for projektet. Øvrige deltagere i projektet vil være lokalinspektører, driftschefer, hovedbestyrelsesmedlemmer m.fl.

Han meddelte endvidere at der var nedsat et forsikringsudvalg, med henblik på en kulegravning af området.

Følgende møder blev aftalt: 27. september 2016 kl. 16.00 med rundvisning på havnen, og efterfølgende møde på Remouladen. Administrationen bestiller lokaler.

Den 13. december 2016 kl. 17.00 stedet for afholdelse er endnu ikke fastlagt.

Godkendt af formanden den 28/6 2016



---

Formand Benny Haugsted