

Referat af bestyrelsesmøde den 16. juni 2017**Deltagere:**

Benny Haugsted, Ejgil H. Jensen, John Refsgaard Birgit Jakobsen og Elly Poulsen.

Fra administrationen deltog: økonomichef Henrik Lausten, forretningsfører Torben Krogh og sekretær Susanne Zoëga, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra: Grethe Koch og Børge Olsen

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. Bevilling af støtte til afd. 533-0, Andkær, Børkop (bilag 1)
6. Vedtægter for Lejerbo Vejle (bilag 2).
7. Hvad skal der deles ud på Messen næste år muleposer/drikkedunke?
8. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden. (bilag 3)
9. Årshjul 2017/18 forslag bilag 4.
10. Opfølgning vej-sagen Damgårdshaven, afd. 896-0.
11. Eventuelt

Ad. 1 Meddelelser fra administrationen

Torben Krogh meddelte,

Damhaven.:

Der har været en dialog med Ulla Varneskov fra Vejle Kommune om mulighederne for et stop af anvisning af flygtninge til afdelingen samt muligheden for evt. at kunne ændre beboersammensætningen.

Ulla oplyser at der pt. kun har været 2 anvisninger af flygtninge.

Hun finder ikke at kommunen har mulighed for at ændre den nuværende beboersammensætning og mener at beboerne kommer ind via den almindelige venteliste.

Hun foreslår at vi forsøger at få afdelingen omfattet af Helhedsplanen så kan man arbejde med de "sociale problemstillinger" såsom beskæftigelse og uddannelse.

Der er også mulighed for at give fortrinsret til ex. pendler mv.

Beslutning: der var enighed om, at man vil prøve at tage problematikken op i BoLiv.

Effektiviseringer:

Ministeriet har været på besøg for at drøfte effektiviseringer. Som oplæg medbragte de vedlagte analyse. Ministeriet undrede sig over at Lejerbo Vejle ligger så lavt og spurgte til årsagen hertil.

De øvrige byer ligger således:

Vejle	64 %	Området 83 %
Tinglev	65 %	Området 82 %
Horsens	79 %	Området 85 %
Nyborg	77 %	Området 82 %
Kolding	75 %	Området 82 %

Det kan dog oplyses, omstruktureringerne så småt er ved at vise sig i hvert fald ud fra en økonomisk betragtning. Regnskabet for konto 114 i 2016 ligger 8 % under det budgetterede svarende til en besparelse på ca. 300.000 kr.

Skilte:

Så har vi fået tilbud på nye skilte til vores afdelinger i Vejle og Kolding.

Vi fremsendte udbudsmaterialet til 3 firmaer hhv. Jysk Skilte Center ApS, Saferoad Daluiso A/S og Infra Group ApS.

Vi har modtaget tilbud fra Jysk Skilte Center ApS og Saferoad Daluiso A/S.

Jysk Skilte Center:	kr. 561.864,13
Saferoad Daluiso:	kr. 655.287,50

Vejles andel jf. udbudsskrivelse, herunder 14 stk. 80x150cm Pylonskilte og 1 stk. 50x50cm vægskilt udgør ca. kr. 101.000.

Prisen er regnet ud fra, at der er logo og tryk på begge sider, dog er prisen uden potentielle områdekort. Områdekort koster ca. kr. 1.600 pr. side.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede at skiltene bestilles til den billigste pris og jf. tidligere beslutning betaler organisationen 1 skilt pr. afdeling (enkelte steder 2) med logo og betegnelse på afdelingen.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2017) 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 hvert af bestyrelsesmedlemmerne og 5 % til hver af de udpegede.

I forbindelse med mødet i juni 2016 blev det undersøgt om man evt. kan tage tabt arbejdsfortjeneste fra arbejdskapitalen.

Resultatet heraf er som følger:

Det maksimale samlede honorar for en organisationsbestyrelse fastsættes som udgangspunkt i henhold til Driftsbekendtgørelsens § 13. Der er mulighed for, at kommunalbestyrelsen i helt særlige tilfælde kan fravige dette (Hvis der fx er tale om en organisation, hvor arbejdet i organisationsbestyrelsen vurderes at være udover det sædvanlige). Men det klare udgangspunkt er, at det samlede honorar fastsættes efter stk. 1. Derudover er der mulighed for at fastsætte et byggesagshonorar efter § 31.

Indenfor rammerne af det samlede honorar kan bestyrelsen selv fastsætte, hvordan honoraret skal fordeles. Den model I bruger med først tabt arbejdsfortjeneste og derefter en aftalt fordeling er vidt udbredt. Men der er ikke mulighed for, at forhøje det samlede honorar og fx opkræve tabt arbejdsfortjeneste over arbejdskapitalen.

Spørgsmålet har tidligere været vendt med BL, som er enig i ovennævnte fortolkning af reglerne.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede at fortsætte fordelingen: evt. arbejdstab dækkes forlods. Det resterende beløb fordeles med 30 % til formanden, 15 % til hver af bestyrelsesmedlemmerne og 5% til hver af de udpegede.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Henrik Lausten meddelte at der 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 indeholdelse 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.

Da afdelingerne 464-0, 896-0, 923-0 og 953-0 først holder afdelingsmøde efter regnskabsmødet, anmodes organisationsbestyrelsen om at godkende regnskab og budget for afdelingerne, under forudsætning af afdelingsmødets 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 trækningsret. Oplysning herom kan findes i årsberetningen.

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.

Der var forespørgsel til hvad tillægsydelse på kr. 95.000 er?

- Det er udgifter, jf. lovgivningen, som opkræves i afdelingerne, f.eks. tillægsydelse for administrationens deltagelse i afdelingsmøder (jf. ydelsesbeskrivelsen). Udgiften er samtidig indtægtsført på konto 601, altså udgiftsneutral for organisationen.

Der var undren over afd. 14-0's høje placering i kurven Udvikling i renholdelse, i årsberetningen side 5,

Det skal bemærkes at det afhænger af om det fordeles efter m2 eller pr. lejemål.

Det blev oplyst at f.eks. rækkehus fordeles med 1/3 lejemålsenhed.

Der var enighed om, at punktet omkring fordeling bliver drøftet i efteråret.

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	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0014-0	Ribe Landevej	Familiebolig	763,30	763,30	0	Uændret leje
0084-0	Damhaven	Familiebolig	612,61	620,63	8,02	1,31%
0140-0	Finlandsvej	Familiebolig	714,11	727,47	13,36	1,87%
0232-0	Nørretorvscentret	Familiebolig	934,04	951,44	17,40	1,86%
0232-0	Nørretorvscentret	Ungdomsbolig	830,36	847,76	17,40	2,10%
0305-0	Boulevarden, Vejle	Familiebolig	948,31	959,35	11,04	1,16%
0305-0	Boulevarden, Vejle	Ungdomsbolig	863,63	874,67	11,04	1,28%
0349-0	Frøhaven	Familiebolig	928,90	956,21	27,31	2,94%
0349-0	Frøhaven	Ungdomsbolig	718,88	746,18	27,31	3,80%

0396-0	Grejs Mølle	Familiebolig	886,09	904,37	18,28	2,06%
0464-M	Jellingvej	Familiebolig	895,14	910,70	15,56	1,74%
0464-M	Jellingvej	Ungdomsbolig	727,02	742,58	15,56	2,14%
0533-0	Andkær	Familiebolig	844,88	882,77	37,89	4,49%
0637-0	Grejs	Familiebolig	797,25	829,22	31,97	4,01%
0645-0	Kløverbo	Familiebolig	830,14	830,14	0	Uændret leje
0896-0	Damgårdshaven	Familiebolig	882,26	882,26	0	Uændret leje
0923-0	Rådyrvej	Familiebolig	848,72	855,84	7,11	0,84%
0953-0	Tørring	Familiebolig	893,03	893,03	0	Uændret leje

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, herunder regnskab for afdeling 923-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 464-0, 896-0, 923-0 og 953-0 under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.

Ad 3 Udlejningssituationen.

Torben Krogh, oplyste

Der er ingen udlejningsvanskeligheder.

P.t. opsagte i hele organisationen: 3 opsagte i afd. 140-0 Finlandsvej.
1 opsat i afd. 232-0 Nørretorv.

Torben Krogh meddelte, at der i Lejerbo Vejle er 1.202 personer på ventelisten til familieboligerne, heraf 33 interne ansøgere, med i alt 7.975 boligønsker.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 115 fraflytning fra boligorganisationens i alt 724 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 15,88. Fraflytningsprocenten på landsplan ligger på 10,66

Fraflytningsprocenter:

Familieboliger:

afd.	Antal boliger	antal flytninger		%	
		(2015)	2016	(2015)	2016
396-0, Grejs Mølle	(29)	(12)	14	(41,38)	48,28
923-0, Rådyrvej	(30)	(7)	5	(23,33)	16,67
14-0, Ribe Landevej	(52)	(11)	6	(21,15)	11,54
896-0, Damgårdshaven	(20)	(4)	2	(20,00)	10,00
533-0, Andkær	(10)	(2)	2	(20,00)	20,00
305-0, Ribe Landevej	(23)	(4)	1	(17,39)	4,35
464-0, Enggade/Vesterb.	(87)	(15)	17	(17,24)	19,31
637-0, Hovgårdsvej	(12)	(2)	1	(16,67)	8,33
232-0, Nørretorv	(77)	(10)	16	(12,99)	20,78
349-0, Frøhaven	(89)	(11)	12	(12,36)	13,48
140-0, Finlandsvej	(162)	(16)	24	(9,88)	14,81
953-0, Aalevej	(24)	(2)	2	(8,33)	8,33
84-0, Boulevarden	(96)	(5)	13	(5,21)	13,54
645-0, Kløverbo	(12)	(0)	0	(0,00)	0,00

Ungdomsboliger:

afd.	Antal boliger		antal flytninger		%	
	(2015)	2016	(2015)	2016	(2015)	2016
349-0, Frøhaven	15		(5)	12	(33,33)	80,00
232-0, Nørretorv	11		(5)	7	(45,45)	63,64
305-0, Ribe Landevej	6		(3)	1	(50,00)	16,67

Ad 4. Nybyggeri/renovering.

Projektleder Georg Schmidt orienterede om:

Afdeling 959-0, Grejsdalen

Grundet forskellige omstændigheder bliver indflytningen yderligere forsinket med 2 måneder, således at forventet indflytning bliver 1. november 2017.

Der er risiko for en bod til K.G: Hansen på kr. 500.000 og sagen kan ende i en retssag.

Det er aftalt, at KG Hansen dækker en udgift til en "gavekurv" til ca. 500 kr. til de berørte lejere, som delvis kompensation.

Renovering

Afd. 14-0 Ribe Landevej

Helhedsplanen forventes behandlet i Landsbygefonden i 2017

Ad 5. Bevilling af støtte til afd. 533-0, Andkær, Børkop (bilag 1).

I afdelingen har der sandsynligvis allerede fra starten været problemer med afvandingen i afdelingen. Der var et krav om afvanding på egen grund.

Problemerne var primært, at der i periode stod blankt vand så det var svært at komme tørskoet til sin bolig. Dette har været søgt løst med forskellige tiltag gennem tiden såsom etablering af grøfter, egen sø mv. Afhjælpningerne skal også ses i forhold til at afdelingen kun består af 10 lejemål og derfor har en ganske lille økonomi.

Omkring 2012 begyndte der at kunne registreres skimmel inde i især en bolig. Undersøgelserne endte ud i en anmeldelse til byggeskadefonden.

Som det ses af indstillingen er der en række udgifter som Byggeskadefonden ikke vil anerkende som støtteberettigede.

I regnskabet for afdelingen fremgår det at afdelingens udækkede udgift udgør 660.000 kr. Der er i det vedtagne budget ikke afsat penge til afvikling af denne gæld. (budgetstigning 2018 4,48%). Hvis udgiften skulle indregnes som underfinansiering skulle stigningen have været 12,71 % svarende til knap 900 kr. pr. mdr.

Indstilling:

Det indstilles at der bevilges afdelingen et tilskud fra dispositionsfonden på 660.000 kr.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede at yde afdelingen et tilskud på kr. 660.000 fra dispositionsfonden.

Ad 6 Vedtægter fro Lejerbo Vejle (bilag 2)

Jævnfør det udsendte bilag er de væsentligste ændringer, anvendelse af digitale værktøjer, samt præciseringer.

Mindre ændringer:

- Harmonisering af reglerne om øverste myndigheds kompetence og uddelegering med driftsbekendtgørelsens §§ 6 og 7.
- Præcisering af tegningsreglen.

Endvidere er § 15 ny.

En enig bestyrelse besluttede endvidere

- at § 5 stk. 6 skal på dagsordenen på repræsentantskabsmødet.
- at § 11 stk. 1 – ændres teksten: skal være tilmeldt folkeregistret i Vejle – ændres til skal have tilknytning til Vejle.
- at § 11 stk. 1.1. slettes.
- at § 13 stk. 2 ændres 2 medlemmer til 3 medlemmer.

Udkastet blev enstemmigt godkendt med nævnte ændringer, og anbefales til endelig godkendelse på repræsentantskabsmødet den 29. juni 2017.

Ad 7 Hvad skal der deles ud på Messen næste år Muleposer/drikkedunke?

Det blev besluttet at uddele muleposer (800 stk.) og drikkedunkene som blev bestilt i foråret.
Det blev endvidere besluttet at man gentager succesen med Vejle kalender i lighed med sidste år.

Ad 8 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden.(bilag 3)

Torben Krogh orienterede om, at der andre steder er søgt og godkendt en dispensation til, at tab på fraflyttere dækkes af afdelingerne i et antal år.

Der blev gjort opmærksom på, at lejetab fortsat dækkes af organisationens dispositionsfond.

Efter en debat besluttede et flertal, at der søges om dispensation for 2 år, til at tab ved fraflytning dækkes af den enkelte afdeling.

Ad 9 Årshjul 2017/18 forslag bilag 4.

Det udsendte forslag blev drøftet og følgende blev besluttet.

- 4. september 2017 kl. 15.00 bestyrelsesmøde på Servicecenter Vejle – der inviteres arkitekt til mødet.
- 12.-14. september 2017 formandstur
- 9. november 2017 Valgkredsmøde i Århus.
- 12. december 2017 kl. 16.00 bestyrelsesmøde afholdes i afd. 232-0, med efterfølgende julefrokost.
- 16.-17. februar 2018 Seminar i Vejle
- 3.-4. marts 2018 Vejle Messen
- 8. marts 2018 kl. 16.00 bestyrelsesmøde i Servicecenter Vejle
- 17.-18. maj 2018 Landsrepræsentantskabsmøde.
- 15. juni 2018 regnskabsmøde
- 27. juni 2018 repræsentantskabsmøde

Ad 10 Opfølgning af vej-sagen Damgårdshaven, afd. 896-0.

Det er lykkedes John Refsgaard, at få en aftale i stand med andelsboligforeningen om asfaltering af vejen. Vi er blevet kontaktet af den udførende entreprenør, da der skal indhentes tilladelse hos Spildevand Vejle om tilslutning af afvanding af vejerejen.

Vi ved ikke hvem der er "ejer" af en privat fællesvej, men vi har haft kontakt til Vejle spildevand og håber de vil acceptere os som "ejer". Vejle Spildevand oplyser at Vejle Kommune først skal godkende sagen.

Erik Zoëga har d. 15juni haft møde med Entreprenøren. De gennemgik arealet hvor vi påtænker at udlægge asfalt.

Det viser sig dog, ikke at være så lige til, da de vejbrønde som er placeret på Grejsbjergvej efter entreprenørens mening ikke kunne bruges til tilslutning af det areal, som vi ønsker at belægge med asfalt.

Vi talte om, at bruge en anden form for belægning, nemlig drænasfalt. Erik Zoëga har forsøgt at kontakte kommunen om, hvorledes de forholder sig til det, men har ikke modtaget noget svar endnu.

Ad 11 Eventuelt.

Birgit Jakobsen forespurgte om der var interesse for at deltage i Almen bolig dage 17.-18. november i Århus. Der var ingen interesse herfor.

Benny Haugsted, har på flere afdelingsmøder hørt – hvad gør man hvis der sker noget i weekenden ? Det blev meddelt, at Per Andersen og Dorte Kristiansen har skiftevis "vagt" Punktet omkring "vagt" vil blive taget op i forbindelse med målsætninger/visioner/effektiviseringer. Der udarbejdes nogle modeller herfor.

Der klages over kontorets åbningstider. Servicecenteret bliver bedt om, at foretage en registrering på hvor mange telefoniske og personlige henvendelser der er.

Benny Haugsted meddelte at hans Ipad er "stået af" og forespurgte om organisationen vil bevillige at Ipad'en blev tjekket for fejl. En enig bestyrelse bevilligede et tjek – eller en ny.

Godkendt af formanden den 29/16 2017



Formand Benny Haugsted