

Referat af bestyrelsesmøde den 14. juni 2019.**Deltagere:**

Benny Haugsted, Ejgil H. Jensen, Birgit Jakobsen, Børge Olsen, Elly Poulsen, John Refsgaard og Bodil Hansen.

Fra administrationen deltog: driftschef Erik Zoëga, forretningsfører Torben Krogh og sekretær Susanne Zoëga, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra: Grethe Koch

Formand Benny Haugsted bød velkommen til mødet og en særlig velkomst til Bodil Hansen.

Mødet har følgende:

Dagsorden

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.
3. Udlejningssituationen.
4. Nybygger/renovering.
5. Afd. 84-0 Boulevarden, godkendelse af udvidelse af lånerrammen til udskiftning af køkken via kollektiv råderet.
6. Afd. 140-0, Finlandsvej, godkendelse af udvidelse af lånerammen til udskiftning af køkken via kollektiv råderet.
7. Afd. 232-0 Nørretorv, godkendelse af udvidelse af lånerammen til udskiftning af køkken via kollektiv råderet.
8. Eventuelt.

Ad. 1 Meddelelser fra administrationen.

Torben Krogh meddelte:

Ændring af bekendtgørelse om udlejning af almene boliger.

Reglerne om ledige almene boliger, der tilbydes lejer på oprykningsventelisten, er blevet ændret.

Ændringen betyder, at **HVER ANDEN** ledige almene familiebolig i boligorganisationen skal tilbydes lejere på oprykningsventelisten.

Hidtil har det været således, at ledige almene familieboliger altid tilbydes først til boligsøgende på oprykningsventelisten, og dernæst boligsøgende på den eksterne venteliste.

Reglerne fremgår af bekendtgørelsens §7.

De nye regler vil træde i kraft den 1. juli 2019 og ikke den 1. maj 2019, som oprindeligt planlagt.

De almene boligorganisationer har således fået lidt længere tid, til at implementere de nye regler i deres udlejningsarbejde.

I forbindelse med de ændrede regler om udlejning, var der enighed om, at tidligere beslutninger drøftes og tages op til revision på et kommende møde.

Målsætning

Vi er godt i gang med de første af de målsætninger under visionerne, som skal være klar inden sommerferien. Den allerførste, der er færdig, er hovedbestyrelsens målsætning om, at alle organisationsbestyrelser skal opfordres til årligt at udarbejde uddannelsesplaner for både organisation- og afdelingsbestyrelser.

Der er udviklet et sæt materiale, der skal udsendes til alle nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer, en årlig status på bestyrelsesmedlemmernes kursusdeltagelse og et kompetenceskema til brug for organisationsbestyrelserne.

Materialet er udviklet af kursusafdelingen sammen med kursusudvalgets formand Bjarne S. Hansen og med input fra en række medarbejdere.

Effektiviseringer:

Tidligere har der været truffet beslutning om at 50% (grønne områder) fordeles efter "medgået tid"

Dette implementeres over 4 år. Det bør overvejes om man ikke igangsætter den sidste implementering. Da udviklingen viser, at vi nu kun bruger måske 40% på de grønne områder.

	2014		2015		2016		2017		2018	
	Alle afd		Alle afd		Alle afd		Alle afd		Alle afd	
Antal lejemål	746	770	770	770	770	770	770	770	770	770
	Udgift	udgift pr. bolig	Udgift	udgift pr. bolig	Udgift	udgift pr. bolig	Udgift	udgift pr. bolig	Udgift	udgift pr. bolig
Konto										
109 renovation	1.578.979	2.117	1.596.368	2.140	1.619.823	2.171	1.349.199	1.809	1.769.171	2.372
110 Forsikringer	954.469	1.279	1.016.124	1.362	1.028.585	1.379	1.037.005	1.390	1.057.853	1.418
111 energi el-varme	911.861	1.222	912.863	1.224	897.478	1.203	965.806	1.295	783.008	1.050
112.1 Bisdag til boligorg.	2.604.277	3.491	2.838.228	3.805	2.866.860	3.843	3.088.733	4.140	3.191.761	4.279
114 Ejd. Funkt.	3.936.267	5.276	4.302.470	5.767	4.313.686	5.782	3.974.321	5.328	4.171.080	5.591
115 Alm. Vedligehold	1.400.629	1.878	1.324.201	1.775	1.550.452	2.078	1.224.053	1.641	632.268	848
117 Fraflytninger.	417.686	560	533.634	715	837.546	1.123	602.669	808	423.230	567
I alt	11.804.168	15.823	12.523.888	16.788	13.114.430	17.580	12.241.786	16.410	12.028.371	16.124

Ovennævnte viser at vi efter tiltagene så småt er ved at slå igennem. Siden 2016 er udgiften pr. bolig faldet med ca. 1.500 kr. pr. lejemål og vi nærmer os niveauet for 4 år siden.

Lejerbo har været gennem ministeriets maskineri og hovedkonklusionerne er:

- Benchmarkanalysen indikerer, at mange afdelinger og organisationer i Lejerbo har stort effektiviseringspotentiale.
- Afdelingernes gennemsnitlige effektivitet er 73 pct., hvilket er under landsgennemsnittet på 81 pct.
- Sammenlignet med bedste praksis er det samlede effektiviseringspotentiale for afdelingerne på de medtagne konti 181 mio. kr.
- Siden 2014 har afdelinger med familieboliger i Lejerbo gennemsnitligt øget deres effektivitet med 7 pct. Den gennemsnitlige stigning for de almene familieboligafdelinger på landsbasis er 7 pct.
- Sammenlignet med andre store administrationsorganisationer ligger Lejerbos gennemsnitlige effektivitet relativt lavt.

Ministeriet har udgivet en film på nettet, som man opfordres til at se. Linket er følgende:
www.almeneffektivitet.dk

Boligpolitisk styregruppemøde

Sidste møde i Boligpolitisk styregruppe d. 27. maj blev afholdt i Frøhaven. Mødet startede med en rundvisning i Frøhaven og vurderingen var ,at man var meget imponeret over det man så. En spændende og velholdt afdeling.

Circle House

Herefter var der et oplæg ved Lejerbos byggechef Gerti Axelsen. om bæredygtighed, Circle House projektet består af 60 almene boliger i Lisbjerg udenfor Aarhus, der ventes at stå færdige i 2020. Ud over at fungere som boliger er Circle House et skalerbart demonstrationsprojekt, der kan give byggebranchen ny viden om erfaringerne med at bygge cirkulært.

Præsentation af det boligsociale monitoreringsværktøj

Rammeaftale for udlejningsredskaber bilag udsendt.

Torben Krogh gjorde opmærksom på at Vejle Kommune forudsætter at dokumentet underskrives af alle boligorganisationer. Hvis Lejerbo Trekanten ønsker ændringer i dokumentet inden underskrift så er det nu da dokumentet er gennem den politiske behandling i Vejle Kommune.

Torben Krogh oplyste, at der er modtaget en opsigelse fra en ejendomsfunktionær, i den forbindelse spurgte han til om bestyrelsen havde nogen principiel holdning til evt. udlicitering kontra genbesættelse af stilling.

Der var enighed om, at der Man ikke havde nogen holdning hertil. Beregninger måtte vise hvad der var mest formålstjenligt.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2019 kr. 42.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Trekanten.

Organisationen har tidligere besluttet at evt. arbejdstab dækkes forlods. Det resterende beløb fordeles med 35 % til formanden, 25 % til næstformanden, 10 % til hvert af bestyrelsesmedlemmerne dog 5% til hver af de udpegede.

En enig bestyrelse besluttede at fortsætte ovenstående beslutning.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 – 31/12 2018, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 – 31/12 2020.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 – 31/12 2018, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 - 31/12 2020 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.

Der gøres opmærksom på, at afdeling 396-0 Grejs Mølle først har afdelingsmøde den 18. juni 2019

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

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

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	763,28	0,00	0,00%
0084-0	Damhaven	Familiebolig	620,59	631,59	11,00	1,77%
0140-0	Finlandsvej	Familiebolig	727,43	735,23	7,80	1,07%
0232-0	Nørretorvscentret	Familiebolig	951,41	959,61	8,20	0,86%
0232-0	Nørretorvscentret	Ungdomsbolig	847,77	855,98	8,21	0,97%
0305-0	Boulevarden, Vejle	Familiebolig	959,29	968,75	9,46	0,99%
0305-0	Boulevarden, Vejle	Ungdomsbolig	874,74	884,23	9,49	1,08%
0349-0	Frøhaven	Familiebolig	916,21	926,85	10,64	1,16%
0349-0	Frøhaven	Ungdomsbolig	708,53	719,16	10,63	1,50%
0396-0	Grejs Mølle	Familiebolig	904,34	917,95	13,61	1,50%
0464-M	Jellingvej	Familiebolig	919,44	937,24	17,80	1,94%
0464-M	Jellingvej	Ungdomsbolig	751,22	769,02	17,80	2,37%
0533-0	Andkær	Familiebolig	913,29	941,70	28,41	3,11%
0637-0	Grejs	Familiebolig	837,46	859,38	21,92	2,62%

0645-0	Kløverbo	Familiebolig	852,38	876,70	24,32	2,85%
0896-0	Damgårdshaven	Familiebolig	879,64	896,76	17,12	1,95%
0923-0	Rådyrvej	Familiebolig	855,87	863,62	7,75	0,91%
0953-0	Tørring	Familiebolig	893,03	904,00	10,97	1,23%
0959-0	Grejsdal Åpark	Familiebolig	951,52	972,91	21,39	2,25%

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 396-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 396-0 under forudsætning af afdelingens godkendelse.

Ad 3 Udlejningssituationen.

Torben Krogh meddelte, at der i Lejerbo Trekanten er 1.707 personer på ventelisten til familieboligerne, heraf 47 interne ansøgere, med i alt 9.586 boligønsker.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2018 har været 86 fraflytning fra boligorganisationens i alt 780 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 11,03.

Fraflytningsprocenten på landsplan ligger på 10,13

Fraflytningsprocenten for familieboliger i Grejs er 16,39, i Børkop 0,00 og i Vejle 10,91.

Fraflytningsprocenter:

Familieboliger:

Afdeling/antal boliger.	antal flytninger				%			
	(2015)	2016	(2017)	2018	(2015)	2016	(2017)	2018
396-0, Grejs Mølle (29)	(12)	14	(09)	06	(41,38)	48,28	(31,03)	20,69
923-0, Rådyrvej (30)	(07)	05	(08)	06	(23,33)	16,67	(26,67)	20,00
014-0, Ribe Landevej (52)	(11)	06	(14)	11	(21,15)	11,54	(26,92)	21,15
896-0, Damgårdshaven (20)	(04)	02	(01)	00	(20,00)	10,00	(05,00)	00,00
533-0, Andkær (10)	(02)	02	(02)	00	(20,00)	20,00	(20,00)	00,00
305-0, Ribe Landevej (23)	(04)	01	(02)	02	(17,39)	04,35	(08,87)	08,70
464-0, Enggade/Vesterb. (88)	(15)	17	(15)	16	(17,24)	19,31	(17,04)	18,19
637-0, Hovgårdsvej (12)	(02)	01	(01)	00	(16,67)	08,33	(08,33)	00,00
232-0, Nørretorv (77)	(10)	16	(07)	10	(12,99)	20,78	(09,09)	12,99
349-0, Frøhaven (89)	(11)	12	(17)	14	(12,36)	13,48	(19,10)	15,73
140-0, Finlandsvej (162)	(16)	24	(18)	12	(09,88)	14,81	(11,11)	07,41
953-0, Aalevej (24)	(02)	02	(04)	01	(08,33)	08,33	(16,67)	04,17
084-0, Boulevarden (96)	(05)	13	(11)	04	(05,21)	13,54	(11,46)	04,17
645-0, Kløverbo (12)	(00)	00	(00)	00	(00,00)	00,00	(00,00)	00,00
959-0, Grejsdal Åpark (28)			(00)	00			(00,00)	00,00

Ungdomsboliger:

Afdeling/antal boliger.	antal flytninger				%			
	(2015)	2016	(2017)	2018	(2015)	2016	(2017)	2018
349-0, Frøhaven (15)	(05)	12	(07)	12	(33,33)	80,00	(46,67)	80,00

232-0, Nørretorv (11)	(05)	07	(01)	11	(45,45)	63,64	(09,09)	45,45
305-0, Ribe Landevej (6)	(03)	01	(00)	05	(50,00)	16,67	(00,00)	83,33
464-0, Enggade (14)	(08)	07	(07)	06	(57,14)	50,00	(50,00)	42,86

Generelt:

Der er igen lidt flere opsigelser, især ungdomsboligerne, som dog er helt normalt for årstiden.

140-0 Finlandsvej

1 stk. 3 vær. opsagt

232-0 Nørretorv

3 opsagte familieboliger i tilbud, 1 stk. 2 vær, 2 stk. 4 vær.

Heraf 1 i tomgang fra 01-05-2019 (½ md. pga. gammel kontrakt, ½ md. pga. nyt badeværelse) Der har været en del springere og folk som har sagt ja, men ikke har vendt tilbage. Der er stadig venteliste.

1 opsagt ungdomsbolig, 2 vær. i tilbud

Der har været en del opsigelser og det kan til tider være en udfordring for boliger, der ikke har altan og så er parkering også af og til en udfordring selv om der ligger et p-hus som nærmeste nabo..

349-0 Frøhaven

3 opsagte familieboliger i tilbud, 1 stk. 2 vær., 2 stk. 3 vær.

4 opsagte ungdomsboliger i tilbud, 3 stk. 1 vær. 1 stk. 2 vær.

396-0 Grejs Bakke

2 opsagte i tilbud, 1 stk. 2 vær. og 1 stk. 3 vær. Ingen på venteliste, der annonceres på nettet.

464-0 Jellingvej

2 opsagte familieboliger i tilbud, 1 stk. 2 vær., 1 stk. 3 vær.

1 opsagt ungdomsbolig i tilbud, 1 vær.

Ad 4 Nybyggeri/renovering.

956-2 Skudehavnen:

Byggeriet skrider frem som forventet. Der blev fejret rejsegilde d. 25/4. 2019. Forventet indflytning november 2019.

Der er 29 som har indbetalt reservationsdepositum og vi afventer betaling fra yderligere 4.

Alle 2 vær. er reserverede og der er venteliste.

3. tilbudsrunde er i gang og der er udsendt til 38.

Der er i alt udsendt til 473 ansøgere.

Afd. 959-0 Greisdal Åpark:

Mangeludbedring efter 1-års gennemgangen er mangelfuld. Der følges op på de udestående forhold af Byggeafdelingen.

1245-0 Remmerslund:

30 boliger, rækkehuse i 2 etager, alle 4- rums boliger. 15 på 103 m² og 15 på 114 m².

Byggeriet er i gang. Man er PT forsinket 2 uger, men det forventes at det indhentes. Økonomien er meget trang.

Rejsegildet er afholdt 16. maj 2019.

Der er 37 aktive på ventelisten.

Forventet indflytning 01-06-2020.

Ad 5 Afd. 84-0 Boulevarden, godkendelse af udvidelse af lånerammen til udskiftning af køkken via kollektiv råderet.

På afdelingsmødet den 22. maj 2019 havde afdelingen punktet på dagsordenen:

"I 2012 besluttede vi at lejerne kunne få nyt køkken med kollektiv råderet og med en max. huslejestigning på kr. 600 pr. måned, samt at indsætte nyt køkken ved fraflytning.

Priserne er steget, det betyder ikke at vi overskrider de kr. 600 på huslejen, men at afdelingen skal låne mere for at kunne finansiere udskiftningen. Tidligere lån kr. 81.000, i dag skal vi låne kr. 111.500. Bestyrelsen forslår at vi stemmer ja til denne stigning i lånene."

Det blev meddelt at afdelingsmødet havde godkendt udvidelsen af lånerammen på det netop afholdte afdelingsmøde.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte ligeledes udvidelsen af lånerammen.

Ad 6 Afd. 140-0 Finlandsvej, godkendelse af udvidelse af lånerammen til udskiftning af køkken via kollektiv råderet.

På afdelingsmødet den 28. maj 2019 havde afdelingen punktet på dagsordenen:

"Udvidelse af lånerammen til udskiftning af køkken via kollektiv råderet. Se bilag.

Bilaget havde følgende tekst:

Udvidelse af lånerammen til udskiftning af køkken via kollektiv råderet, samt udskiftning ved fraflytning.

Bestyrelsen stiller forslag om, at lånerammen udvides til kr. 85.800 og at den samlede låneramme udvides, således at alle 162 lejemål har mulighed at få udskiftet køkken.

Begrundelse:

I 2009 blev det besluttet, at dem der måtte ønske det, kunne få udskiftet deres køkken via kollektiv råderet. Beslutningen omhandlede i alt 100 køkkener. Det betød, at man kunne låne op til kr. 67.000 af afdelingen mod en huslejestigning. Siden er udgiften steget så meget, at det ikke længere muligt at få køkkenet udskiftet til den pris og kvoten på de 100 køkkener er ve det være opbrugt. Udgiften til lånet er derimod ikke steget, og p.t. er den budgetterede huslejestigning ca. 430 kr. pr. måned, for de beboere der vil have et nyt køkken."

Det blev meddelt, at afdelingsmødet havde godkendt udvidelsen af lånerammen på det netop afholdte afdelingsmøde.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte ligeledes udvidelsen af lånerammen.

Ad 7 Afd. 232-0 Nørretorv, godkendelse af udvidelse af lånerammen til udskiftning af køkken via kollektiv råderet.

På afdelingsmødet den 4. juni 2019 havde afdelingen punktet på dagsordenen:

"I 2011 blev det besluttet, at dem der måtte ønske det kunne få udskiftet deres køkken via kollektiv råderet (samt at køkkener blev udskiftet ved fraflytning).

Det betød at man kunne låne op til kr. 50.000 af afdelingen mod en huslejestigning.

Siden er udgiften steget så meget, at det ikke længere er muligt at få køkkenet udskiftet til den pris. Der mangler p.t. 29 køkkener at blive udskiftet.

Bestyrelsen stiller derfor forslag om, at lånerammen udvides til kr. 94.500. Udgiften til lånet er steget og p.t. er den budgetterede huslejestigning kr. 480,00."

Det blev meddelt at afdelingsmødet havde godkendt udvidelsen af lånerammen på det netop afholdte afdelingsmøde.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte ligeledes udvidelsen af lånerammen.

Ad 8 Eventuelt.

Der afholdes fælles tur for alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer den 7. september 2019 til Århus hvor Gellerup-planen vil være et godt emne.

Ingen yderligere bemærkninger.

Godkendt af formanden den 27 / 6 2019



Formand Benny Haugsted