

Deltagere:

Niels Krøyer, Karl-Erik Pedersen, Erik Gemmer, Mogens Krall Jørgensen, Christian Filbert.

Afbud: Sten Drejø og Bo Thyrring

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard og sekretær Doris Larsen som optog referat.

Dagsorden:

- Pkt. 1 Meddelelser fra administrationen
- Pkt. 2 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
- Pkt. 3 Udlejningssituationen
- Pkt.4 Nybyggeri/renovering
- Pkt. 5 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
- Pkt. 6 Organisationsbestyrelsens endelige godkendelse af sammenlægning, helhedsplan, nedrivning og andre helhedsplantiltag vedr. afdeling 375-0 og 772-0. Er godkendt via mail den 25.7.16.
- Pkt. 7 Nedlæggelse af lejemål i afd. 197-0 til brug for ejendomskontor og faciliteter til medarbejderne samt finansiering heraf.
- Pkt. 8 Eventuelt

Ad1)

Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2016/2017 kr. 15.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Kalundborg. Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles med 2 andele til formanden og 1 andel til hvert af de andre bestyrelsesmedlemmer. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Regeringen har sammen med KL aftalt nye rammer for familieboliger, som er forbeholdt til flygtninge. Der er afsat 640 mio. kr. til grundkapital. Der er tale om ekstra penge, som staten kommer med.

Aftalen er en følge af et stort pres i kommunerne efter boliger til flygtninge. Og aftalen indeholder også penge til etablering af boliger til midlertidig indkvartering, ved f.eks. ombygning af erhverv eller ved leje af boliger i eksisterende ejendomme.

Familieboligerne skal opføres som overvejende små boliger, da mange flygtninge er enlige. I det enkelte projekt skal mindst halvdelen af boligerne være under 55 m². Kommunerne får et

tilskud til deres grundkapital, som udgør 75% af grundkapitaltilskuddet til en almen bolig på 40 m². De resterende 25% skal kommunen selv betale. Når der bygges store boliger, betaler kommunen hele merudgiften.

Niels Krøyer undrede sig over, at efter mødet på Kommunen, blev Richard Poulsen indkaldt til separat møde. Richard Poulsen ikke havde mulighed for at deltage i det oprindelige møde.

Niels Krøyer orienterede om, at afdelingen Røsnæs Vænge skal have installeret ny varmepumpe, dette er bekosteligt, og hvis beslutningen fastholdes, er der ikke råd til vinduer. Organisationsbestyrelsen besluttede, at afdelingen får etableret oliefyrr i stedet for varmepumpe. Denne løsning gør, at der også er råd til nye vinduer i afdelingen.

Ad2)

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2015 – 30/4 2016, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2014 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2017 – 30/4 2018.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2015 – 30/4 2016, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2017 – 30/4 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 trækningsret.

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-, udlejningssituationen og boligsocial status.

Ved supplerende oplysninger:

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

Revisionen har på side 221 haft supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskaberne for afdeling 772-0, Sejerø og afdeling 333-0, Slagelsevej, Tværvej vedrørende utilstrækkelige henlæggelser i langtidsbudgettet for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v.

På side 5 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. Der var ikke andre bemærkninger til dette.

Vedrørende budget for afdelingerne for 2017/2018 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden:

Afdeling 772-0 Sejerø – kr. 200.000 – huslejetilskud

I forhold til afdeling 772-0 kan henvises til spørgeskemaet bagerst i regnskabet, hvor er oplyst, at administrationsorganisationen indestår for forpligtelsen i forhold til afdelingens soliditet og likviditet.

Mariane Toft-Dallgaard gjorde særligt opmærksom på regnskabets spørgeark, hvor der er angivet ja – og noter i den forbindelse – samt status på egenkapital.

Afdelingsbudgetter

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

Afd. nr.	Afd. Navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
170-0 Fam.boliger	Trøjeløkkevej	609,00	617,45	8,56	1,39
178-0 Ældreboliger	Raklev	862,60	871,09	8,49	0,98
197-0 Fam.boliger	Klosterparkvej	769,82	784,64	14,82	1,92
333-0 Fam.boliger	Slagelsevej/Tvæervej	904,48	917,45	12,67	1,40
369-0 Ældreboliger	Fr. Andersensvej	904,45	925,00	20,83	2,30
375-0 Fam.boliger	Sejerø	923,55	948,35	24,79	2,68*
441-0 Fam.boliger	Svebølle	931,84	948,53	16,69	1,79
441-0 Ældreboliger	Svebølle	964,93	981,62	16,69	1,73
527-0 Fam.boliger	Raklev	845,76	859,69	13,93	1,65
532-0 Fam.boliger	Vibevej, Mågevej	865,45	881,87	15,42	1,90
561-0 Fam.boliger	Sandåsvej	796,13	805,58	9,45	1,19
639-0 Fam.boliger	Løvvang	953,92	966,05	12,13	1,27
772-0 Fam.boliger	Sejerø	759,03	769,00	9,87	1,30*
805-0	Vænget	1.049,06	1063,02	13,96	1,33

Fam.boliger					
-------------	--	--	--	--	--

Vedrørende afdeling 197-0 skal bemærkes, at huslejen er korrigeret pr. 1. december 2015 med kr. 50,34 - eller med 7,02%. Det bevirke, at lejen for boligerne stiger til kr. 767,31 pr. m². Lejestigningen skyldes afsluttet forbedring vedrørende varmforsyning. Pr. 1. maj 2016 steg lejen budgetmæssigt med kr. 2,51 – eller med 0,33%. Det medfører at lejen er forhøjet til kr. 769,82.

Vedrørende afdeling 532-0 skal bemærkes, at huslejen er korrigeret pr. 1. oktober 2015 med kr. 105,78 - eller med 14,09%. Det bevirke, at lejen for boligerne stiger til kr. 856,75 pr. m². Lejestigningen skyldes afsluttet af tagreovering. Pr. 1. maj 2016 steg lejen budgetmæssigt med kr. 8,69 – eller med 1,01%. Det medfører at lejen er forhøjet til kr. 865,45.

*Sammenlagte afdelinger 375-0 og 772-0 – nu 375-0 Sejerø har afholdt budget og stiftende afdelingsmøde den 15. september 2016. Godkendt lejestigning pr. 1/5 2017 for den samlede afdeling er 1,32 %.

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

Beretningen blev godkendt.

Årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet. Budget for boligorganisationen afdelingernes budgetter blev godkendt.

Erik Gemmer spurgte om, indskuddet er reguleret i de forskellige afdelinger.

Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at hvis indskuddet skal stige, må det ikke stige med mere en kr. 231-0 pr. m², eller skal der søges hos kommunen om dette.

Som opfølgning på Erik Gemmers spørgsmål, vil Mariane Toft-Dallgaard undersøge hvornår indskuddet i de forskellige afdelinger er forhøjet.

Ad3)

Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at der i Lejerbo Kalundborg er 406 personer opnoteret på ventelisten. Der er 439 søgninger på 2-rums bolig, 636 på 3-rums bolig, 207 på 4-rums og 72 på 5-rums bolig. De samme personer er således opnoteret i flere afdelinger. Der er p.t. 58 personer på den fleksible venteliste.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 43 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 248 boliger, svarende til en fraflytningsprocent på 17,33.

Ad4) Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at der skal bygges boliger i Kalundborg efter loven om tilskud til grundkapital. Der er møde i Kommunen den 2. november 2016. Mariane Toft-Dallgaard har meddelt kommunen at Per Rosbjørn Jensen deltager. Nedrivning af 5 boliger på Sejerø skal godkendes af kommune og ministeriet, før skema A kan godkendes. Arbejdet pågår.

Niels Krøyer syntes det trækker det ud, Erik Gemmer meddelte, at det tager tid, det skal omkring kommunen som skal gokende det og efterfølgende sendes til ministeriet. Det er en langsomlig proces, men det kan ikke gøres hurtigere.

Ad5)

Organisationsbestyrelsen besluttede, at hvis en afdeling har hensatte midler, søges der dispositionsfonden, således at afdelingen selv betaler.

Ad6) Organisationsbestyrelsen godkendte nedrivning af 5 boliger, afdelingsammenlægning, helhedsplan for den sammenlagte afdeling, og andre helhedsplantiltag vedr. afdeling 375-0 og 772-0. Er godkendt af en del af bestyrelsen via mundtlige og skriftlige svar på mail fra 25.7.16. Repræsentantskabsmøde skal tillige bekræfte godkendelse på repræsentantskabsmødet den 12. oktober.

Ad7)

For at få bedre faciliteter til ejendomsfunktionærerne, er det planen, at når lejemålet, Klosterparkvej 376 bliver ledigt, inddrages dette. Den nuværende lejer er orienteret, og kommunen har givet deres godkendelse. Ejendomsfunktionærerne vil selv stå for istandsættelse, og udgiften hertil vil ca. være. 5.000. Bestyrelsen besluttede, at betale op til 10.000 til Huslejen vil blive fordelt på samtlige afdelinger og afregnes efter antal lejemål en gang årligt.

Niels Krøyer, har orienteret om ovenstående på de netop afholdte afdelingsmøder.

Ad8)

Niels Krøyer spurgte til tv/antenne. Mariane Toft-Dallgaard har modtaget materiale fra Jesper Moesgaard og meddelte, at de der ønsker at framelde sig, skal tage kontakt til Jesper Moesgaard som vil formidle opsigelsen videre. Selvom man fravælger grundpakken, skal der betales til Kalundborg antenne.

Boligorganisation besluttede, at Mariane Toft-Dallgaard tager kontakt til rådgiver ,der kan komme med forslag til hvad man kan gøre i de enkelte afdelinger vedr. antennepakker.

Den årlige julefrokost for organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet vil blive afholdt lørdag den 14. januar 2017. Invitation vil blive udsendt på senere tidspunkt.

Niels Krøyer meddelte, at der pt. er tilmeldt 24 personer til repræsentantskabsmødet den 12.10.16. Derudover bliver der spurgt til hvem der betaler for overnatning for de personer der kommer fra Sejerø. Erik Gemmer meddelte, at det er organisationsbestyrelsen der betaler dette.

Niels Krøyer og Karl-Erik Pedersen har deltaget i møde i Roskilde vedr. Almen Indkøb. Dette var en stor skuffelse. Håndværkerne er ikke tilfreds og de mener ikke det kører optimalt.

Erik Gemmer kommenterede, at der er lavet en indkøbspolitik i Hvidovre, men man ønsker ikke at være med. De er ikke kvalitetssikret i Amen Indkøb som det er nu, og det vil Hvidovre ikke være med til. I Hvidovre bruger man lokale håndværkere og dernæst er Hvidovre nok dem der gør mindst brug af Almen Indkøb. Grundideen er god nok, men det skal "skæres" anderledes.

Erik Gemmer gav udtryk for vigtigheden i, at alle afdelinger i Lejerbo har mulighed for at bruge Almen Indkøb, men man er ikke tvungen til at bruge dem.

Erik Gemmer meddelte, at næstformand i hovedbestyrelsen Lars Bak er afdøjet ved døden. På sidste møde blev det besluttet, at der holdes ekstraordinært repræsentantskabsmøde, hvor der skal vælges nu næstformand. Mødet bliver afholdt den 10.11.16

Erik Gemmer meddelte, at der er indgået aftale med direktør Ulrik Sten Jensen, at han fratræder med udgangen af september 2016.

Erik Gemmer meddelte, at pr. 1.1.2018 træder nye regler i kraft vedr. afregning til fjernvarmeværker. Afregningen fra denne dag vil følge kalenderåret.

24/10-16

Kalundborg 2016



Formand