

Deltagere:

Niels Krøyer, Erik Gemmer, Mogens Krall Jørgensen, Bo Thyrring, Sten Drejød, Christian Filbert og Karl-Erik Pedersen.

Fra administrationen deltog forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard og sekretær Doris Melson 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 Godkendelse af forslag til ny udlejningsaftale med Kalundborg kommune
- Pkt. 7 Orientering vedr. ansøgning om prækvalifikation til boligsocial indsats i Kalundborg
- Pkt. 8 Valg af formand og næstformand
- Pkt. 9 Organisationer på tværs – planlægning af turen 2018
- Pkt. 10 Godkendelse af låneoptagelse til finansiering af nye energimålere i afdeling 197-0
- Pkt. 11 Eventuelt

Ad1)

Mariane Toft-Dallgaard orienterede om, at der stadig arbejdes på løsning på Sejerød. Afdelingerne er lagt sammen. Der har været afholdt møde med kommunen og projektledelsen i sommer, og der er arbejdet videre med især varmeløsninger. Der er møde den 16. oktober med projektledelsen og administrationen, angående de løsninger der kan blive enighed om med Landsbyggefonden. Herefter skal den endelige samlede helhedsplan forelægges for afdelingen og organisationsbestyrelsen.

Mariane Toft-Dallgaard viste via stormskærm årsberetningen. Der blev stillet spørgsmål og der blev svaret derpå.

Erik Gemmer gjorde opmærksom på vigtigheden i, at der planlægges for konto 116 på korrekte konti, og på en sådan måde, at der ikke er for mange penge på konto 401 - set over den planlagte 10 årige periode

Bestyrelsen blev opfordret til, at tænke over hvor der kan findes besparelser/gøre det bedre for de samme penge – dette er også en besparelse i sig selv.

Det skal overvejes at bogføre den tid gårdmændene bruger på andet en almindelig beboerservice og renhold – f.eks. maling af plankeværker og andet udvendigt træværk. Det kræver registrering af timeforbrug på den type arbejder. Bogføringen (ompostering) skal ske fra renholdelseskontoen (løn) til vedligeholdelseskontoen.

I 2017 registreres tillige tid på renholdelsesopgaverne – f.eks. græs/hækkeklipping m.v., dette til brug for registreringer i forbindelse med effektiviseringsprocessen.

Mariane Toft-Dallgaard gav udtryk for, at materiel eventuelt kan erstatte nogle arbejdsopgaver, og dermed frigøre tid til vedligeholdelsesopgaver. Sten Drejø mener, at det kan være farligt, og servicen ikke bliver den samme.

Erik Gemmer oplyste, at hvis man tager det hele fra konto 115, så vil man komme ud med et underskud, hvilket vil betyde huslejestigning, og lovmæssigt hvis der er et overskud, skal det afvikles over 3 år.

Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at der i afdeling 561-0 i det forløbne år er forbrugt 29.950 kWh til drift af de nye varmepumper. Dette betyder en væsentlig besparelse i forhold til det gamle oliefy.

Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at der for indeværende regnskabsperiode 2017 er 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.

Elektroniske boligtilbud

Som bekendt har vi fra marts udsendt elektroniske boligtilbud til alle de boligsøgende, der ønsker det. Årligt udsender Lejerbo ca. 116.000 boligtilbud, så besparelspotentialet var til at få øje på ved at få fra papirpost til mail. Samtidig har de elektroniske boligtilbud været efterspurgt af mange boligsøgende, der opfatter boligtilbud på mail som en forbedret service.

Det endelige mål er, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk. Henover foråret har tallet været på 66-68 %. Men i juli er tallet kommet op på 76,5 %.

Dermed er vi godt på vej mod målet og arbejder løbende på, at endnu flere boligsøgende tilmelder sig de elektroniske boligtilbud.

Kontingent LLO

En almen boligafdeling har mulighed for at melde sig ind i LLO eller andre lignende lejerforeninger via en såkaldt **sekretariatsaftale**. Med en sådan aftale er det boligafdelingen og ikke den enkelte lejer, der opnår medlemskab. Det er imidlertid både afdelingen og de enkelte lejere som enkeltperson, der kan søge rådgivning i foreningen. Der kan derimod ikke indgås et kollektivt medlemskab, hvor de enkelte lejere figurerer som medlemmer, men hvor udgiften til medlemskabet betales via afdelingens driftsbudget.

Organisationsbestyrelsen har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for de enkelte afdelingers drift. Det er organisationsbestyrelsen, der har kompetencen til at indgå alle aftaler udadtil – altså både aftaler, der vedrører selve boligorganisationen og aftaler, som vedrører den enkelte afdeling.

En afdeling har ikke kompetence til at indgå en sekretariatsaftale uden organisationsbestyrelsens samtykke. Det er i den forbindelse uden betydning, om beslutningen er truffet på afdelingsmødet eller ved en urafstemning.

Afdelingen skal derfor søge organisationsbestyrelsen om samtykke forud for indgåelse af en sekretariatsaftale.

Organisationsbestyrelsen kan i så fald give samtykke til medlemskab, hvis man mener, at afdelingen har behov for en anden form for vejledning eller supplerende vejledning i forhold til den vejledning,

som boligorganisationen yder afdelingen. Aftalen indgås i givet fald af organisationsbestyrelsen og udgifterne til sekretariatsaftalen indgår i afdelingens driftsbudget.

Hvis organisationsbestyrelsen vurderer, at der ikke er behov for en sekretariatsaftale, kan man underkende afdelingens beslutning om medlemskab, ligesom man til enhver tid kan stoppe allerede indgåede aftaler.

Ovennævnte afholder ikke den enkelte lejer fra individuelt og for egen regning at melde sig ind i LLO eller en anden lignende lejerforening.

Normalt anbefaler BL, at man accepterer et afdelingsmødes ønske om en sekretariatsaftale med LLO el. lign. Det gør BL, fordi et sådant behov som regel udspringer af en uoverensstemmelse, som kan risikere at blive større ved at nægte beboerne rådgivning i LLO. Og man skal jo altid overveje, om LLO vil kunne medvirke til at uoverensstemmelserne bliver løst.

Sten Drejød meddelte, at han i kommunen har taget initiativ til, at der skal sidde byrådsmedlemmer i Organisationsbestyrelserne i boligorganisationerne. Der sidder for mange personer, der ikke kender Til bestyrelsesarbejde. Vigtigt, at være sikker på lovgivningen

Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at det vil være en god ide. Organisationsbestyrelsen ansætter administrator, hvilket sætter administrator i en dobbeltrolle, ved administrators pligt til at informere kommunens tilsyn, hvis en bestyrelse på grund af indbyrdes stridigheder ikke kan agere, hvis bestyrelsen fastholder beslutninger der ikke er lovlige eller påfører boligorganisationen unødvendige udgifter.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2016 – 30/4 2017, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 – 30/4 2019.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 – 30/4 2017, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2018 – 30/04 2019 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-, 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 229 haft supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskaberne for afdeling

375-0, afdelingen har negativ mellemregning. Og afdeling 532-0, har ikke henlagt nok til at kunne dække deres vedligeholdelsesplan for 2018/19.

Vedrørende budget for afdelingerne for 2018-2019 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

Afdeling 375-0 kr. 200.000, skal husleje tilskuddet forsætte.

I forhold til afdeling 375-0 kan henvises til spørgeskemaet bagerst i regnskabet, hvor er oplyst, at administrationsorganisationen indestår for forpligtelsen i forhold til afdelingens soliditet og likviditet.

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 %
0170-0	Trøjeløkkevej	Familiebolig	622,56	628,32	5,76	0,93%
0178-0	Raklev	Ældrebolig	871,05	881,97	10,92	1,25%
0197-0	Klosterparkvej	Familiebolig	784,93	792,47	7,54	0,96%
0333-0	Slagelsevej, Tværvæg	Familiebolig	917,08	927,80	10,72	1,17%
0369-0	Fr.Andersensvej ÆBO	Ældrebolig	921,00	927,95	6,95	0,75%
0375-0	Sejersø	Familiebolig	823,02	825,03	2,01	0,24%
0441-0	Svebølle	Familiebolig	948,39	967,08	18,69	1,97%
0441-0	Svebølle	Ældrebolig	981,43	1000,12	18,69	1,90%
0527-0	Raklev	Familiebolig	859,93	882,23	22,30	2,59%
0532-0	Vibevej, Mågevej	Familiebolig	883,88	899,11	15,23	1,72%
0561-0	Sandåsvej	Familiebolig	847,20	867,08	19,88	2,35%
0639-0	Elmelunden	Familiebolig	966,13	966,13	0,00	Uændret leje
0805-0	Vænget	Familiebolig	1062,81	1082,35	19,54	1,84%

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.

Ad3)

Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at der i Lejerbo Kalundborg er 393 personer på ventelisten. Heraf søger 474 en 2- rums bolig, 615 søger en 3-rums, 244 søger en 4- rums bolig og 60 søger en 5-rums bolig.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabssåret har været

22 fraflytninger fra Boligorganisationens i alt 249 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 10,94%

Der er p.t. 27 på fleksibel venteliste, heraf er 5 med bopæl under ½ år i Kalundborg kommune

Ad4)

Renovering af vinduer i afd. 561-0 er udsat et år.

Sten Drejø spurgte ind til om nogle Lejerbo afdelinger evt. kommer i klemme når der bygges nye boliger i kommunen, her tænkes på, om evt. nogle af Lejerbos beboere vil søge over i det nye byggeri. Personligt vil Sten Drejø selv søge bolig i nybyggeri, frem for en gammel bolig.

Mariane Toft-Dallgaard mener ikke det vil være et problem. Der vil være stor tilvækst til kommunen

Christian Filbert spurgte vedr. 2. etape i afdeling 527-0. Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at dette bliver ikke til noget.

Sten Drejø gav udtryk for, at det er vigtigt, at der holdes øje med at byggeriet er i orden.

Karl-Erik Jensen meddelte, at så vidt renoveringen i afdeling 532-0, har der ikke været konstateret noget byggesjusk.

Ad5)

Bestyrelsen besluttede, at så længe en afdeling har hensatte midler på tab på fraflyttede lejere, udover 319 kr. pr. lejemål (pristalsreguleres), søges dispensation, således at afdelingen selv betaler.

Ad6)

Niels Krøyer undrede sig over, at kommunen ikke har opsagt den gamle aftale med 3 mdr. som de bør gøre, han har ikke set noget på dette. Mariane Toft-Dallgaard kommenterede, at dette er korrekt, der er ikke modtaget nogen opsigelse fra kommunen, men understregede også, at såfremt man er enig i den nye aftale, behøver der ikke en opsigelse af den gamle.

Erik Gemmer meddelte, at der ikke er noget forgjort i dette, hvis man er enig, så har de 3 mdr. ingen betydning

Niels Krøyer spurgte om, det er Mariane Toft-Dallgaard, der har aftalt ændringerne med kommunen. Det er ikke tilfældet, kommunen har selv rettet henvendelser til samtlige boligselskaber, så aftalerne på tværs af boligselskaberne i kommunen bliver ensrettet.

Forslag til ny udlejningsaftale med Kalundborg kommune blev godkendt.

Ad7)

Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at styring af boligsociale helhedsplaner ikke er som tidligere, nu er der en styrerupe i kommunen, med højt placerede fra administration og kommune. . Mariane Toft-Dallgaard vil modtage referater fra disse møder og orientere om dette på kommende organisationsmøder, hvor det vil være et fast punkt. på dagsorden.

Derudover er en følgegruppe for beboervalgte med borgmesteren for bordenden. Her er det Niels Krøyer der deltager, og orienterer bestyrelsen også under det faste punkt på dagsordenen.

Sten Drejø pointerede, at det er vigtigt, at man som formand også melder udl, hvis der er problemer.

Karl-Erik Pedersen spurgte ind til, om det kun er afdeling 197-0 der er omfattet af boligsocial indsats.

Niels Krøyer svarede, at det er et "Klosterparkvej projekt"

Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at der ikke er en boligsocialkoordinator for samtlige almene boligafdelinger i kommunen.

Mariane Toft-Dallgaards brev fra kommunen vedlægges dette referat.

Ad8)

Niels Krøyer og Karl-Erik Pedersen blev begge genvalgt for 2 år.

Ad9)

Som tidligere år, arrangeres der "tur på tværs" for samtlige organisationsbestyrelsesmedlemmer og afdelingsformænd i region Holbæk og Næstved. I 2018 er det Region Holbæk der står for arrangementet som bliver torsdag den 24. – 25. maj .

Erik Gemmer gav udtryk for, at det vil være dejligt, hvis der er nogen fra Kalundborg der deltager og støtter op om arrangementet. Det er en god og givtig måde at være sammen på. Man lærer hinanden at kende på en anderledes måde.

Der er nedsat en arbejdsgruppe bestående af 3 personer fra organisation 315 Holbæk og organisation 323 Kalundborg blev Erik Gemmer og Bo Thyrring valgt til arbejdsgruppen. Doris Melson Larsen meddeler organisation 315 Holbæk, hvilke personer der blev valgt til arbejdsgruppen.

Ad10)

Bestyrelsen godkendte låneoptagelser til finansiering af nye energimålere til afdeling 197-0. Dette er også godkendt i kommunen.

Ad11)

Niels Krøyer meddelte, at byggechef Gerti Axelsen har været i Kalundborg og besøgt afdelingerne og områderne. Hun gav udtryk for, at det er meget velholdt.

Karl-Erik Jensen spurgte, hvordan det fungerer rent praktisk, at Steen Drejø er med i bestyrelsen. Mariane Toft-Dallgaard oplyste, at da kommunerne på et tidspunkt valgte fra, at personer fra kommunen sad i organisationsbestyrelsen, var det fordi der ikke var nogen der havde lyst til det. Vi fortsætter som hidtil, indtil kommunen retter henvendelse. Vigtigt, at det er politikere med ansvar og kendskab til det almene, der sidder i bestyrelsen.

Niels Krøyer undrede sig over, at en stor familie, var sat ind i en 2 rums bolig i Snertinge.

Niels Krøyers beretning til repræsentantskabet sendes til Doris Melson Larsen, som sørger for at sende den videre til organisationsbestyrelsen til orientering..

Kalundborg 27/9 2017

Formand

