

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Frederiksværk d. 23.marts 2017 kl.17.00 på Huginsvej 1 B.

Til stede var formand Jytte Jensen, Birgit Elisabeth Petersen, Aksel Borresen, Helle Eiholm og Käte Petersen.

Fra administrationen: forretningsfører Steffen Boel Jørgensen (referat), områdeleder Lars Schmidt, økonomichef Henrik Lausten og lokalinspektør Morten Pedersen.

Dagsorden:

1. Meddelelser fra formanden.
2. Meddelelser fra administrationen.
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
 - Herunder evt. godkendelse af fritagelse for dækning af lejetab og tab ved fraflytning.
 - Samt fordeling af vederlag til bestyrelsen.
4. Udlejningssituationen.
5. Nybyggeri/renovering.
6. Valg til Landsrepræsentantskabet.
7. Eventuelt.

Formanden bød velkommen og gik herefter over til dagsordens pkt. 1.

1) Meddelelser fra formanden:

Intet til referat.

Ad 2. Meddelelser fra administrationen

Familieboliger forbeholdt til flygtninge.

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.

Nye normalvedtægter juni 2016 – digitalisering og præciseringer.

Der er sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer.

De væsentligste ændringer i forhold til de tidligere normalvedtægter angår anvendelse af digitale værktøjer dels til indkaldelser af øverste myndighed og afdelingsmøder og udsendelse af materiale til disse møder, dels som supplement i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder.

Herudover er der sket enkelte mindre ændringer:

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

Ændringerne i normalvedtægterne finder anvendelse, uanset eventuelle modstående bestemmelser i en boligorganisations vedtægter.

Boligorganisationens vedtægter skal behandles på et repræsentantskabsmøde og vil blive udsendt fra sekretariatet forud for mødet. Ændringerne er angivet med rød skrift.

Frit valg af tv-pakker.

Folketinget vedtog i sommeren 2016 en ny lov om frit valg af tv-pakker.

Udgangspunktet for den nye lov er, at lejere skal have mulighed for at blive fritaget for tilslutning til fælles programforsyning. Det vil sige, at man skal kunne melde sig fra den tv-programpakke, som ens boligafdeling har valgt. Og man kan i visse tilfælde også blive fritaget for at skulle betale til selve antenneanlægget.

Der er dog en række betingelser, der skal være opfyldt, før det er muligt:

- Hvis det er afdelingen selv, der ejer antenneanlægget, vil beboerne kunne søge om fritagelse for programpakken. Men alle beboere skal fortsat betale til etablering, forbedring, drift og administration af antenneanlægget i afdelingen.
- Hvis det er udbyderen, der ejer anlægget, kan lejeren også søge om fritagelse for programpakken. Her kan beboeren desuden søge om fritagelse for betaling til etablering, forbedring og drift af anlægget. Men hvis anlægget bruges til andet end tv – fx til internet – skal beboeren fortsat betale til etablering, forbedring og drift. I alle tilfælde skal beboeren stadig betale for udlejers administration af antenneanlægget. Det kan man ikke søge om fritagelse for.

Boligafdelinger med sløjfeanlæg er først omfattet af de nye regler fra 1. januar 2018.

I de tilfælde hvor beboerne har ret til at søge om fritagelse for tilslutning og betaling til programpakke eller anlæg, skal man være opmærksom på, at afdelingens nuværende aftale kan have et bestemt opsigelsestidspunkt. Det er først efter dette tidspunkt, at den nye lov vil gælde.

Anbefaling

Lejerbo anbefaler derfor, at afdelingsbestyrelsen hurtigst muligt sikrer, at afdelingsmødet tager stilling til:

- Om afdelingens nuværende antenneaftale skal forsætte uændret, skal ændres, eller om den skal opsiges.
- Om afdelingen fremover overhovedet skal have et fælles antenneanlæg.

Elektroniske boligtilbud.

Lejerbo har iværksat et projekt vedrørende elektroniske boligtilbud efter beslutning i hovedbestyrelsen.

I dag kan boligsøgende afslå eller acceptere et boligtilbud via deres profil på www.lejerbo.dk, men selve boligtilbuddene bliver sendt ud som papirpost.

Samler man udgiften til papir, kuverter, porto og arbejdstimer til print, kuvertering mv., er udgifterne til at udsende de ca. 116.000 årlige boligtilbud godt 1.3 mio. kr.

Der ligger altså en meget fin effektivisering i projektet. Hertil kommer, at mange kunder efterspørger en elektronisk løsning, og at stort set alle andre boligselskaber kan tilbyde en elektronisk løsning.

Projektet sigter på, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk, når løsningen er helt implementeret. Erfaringen fra andre boligselskaber siger mellem 90 og 98 %, så de 85 % er bestemt realistisk.

Projektet er planlagt sådan, at løsningen først testes af på en eller flere boligorganisationer. En fuld implementering forventes at ske marts 2017.

Det moderne kontanthjælpsloft.

Den 1. oktober 2016 trådte regeringens nye moderne kontanthjælpsloft i kraft. 30.000 familier bliver efter regeringens skøn berørte af forslaget. Formålet er at tilskynde kontanthjælpsmodtagere til at komme i beskæftigelse. Beskæftigelsesministeriet har beregnet, at ud af de berørte, forventes omkring 700 at få beskæftigelse.

I beregningen af kontanthjælpsydelsen skal indgå værdien af din boligsikring. Boligsikring har tidligere været en ydelse, som kommer oven i kontanthjælpen. Med det moderne kontanthjælpsloft er der en øvre grænse for, hvor meget du kan få udbetalt, som indeholder boligsikring. Derfor bliver en større gruppe ramt på den måde, at deres boligsikring bliver reduceret. Endda forholdsvis meget. Modelberegninger viser, at en enlig med to børn i en lejlighed på omkring 80 m² får reduceret sit rådighedsbeløb med op til 28%.

Vi kan endnu i Lejerbo ikke se, hvad effekten bliver. Vi følger løbende huslejeopkrævningerne og er bekymrede for at kunne se et stigende antal betalingsrestancer og på sigt også en stigning i antallet af beboere, som må flytte fra deres lejemål, fordi det er for dyrt.

Mange har rettet henvendelse til vores boligrådgivere. Vores hjælp handler om, at vi kan foreslå at forsøge at bytte sin lejlighed, skrive sig op internt til en billigere lejlighed eller overveje et fremleje af et værelse. Det er jo ikke ideelle løsninger for de fleste, men det vi har at gøre med. Vi har selvfølgelig billige boliger i Lejerbo – men de er jo lejet ud i forvejen.

Effektivisering.

Effektiviseringer handler om, at boligorganisationens bestyrelser skal tage ansvar for driften i organisationens afdelinger. Bestyrelsen skal sætte mål for den fremtidige udvikling af driften og hermed også på huslejeudvikling i organisationens afdelinger. Det har organisationen en forpligtigelse til og også en ret til. Organisationsbestyrelsen skal passe på huslejen.

Baggrunden er, at Finansministeriet, Udvikling, Integrations og Boligministeriet samt BL har indgået en aftale for hele den almene sektor om en reduktion i omkostningerne på en lang række konti frem mod udgangen af 2020. Ud af et samlet udgiftsomfang på 18,4 mia., skal der findes effektiviseringer for 1,5 mia. kr.. 2014 er baseline og der sker så en fremskrivning af huslejen efter et komplekst regnestykke, hvor bl.a. også beboersammensætning indgår. I 2021 sammenlignes denne fremskrivning med de faktiske udgifter. Der måles for hele den almene sektor. Det er således ikke den enkelte afdeling eller organisation, men hele branchen som står til ansvar – ligesom hos kommunerne.

Lejerbos hovedbestyrelse har drøftet lovforslaget, som forventes godkendt i december 2016. Hovedbestyrelsen har over for administrationen besluttet, at det er i et samarbejde mellem den enkelte boligorganisations bestyrelse og administrationen, at aftaler om mål for den fremtidige drift skal indgås. Hovedbestyrelsen følger udviklingen og hvis der bliver behov for fælles værktøjer, vil bestyrelsen naturligvis se på det.

Ad 3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2015 til 30/9 2016, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2015 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2017 til 30/9 2018.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2015 - 30/9 2016, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2017 - 30/9 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 trækingsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingers vedligeholdelsesstatus, udlejningssituationen, boligsocial status.

Bestyrelsen tiltrådte regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Bestyrelsen besluttede at fortsætte med den hidtidige fordelingsnøgle for honorar – halvdelen til formanden, resten ligeligt fordelt. (30.000 kr. i alt).

Bestyrelsen drøftede kort vigtigheden i, at der er elever. Der er lige nu ansat en elev (betalt i afdelingerne).

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.

Bestyrelsen besluttede at søge fortsat dispensation.

Ad 4. Udlejningssituationen

Der udsendes generelt omkring 30 boligtilbud i 1-2 runder for at opnå genudlejning.

Fraflytningsprocenten i familieboligerne i hele organisationen:

År	Hele organisationen	Hele Lejerbo
2016	17,38	10,66 %
2015	15,78	10,92 %
2014	19,15	11,70 %

Der vedlægges bilag over fraflytningsprocenten i de enkelte afdelinger.

I afdeling 126 er en lejer udsat pga. husorden.

I afdeling 135 er 2 lejere udsat pga. huslejerestance.

I året 2016 har der været 2 boliger på tomgang i forbindelse med, at de har været brugt til genhusning, med i alt 10 uger.

Generelt betaler fraflyttere ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Ventelisten for organisationens familieboliger har 953 ansøgninger den 2. marts 2017 og giver følgende ønsker pr. afdeling:

Afd.	Venteliste	Bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
240	Ekstern		45	152	134	0	331	209
240	Ekstern	X	25	103	138	0	266	163
240	Intern		0	4	3	0	7	6
240	Intern	X	1	4	5	0	10	6
250	Ekstern		0	0	0	156	156	156
250	Ekstern	X	0	4	4	98	106	98
250	Intern		0	0	0	8	8	8
250	Intern	X	0	0	0	3	3	3
1260	Ekstern		0	122	0	75	197	166

1260	Ekstern	X	2	94	7	82	185	143
1260	Intern		0	4	0	5	9	7
1260	Intern	X	0	2	0	4	6	5
1350	Ekstern		101	215	205	115	636	336
1350	Ekstern	X	49	112	128	66	355	175
1350	Intern		3	5	7	5	20	13
1350	Intern	X	0	5	6	2	13	10
1352	Ekstern		0	26	23	1	50	32
1352	Ekstern	X	0	7	9	0	16	12
7870	Ekstern		0	133	201	122	456	265
7870	Ekstern	X	1	100	144	80	325	181
7870	Intern		0	4	6	6	16	10
7870	Intern	X	0	4	7	2	13	7
7871	Ekstern		0	24	22	0	46	33
7871	Ekstern	X	0	8	12	0	20	15
			227	1.132	1.061	830	3.250	

Ad 5. Nybyggeri/renovering

Renovering:

Afd. 135-0 - Maglehøj.

Som krævet af LBF skal arealet (efter blok N) sælges hvis der kommer en interesseret køber. Der arbejdes fortsat på sagen.

Skema C er godkendt og alle arbejder er afsluttet.

Der er opsamlet et større beløb på reguleringskontoen og byggeafdelingen har modtaget landskabsoplæg til forbedringer af udvendige arealer.

Sagens videre forløb vurderes.

Ad. 6. Valg til landsrepræsentantskabet:

Der er tre repræsentanter:

Helle Eiholm, Aksel Borresen og Käte Petersen. Jytte Jensen med som gæst.

Ad 7. Eventuelt

Formanden takkede for et godt møde og for et godt samarbejde i årets løb.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 20 / 4 2017

Jytte Jensen 