

Bestyrelsesmøde Lejerbo Skjern den 6. december 2016 kl. 10.00 i Skjern.

Tilstede var bestyrelsesmedlemmerne formand Johannes Friis, Jesper G. Nielsen, Hans Martin Thomsen, Palle C. S. Clemmesen og Anne Sakariassen.

Derudover deltog repræsentantskabsmedlemmerne (uden stemmeret) Ruth Jensen, Mary Mathilde Gjaldbæk, Magrethe Røjkjær Friis, Mette Helsager Smidt Clemmensen, Elvina Lauridsen, Knud Pauborg, Jane Gudmar, Kurt Wohlgemuth Lisbeth Nielsen og Minea Hamerich Thysen.

Fra administrationen deltog forretningsfører Ebbe Johansen og Trine Taulbjerg Slot som optog referat af mødet.

Johannes Friis åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.
3. Udlejningssituationen.
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
5. Nybyggeri / reovering.
6. Godkendelse af vedligeholdelsesreglement for afd. 798-2, samt husordner for de afdelinger, hvor der ikke er bestyrelse. (Se bilag – standart husorden - husordnerne tilpasses hver enkelt afdeling).
7. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 807-0 til nedsættelse af huslejen på DKK 184.000 i regnskabsåret 2017/18
8. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 565-0 Skolegade, lukkesystem til elevator DKK 100.000
9. Valg af formand.
10. Deltagelse i Landsrepræsentantskabet 2017.
11. Eventuelt.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Familieboliger forbehold 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.

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 huslejudvikling 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.

Manchet vedr. 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.

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.

Vedlagt inden mødet, var boligorganisationens vedtægter, hvori de ændringer, der følger af ændringerne i normalvedtægten, er angivet med rød skrift.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2016/17) kr. 21.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Skjern. Organisationsbestyrelsen har besluttet, at beløbet skal fordeles ligeligt mellem bestyrelsesmedlemmerne.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

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

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende 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 trækingsret.

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.

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

- Afdeling 807-0 kr. 184.000 Huslejebidrag

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	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
097-0	Østre Alle	649,10	667,06	7,64	1,16
097-3	Østre Alle/ Kærvej	758,11	763,37	5,11	0,67
334-0	Skjern	855,15	863,01	8,29	0,97
359-0	Bredgade/Klostervej	765,53	765,53	0,00	Uændret
412-0	Nygade/Nørregade/Nygårdsvej	698,30	707,53	9,19	1,32
565-0	Skolegade	752,56	763,75	11,22	1,49
708-0	Bøgebo	761,74	776,44	14,65	1,92
798-0	Bergs Plads	902,64	914,56	12,09	1,34
798-2	Byparken I, Skjern	930,73	930,73	0,00	Uændret
807-0	Udsigten	764,99	841,65	13,62	1,64

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

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt

Ad 3. Udlejningssituationen

Generelt om udlejningssituationen, er der ingen problemer i Skjern/Tarm. Alt er stort set lejet ud.

Ad 4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

Det blev besluttet at forsætte uændret.

Ad 5. Nybyggeri/renovering**Nybyggeri.****Afd. 798-2 – Byparken Skjern**

Afdelingen er afleveret og ibrugtaget og der er den 27. oktober 2016 afleveret byggeregnskab til revision. Regnskabet afsluttes uden overskridelser i forhold til budgettet.

Organisationen har bevilget kr. 300.000 til carporte, dette beløb er ikke forbrugt og foreslås derfor overført til etape 2.

Afd. 798-3 – Byparken Skjern, etape 2

Byggestart den 1. oktober 2016 og aflevering den 1. september 2017.

Begge projekter skal sammenlægges med Lejerbos afdeling 798-0, Bergs Plads i Skjern, hvilket kommunen har godkendt i forbindelse med skema A behandlingen, det samme har organisationsbestyrelsen den 8. juli 2016.

Etape 2 indeholder 4 rækkehuse og 2 blokke med hver 8 boliger, i alt 20 boliger.

Det samlede boligareal er på 1.843,28 m².

Det er aftalt, at regionskontoret tager sig af huslejedifferentieringen.

Den samlede anskaffelsessum for boligerne er kr. 35.650.000.

Der er aftalt bygherremøde den 13. december 2016 i Skjern.

Ad 6. Godkendelse af vedligeholdelsesreglement for afd. 798-2, samt husordner for de afdelinger, hvor der ikke er bestyrelser (Bilag fremsendt inden mødet).

Afdeling 798-2 kommer ind under den bestående afdeling 798-0, så det er det samme vedligeholdelsesreglement.

Bestyrelsen godkendte således vedligeholdelsesreglementet for afdeling 798-2, og at standarthusordnen benyttes i de afdelinger hvor der ikke er en bestyrelse (husordenen tilpasses i hver enkelt afdeling).

Ad 7. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 807-0 til nedsættelse af huslejen på DKK 184.000 i regnskabsåret 2017/18.

Bestyrelsen godkendte tilskuddet.

Ad 8. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afdeling 565-0 Skolegade – lukke system til elevator DKK 100.000.

Bestyrelsen godkendte tilskuddet.

Ad 9. Valg af formand

Dette punkt blev udskudt til efter repræsentantskabsmødet.

Ad 9. Deltagelse i Landsrepræsentantskabet 2017

Johannes Friis og Jesper G. Nielsen deltager i Landsrepræsentantskabet den 16. og 17. maj 2017.

Ad 10. Eventuelt

Jesper G. Nielsen orienterede: Ved Nørregade (bagved) står der en skulptur af Karl Åge Riget. Den lever en ydmyg tilværelse. Jesper ønsker, at den kommer mere frem og vil gerne ofre et pænt skilt til skulpturen. (Kommunen skal spørges, såfremt det står på deres grund). Det blev besluttet at Jesper G. Nielsen gennemgår øvrige kunstting i Lejerbo Skjern, således at det bliver mere synligt.

Ebbe orienterede om revisionsprotokollen.

Et repræsentantskabsmedlem foreslog, at yde tilskud (fra overskud) til lejere som er ramt af kontanthjælpsloftet, men det vil indirekte gå ud over øvrige lejere, da de så er med til at finansiere dette tilskud. Det er derfor Kommunen som skal hjælpe de lejere, som ikke har mulighed for at betale husleje.

Det blev foreslået, at Lejerbo kunne købe en grund, og opføre billige boliger. Men Kommunen skal betale 10 procent af anskaffelsessummen hvilket medfører, at kommunen ikke er interesseret i at vi køber en grund til dette formål. Det er ikke uden risiko at lave billige boliger til flytningen – når de flytter hjem igen risikerer vi at stå med knap så gode boliger, som muligvis ikke kan udlejes.

Margrethe R. Friis ønsker at oplyse beboerne om, at de skal passe på lejlighederne, da flere lejligheder står skidt til.

Sundhedstjek/rundering i samtlige lejemål blev drøftet – fordele og ulemper, eller om indskuddet evt. skulle forhøjes.

Men det gør det ikke alene. Anne tilføjede, at de i BSH for nogle år siden, havde foretaget sundhedstjek. Man registrerede de boliger som ikke var sunde, for herefter med kortere interval, at foretage sundhedstjek ved disse usunde boliger.

Man skal holde for øje, at man er ansvarlig for at handle på de misligholdelser man bliver bekendt med.

Vicevært kan varsle at besigtige lejemålet, såfremt der er en gyldig årsag.

Umiddelbart efter repræsentantskabsmødet genoptog bestyrelsen mødet med følgende punkter på dagsordenen

1. Fordeling af bestyrelseshonorar
2. Valg af formand
3. Eventuelt

Ad. 1

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at beløbet skal fordeles ligeligt mellem bestyrelsesmedlemmerne.

Ad. 2

Johannes Friis blev enstemmigt genvalgt som formand, for 2 år.

Ad. 3

Der er Kredsmøde den 12. januar 2017.

Trine Taulbjerg Slot sørger for at tilmelde Johannes Friis, Palle Smidt Clemmensen og Jesper G. Nielsen (er tilmeldt efter afholdelse af mødet – bekræftelse kommer senere).

Palle Smidt Clemmensen er tilmeldt kursusforløb for organisationsbestyrelsesmedlemmer. (bekræftelse bliver tilsendt pr. mail i det nye år).

Skjern, den 06.12.2016

Johannes Clemmensen Friis
Underskrift formand

