

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland, torsdag den 11. maj 2017, i Aktivitetshuset, Birkevænget 31A, 4900 Nakskov

Deltagere:

Til stede var formand Connie Andersen, bestyrelsesmedlemmerne Gunnar Volmer, Erik Gemmer, Jørgen Ottosen, Mogens Hansen samt suppleanterne Anni Hansen og Inga Kolath. Fra administrationen deltog forretningsfører Michael Keis, lokalinspektør Peder Bonde, og sekretær Susanne Mortensen, som optog referat af mødet.

Afbud fra Palle Adamsen, Per Rosbjørn og Jan Augustesen

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra møde 21.09.2016
2. Meddelelser fra Administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
5. Udlejningssituationen
6. Godkendelse af nye vedtægter
7. Boligsocial helhedsplan 2018 og frem (nyt punkt)
8. Nybyggeri/renovering
9. Eventuelt

Formand Connie Andersen åbnede mødet og bød velkommen i det nye aktivitetshus

Michael Keis foreslog at der kom et nyt punkt på dagsorden: Ny boligsocial helhedsplan 2018 og frem. Dette var der enighed om og det blev nyt pkt. 7 – og de efterfølgende punkter rykkede 1 plads.

Ad 1 – Godkendelse af referat fra møde 21.09.2016

Referatet blev godkendt.

Ad 2 – Meddelelser fra administrationen

Michael Keis oplyste at der siden sidste møde i september 2016 var sket lidt forskelligt.

Lejerbo har fået ny næstformand for vest

På det ekstraordinære landsrepræsentantskabsmøde den 10. november 2016, der fandt sted på i Århus, blev der valgt ny næstformand for vest – da Lars Bak jo desværre pludseligt var gået bort. Det blev Anne Sakariassen, der blev den nye næstformand.

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.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland, torsdag den 11. maj 2017, i Aktivitetshuset, Birkevænget 31A, 4900 Nakskov

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

Nye vedtægter for Lejerbo Lolland behandles under pkt. 6.

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. Vi har i den forløbne periode dog ikke sendt flere rykkere ud og vi har heller ikke har flere udsættelser.

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. I Birkevænget har mulighed for at hjælpe via Helhedsplanen.

Effektivisering

Michael Keis oplyste at 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 blev 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.

Ydelsesbeskrivelser for 2017

Lejerbos ydelsesbeskrivelse er blevet opdateret. For det første er den blevet splittet op i to dele: En ydelsesbeskrivelse, der indeholder grundydelse og tillægsydelse og en, der vedrører bygge- og renoveringsopgaver.

For det andet er timepriserne blevet reguleret i forhold til nettoprisindekset.

For det tredje er der kommet en ny ydelse til: Sammenlægning af afdelinger, hvor der fremover afregnes efter tidsforbrug for de administrative opgaver i forbindelse med sammenlægningen.

Og endelig for det fjerde er der sket en præcisering af, at der kan afregnes efter timeforbrug på administrative opgaver, der er i forbindelse med boligsociale helhedsplaner.

Ydelsesbeskrivelserne findes på www.lejerbo.dk under Bestyrelse > Værktøjer.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland, torsdag den 11. maj 2017, i Aktivitetshuset, Birkevænget 31A, 4900 Nakskov

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 foråret 2017.

SP: giver det anledning til ændring i opnoteringsgebyrer? Erik Gemmer: ja det bliver der kigget på.

Hjemmesiden skal moderniseres

Som bestyrelsesmedlemmer oplever I sikkert af og til, at både Lejerbos hjemmeside og vores lokale afdelings- og organisationshjemmesider kunne fungere bedre. Det er der en god forklaring på, for vores system er efterhånden blevet så gammelt, at det hverken fungerer særlig godt på mobiltelefoner, tablets eller de browsere, der er gængse i dag.

Derfor har vi i hovedbestyrelsen godkendt en indstilling fra it-udvalget om at bede administrationen gå i gang med et nyt hjemmesideprojekt.

Projektet skal dels sørge for, at vi får et nyt og mere moderne bagvedliggende system, dels gøre designet mere moderne og brugervenligt. Denne løsning vil også på sigt give os mulighed for at tilbyde vores boligsøgende, beboere og beboerdemokrater flere digitale selvbetjeningsløsninger.

Projektet går i gang i løbet af januar 2017.

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.

I Lejerbo Lolland er alle afdelinger nu ændret, således at den enkelte lejer direkte med antenneforeningen aftaler hvilken signalforsyning de ønsker/vælger. Så der er frit valg i alle afdelingerne

Connie fået tilbud fra udbyder, som tages med på næste bestyrelsesmøde. I Næstved har vi både Stofanet og YouSee – både fordele og ulemper – er gjort gratis af YouSee. Internet delen er uden for tv-pakken.

Michael Keis oplyste at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2016/2017) kr. 21.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Lolland. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet deles i 8 andele, hvoraf formanden får 3 andele og de andre bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel.

Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Fordelingen blev vedtaget.

Ad 3 - Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

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

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende 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.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland, torsdag den 11. maj 2017, i Aktivitetshuset, Birkevænget 31A, 4900 Nakskov

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.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingers forhold til en vurdering af afdelingernes status på vedligeholdelsesstatus, udlejningssituationen og boligsocial status. For hver afdeling er der en samlet vurdering som enten god, middel eller kritisk.

Ved supplerende oplysninger:

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

Revisionen har på side 204 supplerende oplysninger til forhold i afdeling 18-0.

Det blev bemærket at det dels skyldes udlejningsvanskeligheder og dels pga. lånet der ikke kunne hjemtages før tilladelse fra Ministeriet. Ministeriet har nu taget til efterretning – og lån er hjemtaget med baggrund i skema B – og reguleres endeligt efter skema C.

På side 19 i årsregnskabet/side 5 i årsberetningen er kommenteret på revisionens supplerende oplysninger i forhold til afdelingerne. Disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger til regnskaberne.

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 %
018-0	Birkevænget	601,36	601,36	0	Uændret
018-0	Birkevænget Blok P	812,41	812,41	0	Uændret
434-0	Indre By	748,22	757,93	9,71	1,30%

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 alle afdelinger,

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for alle afdelinger.

Ad 4 – Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden

Der bedes taget stilling til, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skal ansøges hos kommune om, at tabet skal dækkes af afdelinger selv.

Det blev besluttet at der ikke søges dispensation.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland, torsdag den 11. maj 2017, i Aktivitetshuset, Birkevænget 31A, 4900 Nakskov

Ad 5 - Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at der er i alt 160 noteret på ventelisten hvoraf de 57 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 350 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne samt aktive/i bero.

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	1	48	49	11	12	121
Ekstern i bero	Familiebolig	3	71	108	22	6	210
Intern	Familiebolig	0	2	5	1	1	9
Intern i bero	Familiebolig	0	4	5	1	0	10
		4	125	167	35	19	350

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 54 fraflytninger fra boligorganisationens i alt nu 351 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 15,38. (Tidligere 393 familieboliger – men reduceret nu til 351 – der er nedlagt 42 lejermål).

Ventelisten er kort og der er enkelte perioder med lejetab, pt. har vi dog ingen ledige lejermål.

Da man med meget kort varsel kan få en bolig i Nakskov, tildeles lejermål tit til nye lejere, der kan medføre husordenssager og lejetab, og dette er meget udpræget i de store 4 rums lejligheder.

Nedrivning/ombygning af blokkene O, G, og P er gennemført, antal af 4 rums boliger reduceret og der er bygget 18 nye ældrevenlige boliger.

Organisationsbestyrelsen og Administrationen følger nøje udlejningssituationen.

Som tidligere har der også været udfordringer med at udleje boliger på 1. og 2. sal i afd. 434-0, Nakskov indre By – og især i Tilegade (Thomsens Hotel), dette er delvist blive løst ved etablering af elevator i Tilegade (Thomsens Hotel).

Da befolkningstallet i Nakskov by er svagt vigende, vil der ikke i de kommende år være mange personer på ventelisterne til bolig i Nakskov, dog er der venteliste til ældreregnede lejligheder.

Kommunen taler lidt om kommunal anvisning, hvilket der ikke er pt.

Dialogmøde:

Der har været afholdt dialogmøde med kommunen den 1. november 2016, hvor formand Connie Andersen og Michael Keis deltog. Mødet forløb positivt og kommunen blev orienteret om projekt vedr. ombygning og udlejningssituation, boligsocial helhedsplan m.v.

Efterfølgende har der været et fælles dialogmøde hvor Mogens og Michael deltog. Der var tale om nedrivning og byfornyelse. Mogens kom med forslag om at organisationen kunne lave nogle modeller og evt. nogle skitseplaner. Lidt debat herom og snak om evt. at bygge rækkehuse. Enighed om at begynde at overveje en plan for næste etape i Birkevænget og kigge på byfornyelse i indre by

Ad 6 – Godkendelse af nye vedtægter

Forud for mødet er oplæg til nye vedtægter for Lejerbo Lolland udsendt til bestyrelsen. Michael Keis oplyste at selv om vi ikke lavede vedtægterne om – så er vi alligevel forpligtet til at følge normalvedtægterne. De nye

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland, torsdag den 11. maj 2017, i Aktivitetshuset, Birkevænget 31A, 4900 Nakskov

vedtægter blev godkendt og sendes ud til resten af repræsentantskabet – så de kan blive godkendt på repræsentantskabsmødet den 23. maj 2017.

Ad 7 – Boligsocial helhedsplan 2018 og frem

Der har været prækvalifikation – indledende debat om hvem der ville være med og ikke med.

Ansøgningen kom til at gælde mange afdelinger – og Landsbyggefonden har været på besøg og pillet nogle fra. Følgende kommer med i den endelige helhedsplan – Nørrevænget I, Nørrevænget II, Birkevænget, Øster Park og Blæsenborgparken.

Der er kun kommet tilbud fra Boligkontor Danmark om at lave ansøgningen – er godt hvis de laver ansøgningen, da de kender både Nørrevænget og Birkevænget. Der var stor og fuld enighed i bestyrelsen om at godkende at Boligkontor Danmark udarbejder og indsender den endelige ansøgning. Der arbejdes på at fællessekretariatet kommer til at ligge i Nakskov. Landsbyggefonden var synlig imponeret af det arbejde der er udført henede. Mogens og Connie sidder i styregruppen.

Lidt debat om hvilke aktiviteter helhedsplanen skal omfatte. Pt er det Katja Lindblad, Boligkontor Danmark, der står for ledelsen – men hun kommer ikke til at have med detaljen at gøre. Charlotte er helt ude.

Ad 8 - Nybyggeri/renovering

Vedr. renovering

Ombygning af afd. 18 - Birkevænget

Renoveringsetape II er afleveret 5. december 2016

Byggeregnskabet fremsendes ultimo april 2017.

Der er ingen aktuelle planer om nybyggeri.

Lidt debat om fremtidige planer – ønske i afd. 018-0 om flere renoveringer med nye altaner og elevatorer.

Afdelingsbestyrelsen går i tænkeboks – så der kan indsendes en ansøgning.

Der trænger meget til at blive udskiftet døre og vinduer i den gamle del af afdeling 018-0, da der ikke kan skaffes reservedele (plastvinduer kan ikke repareres). Steen Andersen er bedt om at indhente tilbud på træ/aluminium løsning. Det kan gøres i 2 blokke af gange – og ifølge MHK indarbejdes over driften.

Generelt er bestyrelsen meget positiv overfor renovering, ombygning og byfornyelse i Indre by

Ad 9 - Eventuelt

Sommermøde – Nykøbing F revy – der er bestilt 40 billetter til fredag den 4. august 2017. Invitation sendes ud.

Katja Lindblad – Boligkontor Danmark – vil gerne have møde med organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen i 018-0. Ud af de forslåede datoer enighed om 12.06.2017 kl. 10.00. Michael videregiver email adresser.

Connie har fået en invitation – Torben Jensen har 25 års jubilæum i 1944, torsdag 31. maj kl. 13-16 – MHK har ikke mulighed for at deltage men videregav en vingave til Connie.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 22,5 2017

S. Andersen