

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Skanderborg den 24. februar 2017 kl. 13.00 på Vejle Center Hotel.

Deltagere: Fra bestyrelsen formand Peer Lykke Hansen, Peter Rasmussen, Anne Sakariassen og John Rohde Jensen.
Derudover deltog uden stemmeret repræsentantskabsmedlem Ann Wittus, samt Tao Loft og Rebecca Ory.

Fra administrationen deltog forretningsfører Ebbe Johansson, Trine Taulbjerg Slot som optog referat af mødet.

Afbud fra: Knud Thøgersen.

Ebbe Johansson åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for organisationsmødet:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Nybyggeri/reovering
4. Udlejningssituationen.
5. Indkomne forslag
 - 5a. Godkendelse af tilladelse til husdyrhold (én hund eller én kat), i afd. 663-0.
6. Deltagelse i Landsrepræsentantskab den 16. og 17. maj 2017.
7. Eventuelt

Formanden bød velkommen.

Referater af hovedbestyrelsesmøder vil Peer Lykke fremover videresende til de resterende bestyrelsesmedlemmer.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen**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.

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.

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

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2016/2017) kr. 7.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Skanderborg. Bestyrelsen besluttede at formanden får 50% og resten fordeles ligeligt mellem de resterende bestyrelsesmedlemmer.

Ad 2. 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.

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 og dispositionsfond.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelsesudlejnings- og boligsocial status.

Til orientering kan vi oplyse, at revisionen ikke har haft supplerende bemærkninger til regnskaberne.

Vedrørende budget for afdelingerne for 2016/2017 og 2017/2018 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden:

Afdeling 663-0, Møllevejen, Stjær – kr. 30.000 i 2016/2017 - for at holde husleje nede

Afdeling 663-0, Møllevejen, Stjær – kr. 26.000 i 2017/2018 – for at holde huslejen nede.

Bestyrelsen har besluttet at yde tilskuddene.

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	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
----------	-----------	-----------	---------------	---------------	----------------------------	-------------

0433-0	Kirsebærvænget, Skovby	Familiebolig	810,88	816,18	5,31	0,65%
0433-0	Kirsebærvænget, Skovby	Ældrebolig	844,63	849,93	5,31	0,63%
0663-0	Møllevejen, Stjær	Ældrebolig	949,52	960,79	11,27	1,19%
0799-0	Rønnebærvænget, Skovby	Familiebolig	923,31	932,88	9,57	1,04%

Organisationens dispositionsfond – dækning af lejetab og tab ved fraflytninger

I.h.t. bekendtgørelse om drift af almene boliger, § 41, skal dispositionsfonden i regnskabsåret 2015/16 dække tab ved lejeledighed 100% og tab ved fraflytninger med et beløb, der ligger udover 321 kr. pr. lejemålsenhed. Administrationen har ved brev af 11. januar 2014 til Skanderborg Kommune bedt om fritagelse for denne dækning, da dispositionsfondens disponible beløb ikke overstiger 2/3 af det fastsatte minimumsbeløb på kr. 5.571 – altså kr. 3.714 pr. lejemålsenhed. Dispositionsfonden disponible beløb udgør pr. 30/9 2016 1.193 kr. pr. lejemålsenhed.

Administrationen har ikke modtaget svar fra Skanderborg Kommune, hvorfor emnet bør tages op ved næstkommende dialogmøde.

Det er dog boligorganisationens bestyrelse, der skal tage stilling til, om denne fritagelse fortsat skal søges eller ej. Administration indstiller, at der stadig søges om fritagelse for at dække tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger udover 321 kr. pr. lejemålsenhed, da organisationens økonomi bliver for sårbar.

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 budget blev godkendt.

Ad 3. Nybyggeri/renovering

Ebbe Johansson meddelte, at der ikke er aktuelle byggeprojekter.

Ad 4. Udlejningssituationen

Ebbe meddelte at vi pt. ingen udlejningsproblemer havde i organisationen.

Ad 5. Indkomne forslag

5a. Godkendelse af tilladelse til husdyrhold (én hund eller én kat), i afd. 663-0.
Bestyrelsen vedtog, at man gerne må holde én hund eller én kat i afd. 663-0.

Retningslinjer sørger Peer Lykke i samarbejde med beboerne for.

Ad 6. Deltagelse i Landsrepræsentantskab den 16. og 17. maj 2017.

Peer Lykke Hansen og Peter Rasmussen deltager i landsrepræsentantskabsmødet den 16. og 17. maj 2017.

Ad 7. Evt.

Dirigent skal ved næste afdelingsmøde i Skanderborg sørge for ro og orden i forsamlingen.

Der ønskes oplysning om synstidspunkter – der er stadig problemer med syn.
Ebbe følger op.

Der blev spurgt til håndtering af klager og behandling af disse.

Der afholdes 6. maj 2017 fra 9.30-17.00 kursus i målsætninger og visioner.
for regionens bestyrelsesmedlemmer.

Kredsvalgmode Sabro kro den 9. november 2017.

Ansøgningsfrist til Lejerbo kunstfond er den 1. marts 2017. Husk evt. til næste år.

Almene bolig dage den 17. og 18. november i Århus.

Godkendt af formanden, den

09.03.17

