

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Herning den 24. februar 2017, kl. 10.00 på Vejle Center Hotel

Deltagere: Formand Ulla-Helena Jensen, Ane Marie Harringer, Anni Seldrup, Daniel Ekbøl, samt Anna Sakariassen.

Fra administrationen deltog forretningsfører Ebbe Johansson og Trine Taulbjerg Slot (ref.), samt Adm. direktør Palle Adamsen.

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat af 14.10.2016.
2. Meddelelser fra administrationen.
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
4. Nybyggeri/renovering, herunder opfølgning på renoveringer i følgende afdelinger: afd. 304-0 Museumsgade, 374-0 Munkgårdkvarteret, og 75-0 Spiren, samt Alfagrunden.
5. Afdeling 296-0 Gl. Skolevej, Herning ansøger om yderligere DKK 100.000 fra trækingsret, (bestyrelsen har tidligere godkendt DKK 200.000), samt lånehjemtagelse Kreditforening DKK 963.000.
6. Udlejningssituationen.
7. Indkomne forslag.
8. Nyt fra hovedbestyrelsen.
9. Opfølgning af punkter fra bestyrelsesmødet 14.10.2016, samt status på punkt 11, forhøjelse af indskud, og status på punkt 14, salg af Lejerbo Bryggergade.
10. Valg til Landsrepræsentantskabet.
11. Eventuelt.

Ad 1. Godkendelse af referat af 14.10.2016.

Referatet fra 14.10.2016 blev godkendt uden yderligere bemærkninger. (se punkt 9. dagsorden)

Ad 2. Meddelelser fra administrationen

Ebbe orienterede:

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 er godkendt 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.

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 fortsætte uændret, skal ændres, eller om den skal opsiges.
- Om afdelingen fremover overhovedet skal have et fælles antenneanlæg.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2016/2017) kr. 46.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Herning. Formanden tildeles det halve, og resten fordeles ligeligt mellem de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Palle Adamsen spurgte til styringsdialog.

Bestyrelsen var enig i, at Lejerbo skal være mere synlige hos Kommunen og vi bliver aldrig omtalt i de lokale aviser Herning, og det er ærgerligt, nu vi har så gode boliger. Der blev drøftet hvordan vi fremover kan gøre os mere synlige og styrke samarbejdet. Vi var blevet lovet Viborgvej, men den er lukket. Vi skal arbejde mere på at promovere os, og overveje at tage dette med i vores strategi i Lejerbo Herning, når målsætninger og visioner skal udarbejdes.

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 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 følgende afdelinger var der på regnskabstidspunktet ingen afdelingsbestyrelser, og der var ikke nogen fremmødte på afdelingsmøderne – det drejer sig om: 358-0 Knuthenborgvej, 374-0 Snebjerg, 414-0 Sinding. 653-0 Tietgensgade, 725-1 Thrigesvej, bofællesskab, 725-2 Thrigesvej, servicearealer, 825-0 Sabroesvej og 825-1 Sabroesvej, servicearealer. Organisationen skal derfor tage stilling til regnskab og budget for disse afdelinger hvor ingen mødte op og hvor der kun er kontaktpersoner.

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.

Ved supplerende oplysninger:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har på side 235 supplerende oplysninger til forhold i afdeling 825-1, Sabroesvej, Serviceareal.

På side 9 i årsberetningen har administrationen kommenteret den supplerende oplysning i forhold til afdelingen. Denne vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

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

Afdeling 075-0 Spiren DKK 200.000 i 5 år tilskud tag, vinduer m.m. fra 2017/18

Afdeling 231-0 Ilskov DKK 149.000 huslejesikring – holde huslejen nede.

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 %
0075-0	Spiren	Familiebolig	547,57	571,83	24,27	4,43%
0086-0	Valdemarsvej	Familiebolig	624,47	632,06	7,59	1,22%
0160-0	Fasterholt	Familiebolig	738,47	745,19	6,72	0,91%
0198-0	Sydgaden	Familiebolig	672,75	680,48	7,73	1,15%
0198-1	Labyrinten	Familiebolig	524,30	524,30		Uændret leje
0231-0	Ilskov	Familiebolig	802,43	809,72	7,29	0,91%
0231-0	Ilskov	Ungdomsbolig	701,14	708,43	7,29	1,04%
0283-0	Snebjerg	Familiebolig	679,21	698,42	19,21	2,83%
0296-0	Gl. Skolevej	Familiebolig	840,82	847,99	7,18	0,85%
0296-0	Gl. Skolevej	Ungdomsbolig	754,58	761,75	7,18	0,95%
0304-0	Museumsgade	Ungdomsbolig	761,62	768,58	6,96	0,91%
0313-0	Munkgårds Alle	Familiebolig	788,34	796,73	8,39	1,06%
0313-0	Munkgårds Alle	Ungdomsbolig	802,06	810,46	8,39	1,05%
0358-0	Knuthenborgvej	Familiebolig	918,58	927,11	8,52	0,93%
0366-0	Studsgård	Familiebolig	816,10	834,42	18,32	2,24%
0374-0	Snebjerg	Ungdomsbolig	1013,54	1033,60	20,06	1,98%
0402-0	Museumsgade	Ungdomsbolig	952,47	979,98	27,51	2,89%
0414-0	Sinding	Familiebolig	777,79	785,25	7,45	0,96%
0461-0	Alhedeparken, Skelhøje	Familiebolig	786,71	793,10	6,39	0,81%
0550-0	Kastaniebo	Familiebolig	878,39	886,33	7,94	0,90%
0584-0	Casa Nova	Familiebolig	858,99	870,05	11,06	1,29%
0653-0	Tietgensgade	Familiebolig	901,43	916,94	15,50	1,72%
0694-0	Engholm	Familiebolig	764,78	773,50	8,73	1,14%
0707-0	Smedegården	Familiebolig	832,23	846,58	14,35	1,72%
0725-0	Thrigesvej	Familiebolig	849,60	856,37	6,77	0,80%
0725-1	Thrigesvej Bofællesskab	Ældrebolig	902,66	908,28	5,63	0,62%
0825-0	Sabroesvej, ældreboliger	Ældrebolig	1040,16	1051,48	11,32	1,09%

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 afdeling, 358-0, 374-0, 414-0, 653-0, 725-1, 725-2, 825-0 og 825-1.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 358-0, 374-0, 414-0, 653-0, 725-1, 725-2, 825-0, og 825-1.

Annemarie spurgte til om A og G indskud fortsætter når gæld er afviklet.
Palle Adamsen var af den formodning, at A og G indskuddene fortsætter.

Ad 4. Nybyggeri/renovering, herunder opfølgning på renoveringer i følgende afdelinger: afd. 304-0 Museumsgade, 374-0 Munkgårdkvarteret, og 75-0 Spiren, samt Alfagrunden.

Ulla-Helena orienterede:

Afd. 304-0: Ungdomsboligerne har en god placering ved bymidten. Det er besluttet at renovere afdelingen, idet at man af Kommunen ikke kunne få lov at nedrive.

Der er lavet flotte køkkener, vinduer og yderdøre mv.

Næste uge laves nye låsesystemer med brik. Router er opsat på varmemesterkontoret, så varmemestre kan låse op, samt se overvågning.

Der har været problemer med målefejl ved nye facader, men det sidste skal snart laves.

Fladt tag har fået vandskader – dette skal skiftes når vejret bliver til det. (Ny konstruktion.)

Der har desuden været problemer med malere – de har ikke overholdt tidsfrister og arbejderne har desværre ikke været ordentligt udført alle steder. Vi skal derfor have kigget på leverandørerne.

6 boliger har haft vandskader, men skaderne er udbedret.

Renovering er finansieret således at det ikke har medført huslejstigninger.

Afd. 374-0: Kommunen har opsagt kontrakt og indfriet restgæld.

Fælleslokalet blev lavet om til flotte lejligheder, som nu snart er klar til udlejning.

Organisationen yder tilskud på 300.000. De sidste 19 boliger trænger også til renovering af køkkener og inventarer på badeværelser.

Organisationen vil kigge på anlægsbudgettet, herunder finansieringen af de 19 boliger, da huslejen er for høj. Der er lavet anlægsbudget som er udarbejdet. Det blev foreslået, at lejere selv køber hårde hvide varer, men der var ikke enighed om dette.

Afd. 75-0: afdelingen ligger godt placeret ved by og park. Afdelingen er fra 1959, og en del beboere har boet der i mange år. Afdelingen har trængt til renovering i mange år, men bestyrelserne har før nedstemt huslejstigninger, og det ser vi effekten af nu. Der er derfor rigtigt mange ønsker til renoveringerne. Tegningerne fra arkitekt er super flotte, men der er tvivlsomt om kommunen vil godtage dem. Midtconsult har gennemgået bygningerne, og de er kommet med anbefalinger til hvilke ting man skulle prioritere at renovere.

Der er lavet to anlægsbudgetter. Arbejdet medfører huslejstigning.

Ved det ekstraordinære afdelingsmøde tirsdag den 21. feb. var mange mødt op, og de blev informeret om det økonomiske. Mødet besluttede at gå videre med projektet. Der er ikke genhusning til lejere i

byggeperioden, og der bliver sat toiletvogne op. Der var tilfredshed med projektet. Vi håber at det går igennem ved kommunen snarest – og at arbejdet kan gå i gang til efteråret.
Organisationsbestyrelsen besluttede at yde tilskud til afd. 75-0 på DKK 200.000 pr. år. i 5. år.

Alfagrunden:

Vi har ikke hørt nærmere fra kommunen, men der er rykket hos Grete Villemoes, oplyste forretningsfører Ebbe Johansson

Ad 5. Afdeling 296-0 Gl. Skolevej, Herning ansøger om yderligere DKK 100.000 fra trækningsret, (bestyrelsen har tidligere godkendt DKK 200.000), samt lånehjemtagelse Kreditforening DKK 963.000.

Ebbe Johansson undskyldte for fejl vedr. beløb/tilskud.

Bestyrelsen besluttede at yde tilskuddet på DKK 100.000.

Ad 6. Udlejningssituationen.

Ebbe Johansson orienterede om, at alt pt. er udlejet (enkelt ledigt lejemål på Tietgensgade).

Ad. 7. Indkomne forslag.

Der var ikke modtaget indkomne forslag.

Ad. 8. Nyt fra Hovedbestyrelsen.

Palle orienterede om mødet i oktober 2016, og om de faste punkter på Hovedbestyrelsesmøderne. Efter formandsvalget, skulle hovedbestyrelsen finde sig selv, men er nu godt på vej, der skal nu kigges på målsætninger fra 2018.

Ulla-Helena får tilsendt referaterne af Hovedbestyrelsesmøderne. Hun videresender fremover til øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Referaterne er meget informative, og det er desuden beskrevet hvad de 8 forskellige udvalg arbejder med.

Ane-Marie tilføjede, at det var meget oplysende at udvalgene i Århus fortalte om deres arbejde.

Ad 9. Opfølgning af punkter fra bestyrelsesmødet 14.10.2016, samt status på punkt 11, forhøjelse af indskud, og status på punkt 14, salg af Lejerbo Bryggergade.

Punkt 11:

Nuværende indskud og fraflytningsprocent er fremsendt inden mødet.

Ane Marie har konstateret at andre organisationer, jævnligt tager indskud op til revurdering. Hvis indskuddene forhøjes er der lidt mere at gøre med ved misligholdelser, men det er altid en afvejning. Hvor niveauet skal ligge, er svært at gisne om – det skal dog ikke sættes så meget op, at lejerne ikke har råd til det. Man kan også blive enige om en procentdel. Det blev diskuteret hvordan forhøjelserne skal effektueres, og man vil skele til hvordan andre gør det, og sammenligne niveauerne.

Ebbe vil lave et forslag på forskellige beregninger. Bestyrelsen vil senere tage beslutning.

Punkt 14: Vedr. Bryggergade. Lejerbo regionskontor fører kontrol og aflæser varme, men det er Valby der ejer bygningen, og den er til salg ved ejendomsmægler.
 Det blev diskuteret hvordan man kan gøre brug af lokalerne så det ikke bare står tomt.
 Palle foreslog evt. at bruge bygningen til et servicecenter, til ejendomsfunktionærerne.
 Han vil desuden tage med til hovedbestyrelsesmøde, om bygningen skal sættes ned i pris for at få den solgt.

Ad 10. Valg til Landsrepræsentantskabet

Ulla-Helena Jensen, Ane-Marie Harringer og Anni Seldrup deltager med stemmeret ved Landsrepræsentantskabsmødet den 16. og 17. maj 2017. Og Daniel deltager som observatør. (under forudsætning af at de bliver genvalgt på repræsentantskabsmødet).

Ad 11. Evt.

Der afholdes den 6. maj 2017, kl. 9.30-17 kursus i målsætninger og visioner. Anne Sakariassen er i gang med at planlægge med kursusafdelingen.
 (vi skal i løbet af dagen på en lille ude-tur i det fri).

Der er Valgkredsmøde på Sabrokro den 9. november 2017.

Ansøgningsfrist til Lejerbo kunstfond var den 1. marts 2017. Husk evt. til næste år.
 Ulla har videresendt til afdelingsformænd ang. Initiativprisen ved Lejerbo.

Ulla Helena oplyste, at vi fremover ikke afholder møder på Østergaards hotel, pga. kvaliteten.

Almene Boligdage bliver afholdt i Århus d. 17. og 18. november – det skal organisationsbestyrelsen overveje.

Palle takkede for invitationen.

Herning, den

Underskrift formand

14-13-13017

