

**Deltagere:**

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Brande den 6. december 2016 kl. 13.00 i Skjern.**

Tilstede var bestyrelsesmedlemmerne formand Carl Ejler Holm, Kirsten Pedersen-Grarup, Lars Gunner Sørensen, Lone Bach og Anne Sakariassen.

Uden stemmeret deltog desuden repræsentantskabsmedlemmerne Lykke Bramsen, Tove Østergaard, Rikke Pacholski, Tove Jensen og Bente Krupsdal.

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

Carl Ejler Holm åbnede mødet og bød velkommen.

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 tilskud til afdeling 103-0 Ørbækvej/Drosselvej, afdeling 147-0 Fuglevænget og afdeling 249-0 Bøgevænget til etablering radiatormåler.
7. Godkendelse af tilskud afd. 300-0 Blåhøj på DKK 14.000 fra dispositionsfonden til huslejesikring.
8. Godkendelse af husordner for de afdelinger hvor der ikke er en bestyrelse. (Lejerbo standarthusorden redigeres så de tilpasses de enkelte afdelinger).
9. Valg af formand.
10. Deltagelse i Lejerbos Landsrepræsentantskab 2017.
11. Eventuelt.

**Ad 1. Meddelelser fra administrationen**

Ebbe orientrede:

**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 m<sup>2</sup>. Kommunerne får et tilskud til deres grundkapital, som udgør 75% af grundkapitaltilskuddet til en almen bolig på 40 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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.

Vi henviser fortvivlede lejere til Kommunen.

### **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](http://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.

Man ønsker at åbne op for folk i flexjob. Man ønsker det ikke fra lejerbos side, da det også kræver en del tid og overskud til flexjobbere. Det blev også foreslået med elever, for at spare penge. Pengene er godt givet ud til at varmemestre ordner grønne områder.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2016/17) kr. 17.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Brande.

Bestyrelsen besluttede at formanden får halvdelen af beløbet, og den resterende halvdel skal fordeles ligeligt mellem de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

### **Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.**

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2015 – 30/6 2016, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2015 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2017 – 30/6 2018.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2015 – 30/6 2016, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2017 – 30/6 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 arbejds kapital, 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 revisionens supplerende oplysninger:

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

Revisionen har på side 213 bemærkning om driftspåvirkning på tab ved fraflytning i afdeling 249-0, Bøgevænget. Herudover er der ligeledes på side 213 bemærkning om, at afdeling 147-0, Drosselvej/Fuglevænget i 2016/17 ikke har tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder.

På side 4 i årsberetningen er kommenteret på revisionens supplerende oplysninger i forhold til afdelingerne. Disse 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 103-0 kr. 126.000 – fritagelse for indbetaling af udamort. lån
- Afdeling 300-0 kr. 14.000 - huslejesikring

### 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 <sup>2</sup>	Ændring i %
103-0 Fam.boliger	Ørbækvej / Drosselvej	643,21	660,74	8,67	1,33
103-0 Ældreboliger	Ørbækvej / Drosselvej	745,33	754,01	8,67	1,16
147-0	Drosselvej / Fuglevænget	771,85	778,31	6,45	0,84
249-0 Fam.boliger	Bøgevænget	907,90	921,13	13,22	1,46
249-0 Ung.boliger	Bøgevænget	825,77	838,99	13,22	1,60
300-0	Blåhøj	862,90	862,90	0	0
754-0 Ældreboliger	Skolestien I og II	934,64	934,64	0	0

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 300-0 og 754-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 300-0 og 754-0.

### Ad 3. Udlejningssituationen

Der er ingen tomgangslejligheder.

Udfordringer med at udleje Remisen, men dispositionsfonden belastes først pr. 1. feb. 2017.

Vi håber, at de er udlejet inden da.

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

Bestyrelsen vedtog at fortsætte uændret.

### Ad 5. Nybyggeri/renovering

Afd. 1213-0 - Remisen:

Vores 18 familieboliger blev modtaget fredag d. 14. okt. Der var meget få fejl og mangler, med en finishen på boligerne, som er meget flot, noget af det bedste jeg har set. Jeg er orienteret om at der er 6 boliger pt. men flere personer har vist interesse. – der blev ligeledes aftalt et fælles arrangement vedr. udlejning m/ Claus Junge og Carl Ejler som tovholder.

Byggeregnskabet er ved at blive opgjort og forventes færdigt medio / ultimo dec. – vi forventer ikke nogen overskridelse af rammebeløbet.

DSB – ejendomme:

DSB ejendomme / Banedanmark har kontaktet Lejerbo vedr. eventuelt køb / overtagelse af den gamle stationsbygning i Brande, sagen er drøftet med Carl-Ejler samt arkitekten Søren G. Domo. Det blev besluttet, at se tiden and, vedr. udlejning af Remisen, inden vi går ind i nye projekter i Brande. – jeg har orienteret sælger om beslutningen.

### Ad 6. Godkendelse af tilskud til afd. 103-0, Ørbækvej/Drosselvej, afdeling 147-0, Fuglevænget og afd. 249-0, Bøgevænget til etablering af radiatormåler.

I afd. 103-0 Ørbækvej, Drosselvej skulle der i løbet af et par udskiftes tag m.v. Beløbet ville løbe op i anslået DKK 5,4 mill. Bestyrelsen besluttede at projektet skulle have tilskud fra dispositionsfonden, dog ville man lige afvente med at sætte et beløb på tilskuddet, til det endelige beløb var fastlagt.

Bestyrelsen besluttede at yde et tilskud på DKK 28.000 til varmemålere i afd. 147-0 og DKK 136.000 til varmemålere i afd. 249-0. Med hensyn til afd. 103-0 er varmemålere i projektet.



Ad 7. Godkendelse af tilskud til afdeling 300-0, Blåhøj på DKK 14.000 fra dispositionsfonden til huslejesikring.

Bestyrelsen godkendte tilskuddet.

Man foreslog renovering i Blåhøj. (nye døre og vinduer). Der bør kigges på det energimæssige.

Ad 8. Godkendelse af husordner for de afdelinger hvor der ikke er en bestyrelse (Lejerbo standarthusorden redigeres så de tilpasses de respektive enkelte afdelinger).

Bestyrelsen godkendte at benytte de tilrettede husordner, i afdelinger uden bestyrelser.

Ad 9. Valg af formand.

Carl-Ejler Holm blev genvalgt for to år som formand.

Ad 10. Deltagelse i Lejerbos Landsrepræsentantskab 2017

Punktet udsættes til efter repræsentantskabsmødet.

Ad 10. Eventuelt

Lars Gunner spurgte til Højhuset. Han undrer sig over, at der er indsat opvaskemaskiner, når der ikke er vaskemaskiner.

Carl-Ejler oplyste, at der var flertal for, at der skulle opvaskemaskiner ind.

Ebbe vil undersøge, hvorfor der ikke er vaskemaskiner i lejemålene i Højhuset.

Paraboler i Højhuset – de er aftale med Brande antenneforening. Man kan ikke forbyde at opsætte paraboler, men det kan vedtages *hvor* man vil placere parabolerne.

Man må ikke have grill på altanerne – dette står i husordenen, som omdeles snart.

Lone Bach spurgte til carporte i Bøgevangen – der er nogle som hører med til lejemålet – det koster 100 kr. pr. mdr. Nogle lejere undrer sig over, at de skal betale leje, da de ikke bliver vedligeholdt. Der er påtalt det over for varmemester. Ebbe Johansson bekræftede, at varmemesteren skal vedligeholde carportene, når de betaler leje.

Flere er i tvivl om hvornår man kan se lejlighederne i Remisen. Man kan altid henvende sig hos Carl Ejler, eller varmemester for fremvisning af lejlighederne ved Remisen. Varmemester har nøgler til brug for fremvisning.

Lars Gunner foreslog p-vagtordning ved parkeringsproblemerne ved Højhuset. Carl-Ejler Holm oplyste, at han er i dialog med Claus om at opsætte en bom. Beboerne skal så have et kort til at komme ind. Man ser dog lige tiden lidt an.

Lars Gunner vil gerne fremover have en mail, med hvad der rører sig i organisationen – Carl-Ejler tog dette til efterretning.

Carl Ejler takkede for godt møde.

Umiddelbar efter repræsentantskabsmødet genoptog bestyrelsen mødet med følgende punkter på dagsorden:

1. Fordeling bestyrelseshonorar
2. Valg af formand, på valg var Carl-Ejler Holm
3. Deltagelse i Lejerbos Landsrepræsentantskab 2017.

Ad. 1.

Fordelingen fortsætter uændret.

Ad.2.

Carl-Ejler Holm blev genvalgt for to år som formand i bestyrelsen.

Ad. 3.

Carl-Ejler Holm og Kirsten Pedersen-Grarup deltager i Lejerbo Landsrepræsentantskabsmøde den 16. og 17. maj 2017. Øvrige bestyrelsesmedlemmer deltager muligvis også.

Skjern, den 06.12.2016



Underskrift formand