

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Helsingør den 14. december 2016 kl. 17.00 i Helsingør.

I mødet deltog bestyrelsesmedlemmerne Claus Schnoor Hansen, Henrik Sørensen, Tina Nielsen og Helle Worm.

Fra administrationen deltog områdeleder Lars Schmidt, Arne Gielstrup, Nina Lindberg Carlsen, Palle Adamsen, Per Rosbjørn Jensen og Steffen Boel Jørgensen, som optog referat.

Afbud: Charlotte Højkjær, Kirsten Møller, Johanna Van, Ali Nabulsi, Evy Ryberg og Bent Jacobsen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
 - Herunder evt. godkendelse af fritagelse for dækning af lejetab og tab ved fraflytning.
 - Samt fordeling af vederlag til bestyrelsen.
3. Udlejningssituationen.
4. Nybyggeri/renovering.
5. Valg til Landsrepræsentantskabet.
6. Eventuelt.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Familieboliger forbeholdt 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.

Steffen Boel Jørgensen orienterede kort om status på nye billige boliger i Kvistgård.

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 boligorganisationens vedtægter.

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

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 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 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.

Forvaltningsgruppen vil komme med et konkret udspil til bestyrelsen til effektiviseringer for Lejerbo Helsingør, men der forventes ikke egentlige besparelser. Vores fællesdrift og generelt velkonsumeret økonomi giver et fornuftigt udgangspunkt ligesom ejendomsfunktionærerne spiller konstruktivt med.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.

Herunder evt. godkendelse af fritagelse for dækning af lejetab og tab ved fraflytning.

Regnskab, revisionsprotokol blev godkendt og budget forelagt.

Nina Lindberg Carlsen gennemgik kort emnet, kunne bl.a. fortælle, at der er et mindre overskud. Forbruget er beskedent.

Der er aktuelt ikke behov for fritagelse for dækning af lejetab og tab ved fraflytning.

Vederlaget til bestyrelsen fordeles fortsat med 50 % til formanden og resten ligeligt til de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen tiltrådte regnskab, budget og protokollat.

Ad 3. Udlejningssituationen.

Generelt er udlejningssituationen god.

Tomgang har der ikke været som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 1. november 2015 til 31. oktober 2016.

Ventelistestatistikken medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og pr. 16. november 2016 er der 502 ansøgere. Ansøgernes ønsker fordeler sig således:

Afd.	Venteliste	I bero	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
270	E		184	114	298	187
270	E	X	131	74	205	132
270	I		3	4	7	4
270	I	X	1	1	2	1
310	E		89	1	90	89
310	E	X	68	3	71	68
310	I		1	0	1	1
320	E		185	1	186	185
320	E	X	86	2	88	86
8970	E		157	0	157	157
8970	E	X	41	1	42	41
8970	I		2	0	2	2
8970	I	X	1	0	1	1
			949	201	1.150	

Fraflytningen for familieboligerne i hele organisationen i procent i perioden 01. november til 31.oktober:

År	Hele organisationen
2015 / 2016	12,07 %
2014 / 2015	12,93 %
2013 / 2014	15,22 %

Statistik på fraflytdato

Totallisten

Periode: 01.11.2015 - 31.10.2016 (Fraflytningsdato)

Afde...	Boligart	Σ	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ	L
270	Familiebolig		49	0	0	0	7	2	0	0		9	18,37		
270			49									9			
310	Familiebolig		20	0	0	0	2	0	0	0		2	10,00		
310			20									2			
320	Familiebolig		24	0	0	0	2	0	0	0		2	8,33		
320			24									2			
8970	Familiebolig		23	0	0	0	1	0	0	0		1	4,35		
8970			23									1			
			116									14			

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo er i 2013 på 12,83 %, i 2014 på 11,70 % og i 2015 på 10,92.

Der har ikke været udsættelser i organisationen i perioden 1. november 2014 – 31. oktober 2015.

Ad 4. Nybyggeri/reovering.

Renoveringssager:

Afd. 027-0 – Frejasvej:

LBF besigtigelse er nu afholdt og revideret materiale udarbejdes.

Afd. 032-0 – Belvederevej:

LBF besigtigelse er nu afholdt og revideret materiale udarbejdes.

Begge sager er sat til ca. 2020.

Ad 5. Valg til Landsrepræsentantskabet.

Claus Schnoor Hansen, den anden findes på repræsentantskabsmødet.

Ad 6. Eventuelt.

Der var enighed om at vente med vedtægtsændringer til næste år.

Mødet hævet.

Godkendt af formand den 18 / 12 2016


Claus Schnoor Hansen