

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Helsingør den 30. november 2017 kl. 17.00 i Helsingør.

I mødet deltog bestyrelsesmedlemmerne Claus Schnoor Hansen, Henrik Sørensen, Tina Nielsen, Evy Ryberg.

Fra administrationen deltog lokalinspektør Arne Gielstrup, regnskabschef Henrik Lausten, økonomimedarbejder Jesper Karlshøj og forretningsfører Lars Schmidt, som optog referat.

Afbud fra: Helle Worm

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

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.

Ændring af driftsbekendtgørelsen

I forbindelse med effektiviseringskravene til den almene sektor er der kommet ændringer til driftsbekendtgørelsen for almene boliger. Ændringerne har således til formål, at fremme effektiviseringen af driften af de almene boligorganisationer og af de enkelte afdelinger.

Der er bl.a. sket ændringer vedrørende følgende:

- **Organisationsbestyrelsernes ansvar:** Det præciseres, at det er organisationsbestyrelsen, der skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger. Dette gør organisationsbestyrelserne i Lejerbo allerede i høj grad bl.a. via arbejdet med budgetstrategier o. lign.
- **Organisationsbestyrelsens årsberetning:** Der præciseres en række økonomiske forhold, som skal medtages i årsberetningen. Dette gælder bl.a. en nærmere redegørelse for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret samt eventuelle forhold påtalt af revisor. Dette krav opfylder årsberetninger for organisationerne i Lejerbo allerede i høj grad.
- **Drifts- og vedligeholdelsesplaner:** Der lægges op til en trinvis implementering af 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner. Pr. 1. januar 2018 skal drifts- og vedligeholdelsesplanerne således være 15-årige. I Lejerbo begynder man dog allerede at implementere 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner pr. 1. januar 2018.
- **Granskning af drifts- og vedligeholdelsesplan:** Fremover skal en ekstern uvildig byggerådgiver granske drifts- og vedligeholdelsesplanerne hvert 5. år. Granskningen skal være foretaget første gang inden 1. januar 2022. Det er ikke specificeret, hvem en ekstern uvildig byggerådgiver kan være, hvorfor vi bl.a. vil undersøge, om en sådan kan være et andet alment boligselskab.
- **Forvaltningsrapporten:** Forvaltningsrevisionen skal foretage undersøgelser af, hvorvidt boligorganisationernes forretningsgange fremmer sparsommelighed, og komme med eventuelle anbefalinger hertil. Forretningsgangene udarbejdet i Lejerbo har allerede som målsætning at sikre de mest effektive arbejdsprocesser.

Kontingent LLO

En almen boligafdeling har mulighed for at melde sig ind i LLO eller andre lignende lejerforeninger via en såkaldt sekretariatsaftale. Med en sådan aftale er det boligafdelingen og ikke den enkelte lejer, der opnår medlemskab. Det er imidlertid både afdelingen og de enkelte lejere som enkeltperson, der kan søge rådgivning i foreningen. Der kan derimod ikke indgås et kollektivt medlemskab, hvor de enkelte lejere figurerer som medlemmer, men hvor udgiften til medlemskabet betales via afdelingens driftsbudget.

Organisationsbestyrelsen har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for de enkelte afdelingers drift. Det er organisationsbestyrelsen, der har kompetencen til at indgå alle aftaler udadtil – altså både aftaler, der vedrører selve boligorganisationen og aftaler, som vedrører den enkelte afdeling.

En afdeling har ikke kompetence til at indgå en sekretariatsaftale uden organisationsbestyrelsens samtykke. Det er i den forbindelse uden betydning, om beslutningen er truffet på afdelingsmødet eller ved en urafstemning.

Afdelingen skal derfor søge organisationsbestyrelsen om samtykke forud for indgåelse af en sekretariatsaftale.

Organisationsbestyrelsen kan i så fald give samtykke til medlemskab, hvis man mener, at afdelingen har behov for en anden form for vejledning eller supplerende vejledning i forhold til den vejledning, som boligorganisationen yder afdelingen. Aftalen indgås i givet fald af organisationsbestyrelsen og udgifterne til sekretariatsaftalen indgår i afdelingens driftsbudget.

Hvis organisationsbestyrelsen vurderer, at der ikke er behov for en sekretariatsaftale, kan man underkende afdelingens beslutning om medlemskab, ligesom man til enhver tid kan stoppe allerede indgåede aftaler.

Ovennævnte afholder ikke den enkelte lejer fra individuelt og for egen regning at melde sig ind i LLO eller en anden lignende lejerforening.

Normalt anbefaler BL, at man accepterer et afdelingsmødes ønske om en sekretariatsaftale med LLO el. lign. Det gør BL, fordi et sådant behov som regel udspringer af en uoverensstemmelse, som kan risikere at blive større ved at nægte beboerne rådgivning i LLO. Og man skal jo altid overveje, om LLO vil kunne medvirke til at uoverensstemmelserne bliver løst.

Elektroniske boligtilbud

Som bekendt har vi fra marts udsendt elektroniske boligtilbud til alle de boligsøgende, der ønsker det. Årligt udsender Lejerbo ca. 116.000 boligtilbud, så besparelsespotentialt var til at få øje på ved at få fra papirpost til mail. Samtidig har de elektroniske boligtilbud været efterspurgt af mange boligsøgende, der opfatter boligtilbud på mail som en forbedret service.

Det endelige mål er, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk. Henover foråret har tallet været på 66-68 %. Men i juli er tallet kommet op på 76,5 %.

Dermed er vi godt på vej mod målet og arbejder løbende på, at endnu flere boligsøgende tilmelder sig de elektroniske boligtilbud.

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 blev udsendt fra sekretariatet forud for mødet. Ændringerne er angivet med grå skrift.

Organisationsbestyrelsen godkendte det præsenterede råderetskatalog for afdeling 031-0 Hornbæk.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.

Henrik Lausten orienterede om processen og overgav ordet til Jesper Karlshøj.

Jesper Karlshøj gennemgik årsberetningen herunder udviklingen i egenkapitaludviklingen.

Arbejdskapitalen ser mest fornuftigt ud.

Der søges om 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.

Der udsendes ca. 30 boligtilbud for at opnå genudlejning.

Tomgang har der ikke været som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 1. november 2016 til 31. oktober 2017.

Ventelistestatistikken medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og pr. 7. november 2017 er der 454 ansøgere. Der vedlægges bilag over ansøgernes boligønsker.

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

År	Hele organisationen
2016 / 2017	7,76 %
2015 / 2016	12,07 %
2014 / 2015	12,93 %

Der vedlægges bilag over fraflytningsstatistikken for de enkelte afdelinger.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo er i 2014 på 11,70 % og i 2015 på 10,92 og i 2016 på 10,55 %.

Der har ikke været udsættelser i organisationen i perioden 1. november 2016 – 31. oktober 2017.

Afdel	Boligart	Σ	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ
270	Famlebolg		49	0	0	0	4	0	0	0		4	8,16	
310	Famlebolg		20	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00	
320	Famlebolg		24	0	0	0	1	0	0	0		1	4,17	
8970	Famlebolg		23	0	0	0	4	0	0	0		4	17,39	
			116									9		

Venteliste udtræk



Venteliste - statistik pr. afdeling

Ventelistetype: EQ E
 Ventelistetype: EQ I
 Boligart: EQ 01
 Medtag "I bero": Ja
 Udskrevet: 07.11.2017 af BGR
 Antal ansøgninger: 454

Region	Organsati	Afdeling	Venteliste	Boligart	I bero	Σ1 rum	Σ2 rum	Σ3 rum	Σ4 rum	Σ5 rum	Σ6 rum	ΣØnsker ial	Ansøgninge
50685315	S217	270	E	Famlebolg	0	0	0	188	122	0	0	310	190
50685315	S217	270	E	Famlebolg X	0	0	1	123	70	0	0	194	125
50685315	S217	270	I	Famlebolg	0	0	0	4	4	0	0	8	5
50685315	S217	310	E	Famlebolg	0	0	0	80	1	0	0	81	80
50685315	S217	310	E	Famlebolg X	0	0	0	69	4	0	0	73	69
50685315	S217	310	I	Famlebolg	0	0	0	1	0	0	0	1	1
50685315	S217	320	E	Famlebolg	0	0	0	149	1	0	0	150	149
50685315	S217	320	E	Famlebolg X	0	1	1	88	3	0	0	93	89
50685315	S217	8970	E	Famlebolg	0	0	0	130	0	0	0	130	130
50685315	S217	8970	E	Famlebolg X	0	1	1	47	1	0	0	50	48
50685315	S217	8970	I	Famlebolg	0	0	0	3	0	0	0	3	3
50685315	S217	8970	I	Famlebolg X	0	0	0	1	0	0	0	1	1
					0	2	3	883	206	0	0	1.094	

Ad 4. Nybyggeri/renovering.

Renoveringssager:

Afd. 027-0 – Frejasvej:

Afventer LBF.

Afd. 032-0 – Belvederevej

Afventer LBF. Orientering til nye lejere.

Afd. 031-0 Bretagnevej:

AOSF afventer underskrift. Er udsendt.

Ad 5. Valg til Landsrepræsentantskabet.

Claus Schnoor Hansen samt Evy Ryberg.

Ad 6. Eventuelt.

Lars Schmidt orienterede om kontoret og bemanningen efter Lejerbo Københavns udmelding.

Snakken om fusion mellem Lejerbo Fredensborg og Lejerbo Helsingør. Lars Schmidt vender tilbage til formanden omkring møde med Fredensborg, økonomi og sammensætning.

Intet yderligere taget til referat.

Mødet hævet.

Godkendt af formand den 30 / 12 2017


Claus Schnoor Hansen