

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Guldborgsund, den 23. november 2016, på Hotel Falster, 4800 Nykøbing F****Deltagere:**

Formand Janne Sørensen, bestyrelsesmedlemmer Lis Nygaard og Anni Madsen.

Fra administrationen deltog Landsformand Bent Jacobsen, forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen samt sekretær Susanne Mortensen, som optog referat af mødet.

Formand Janne Sørensen bød velkommen og særligt til Landsformand Bent Jacobsen, som hun bad fortælle lidt om sig selv inden man gik over til den formelle dagsorden.

Bent Jacobsen orienterede herefter kort om sig selv, hvordan det kører i Kolding hvor han er organisationsformand, valget på landsrepræsentantskabsmødet og sit ønske om at besøge alle organisationer rundt i landet på deres repræsentantskabsmøder for at lære de forskellige organisationer bedre at kende – og Lejerbo Guldborgsund var det første i rækken.

**Dagsorden:**

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Godkendelse af nye vedtægter
4. Udlejningssituationen
5. Nybyggeri/renovering
6. Eventuelt

**Ad 1. Meddelelser fra administrationen****Lejerbo har fået ny landsformand og ny næstformand**

Bent Jacobsen oplyste at på landrepræsentantskabsmødet i Nyborg den 19. maj 2016 var han blevet valgt til ny landsformand blandt 4 opstillede kandidater: Bent Jacobsen – Kolding, Børge Olsen - Skørping, Gunnar Sørensen – Frederiksberg og Lars Bak – Randers.

Da næstformand for vest Lars Bak, pludselig var gået bort havde hovedbestyrelsen bestemt, at der skulle være et ekstraordinært landsrepræsentantskabsmøde for at vælge ny næstformand. Det blev afholdt den 10. november 2016 i Århus og det blev Anne Zachariassen fra BSH der blev ny næstformand. Det betød at der også skulle vælges nyt medlem til hovedbestyrelsen, og det blev Anne Køster fra Århus.

**Det moderne kontanthjælpsloft**

Michael Keis oplyste at 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 har sendt ca. 7 procent flere rykkere ud i okt. end i sept. Oktober er formentligt blevet reddet af udbetaling af børnepenge – men vi holder nøje øje med situationen.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Guldborgsund, den 23. november 2016, på Hotel Falster, 4800 Nykøbing F****Effektivisering**

Michael Keis oplyste at 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.

Bent Jacobsen oplyste at 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.

Michael Keis oplyste at lokalinspektør Peder Bonde har brugt Almen Indkøb der hvor det kunne betale sig, hvilket svarer til godt 50 % af indkøbene og yderligere har haft den effekt at der generelt er kommet mere fokus på priser. Har også været tilfredshed med nye håndværkere.

**Elektronisk boligtilbud**

Michael Keis oplyste, at 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.

Bent Jacobsen, som også er formand for it-udvalget, supplerede med at løsningen først testes af på en eller flere boligorganisationer. En fuld implementering forventes at ske marts 2017. Det næste skridt bliver at lejekontrakter kan sendes ud digitalt og underskrives digitalt. Også hjemmesiderne flyttes over på ny platform, hvor det skulle blive nemmere at vedligeholde for beboerdemokrater.

**Udlejning og anvisning**

Michael Keis oplyste, at vi pt. er i dialog med kommunen om en ny udlejningsaftale med alle boligorganisationerne i kommunen. Aftalen indeholder kommunal anvisning til hver 8 ledige bolig. Særlige sociale kriterier, fleksibel udlejning for hver 4. bolig, hvor der tages hensyn til erhvervsaktive, personer der søger bolig på grund af salg af nuværende bolig, personer over 55 der ønsker en mere egnet bolig m.v. Der var møde i sidste uge mellem kommunen og de forskellige boligselskaber. Boligselskaberne var internt enige omkring enkelte ændringer – og nu afventes kommunes godkendelse. Michael Keis oplyste at orientering kun blev sendt til formanden, som så videreformidlede til den øvrige bestyrelse.

Lis Nygaard fandt det vigtigt at boligorganisationerne blev enige internt om ændringer til kommunens forslag til udlejningsaftalen. Når aftalen er på plads godkender Janne og administrationen aftalen.

**Kursuskatalog for beboerdemokrater**

Michael Keis oplyste at der nu er kommet nyt kursuskatalog for 2017, som er sendt ud til alle afdelingsformænd. Opfordrede til at man benytter sig af de mange og gode tilbud der er. Uddelte et enkelt kursuskatalog til Lis Nygaard.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Guldborgsund, den 23. november 2016, på Hotel Falster, 4800 Nykøbing F**

Michael Keis oplyste at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2016/17 kr. 5.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Guldborgsund.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles ligeligt blandt organisationsbestyrelsens medlemmer. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen ligeledes i år fordele efter denne fordelingsnøgle. Fordelingen blev vedtaget.

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 indeholdende 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 arbejdskapital, 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 vedligeholdelses-, udlejnings- og boligsocial status.

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 %
356-0	Pandebjergvej	818,22	818,22	0	0
711-0	Ny Østergade Familieboliger	894,59	903,37	8,78	0,97
711-0	Ny Østergade Ældreboliger	906,63	914,99	8,36	0,94

Vedrørende afdeling 711-0, familieboliger er huslejen korrigeret i nuværende leje.

Janne Sørensen spurgte ind til revisionsprotokollatet og Michael Keis gav en uddybende forklaring.

Der var 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,

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Guldborgsund, den 23. november 2016, på Hotel Falster, 4800 Nykøbing F**

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt.

Ad 3. Godkendelse af nye vedtægter

Michael Keis gav en orientering om at der i juni 2016 er sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer – digitalisering og præcisering. 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.

De nye vedtægter for boligorganisationen, hvori de ændringer, der følger af ændringerne i normalvedtægten, er angivet med rød skrift, har været fremsendt inden mødet.

Efter en kort debat og spørgsmål til bl.a. § 15 blev vedtægterne godkendt og skal godkendes på det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

Ad 4. Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste at der er 183 ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten hvoraf 131 er aktive.

Flere af disse søger på forskellige rumtyper og i forskellige afdelinger og i alt er der 331 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne og aktive/i bero.

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	0	77	123	19	219
Ekstern i bero	Familiebolig	0	35	63	11	109
Intern	Familiebolig	0	2	0	0	2
Intern i bero	Familiebolig	0	1	0	0	1
		0	115	186	30	331

Vi kan oplyse, at ventelisten vedrørende udlejning af boliger i Nykøbing F. ikke er lang, men der er ingen problemer med at udleje boligerne.

Det samme er gældende i Nysted - dog kan det være svært at finde lejere til de 4-værelses lejligheder, dels på Hvedevænget og lejlighederne i 2 plan på Ny Østergade. Der er foretaget tiltag for at forbedre udlejningssituationen med lejenedsættelse for de 4-værelses lejligheder i 2 plan i Ny Østergade.

Ligeledes overvejes mulighederne for ombygning af en af lejlighederne, således at 1. sal kan indrettes til lejlighed eller ejendomsfunktionær personalerum/kontor.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 2 fraflytninger fra boligorganisationens familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent 3,57.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Guldborgsund, den 23. november 2016, på Hotel Falster, 4800 Nykøbing F**

Fra boligorganisationens i alt 66 lejemål har der været 4 fraflytninger – hvilket svarer til en fraflytningsprocent på 6,06

**Dialogmøde:**

Der har senest været afholdt styringsdialogmøde med kommunen den 26.09.2016 hvor organisationsformand Janne Sørensen og forretningsfører Michael Keis deltog. Mødet var positivt og følgende blev drøftet: Status for boligorganisationen og afdelingerne, Udlejning, Fremtidsplaner.

**Ad 5. Nybyggeri/renovering**

Michael Keis oplyste at der ikke er nogen aktuelle planer om nybyggeri eller renovering.

**Ad 6. Eventuelt**

Lis Nygaard/bestyrelsen udtrykte interesse for at etablere et ældrekollektiv/bofællesskab for ældre i f.eks. Nykøbing. Findes kun et i kommunen og det er andelsboliger.

Michael Keis oplyste, at der i Lejerbo Næstved er 7 bofællesskaber for ældre – og at der kunne arrangeres en besøgstur til inspiration.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 15/12 2016

