

Bestyrelsesmøde i Lejerbo-Hadsund den 15. juni 2017 – besigtigelsesturen til Berlin

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Ronny Thomsen, Jette Elisabeth Nielsen, Gurlin Vita Jensen, og Børge Olsen.

Fra administrationen deltog Pia Hesselvig

Der var afbud fra: Birgit Larsen

Ronny åbnede mødet og bød velkommen.

Børge blev valgt som dirigent og Pia Hesselvig som referent.

Dagsorden for mødet:

1. Orientering fra formanden
2. Meddelelser fra administrationen
3. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter
4. Udlejningssituationen
5. Nybyggeri/renovering
6. Godkendelse af råderetskataloger
7. Eventuelt

Ad 1. Orientering fra formanden

Ronny aflagde beretning. Den vedlægges referatet.

Ad 2. Meddelelser fra administrationen

Pia orienterede om følgende:

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.

Det moderne kontanthjælpsloft.

Den 1. oktober 2016 trådte regeringens nye moderne kontanthjælpsloft i kraft. 30.000 familier bliver efter regeringens skøn berørt 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 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.

Organisationen ønsker økonomiafdelingen udarbejder sammenligningsgrundlag de kan bruge som udgangspunkt for en drøftelse af mulige effektiviseringspotentialer.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2017) kr. 18.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Hadsund. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet fordeles med 2 andele til formanden og 1 andel til hvert af de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 – 31/12 2016, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 – 31/12 2018.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 – 31/12 2016, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 – 31/12 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. Dog har der endnu ikke været afholdt møde i afdeling 700-0.

Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afd. 700-1, Hedevej, Serviceareal.

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 trækningsret.

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 ²	Ændring i %
69-0	Himmerlandsgade	704,83	711,79	6,96	0,99
183-0	Solbakken	817,68	826,00	8,32	1,02
246-0	Landsbyerne	880,74	890,84	10,10	1,15
289-0	Timandsvej	789,68	797,83	8,15	1,03
371-0	Havnepladsen	889,50	898,53	9,03	1,02
379-0	Tjørnholt	749,08	756,63	7,55	1,01
667-0	Vandværksvej	973,78	983,91	10,13	1,04
671-0	Torvet	940,96	965,23	24,27	2,58
700-0	Hedevej	1.137,07	1.148,62	11,55	1,02
700-1	Hedevej	881,30	881,30	0	0,00

Punkt 2 afsluttes med følgende tekst:

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i dette indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for samtlige afdelinger.

at budget for boligorganisationen samt samtlige afdelingers budgetter blev godkendt.

Ad 4. Udlejningssituationen

Der er pt. 2 ledig bolig som påfører afdelingerne lejetab.

Begge boliger er sat på nettet som ledig.

Vi annoncerer i den lokale avis Hadsund Folkeblad.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2015/2016 har været 43 fraflytninger fra boligorganisationens 307 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 14,01 %

Der har i alt været 48 fraflytninger af boligorganisationens i alt 333 lejemål svarende til en fraflytningsprocent på 14,41 %

Orientering om muligheden for at tiltræde BoiAalborg blev drøftet. Bestyrelsen ønsker indstilling på næste møde, hvor økonomi og konsekvenser fremgår, og der tages herefter stilling til eventuel indtræden.

Ad 5. Nybyggeri/renovering

Hobro havn projektet

Der har været afholdt møde med borgmesteren m.fl. om byggesagen, og der kom mange positive tilkendegivelser fra kommunen på mødet. De er meget interesseret i projektet.

Projektet omfatter flere punkthuse på hhv. 3-4 etager samlet ca. 50 boliger.

Der var lidt snak omkring omfordeling af grunden, da kommune gerne så at erhverv bliver samlet øverst på grunden, og der ligger ligeledes en forhandling omkring det gamle rensningsanlæg som skal fjernes.

Kommunen forestår forhandlinger med erhvervsgrunden og nedrivningen af rensningsanlægget, efterfølgende skal der udarbejdes en lokalplan for området. Varighed ca. 9 mdr.

Kommunen kunne tænkes at indføre en paragraf i lokalplanen vedr. alment- privat samarbejde, omkring antallet af boliger, da der har været kritik fra flere private byggherre.

Aftalen er pt. at Ronny Thomsen følger den politiske situation og vender tilbage når der er nyt eller har behov for hjælp.

Når mageskiftet er afsluttet, starter vi sagen op igen. Der er kontakt til 2 større entreprenører som viser interesser for et samarbejde omkring de private boliger, som kommunen formentlig vil forlange.

Afd. 1228-0 Kirketerp Hobro

Byggeriet indeholder 26 tæt-lav boliger, hvoraf den ene er forberedt til indretning som handicapbolig. Boligerne ligger i et nyt bæredygtigt boligområde i Hobro, hvor et af Danmarks første økologiske landbrug ligger.

Byggeriet er i fuld gang.

Der har været holdt byggeudvalgsmøde, hvor de fleste farver og materialer er afklaret.

Byggeriet afleveres den 30/11/2017 og kan indflyttes den 1/1/2018. Indflytningsdatoen optimeres evt, når byggeriet er igangsat.

Renoveringer:


Der er flere steder, hvor der skal igangsættes vedligeholdelsesopgaver. Driften er opmærksom på det, og der arbejdes på at samle op på hængepartier.

Ad 6. Evt.

Der er udarbejdet forslag til råderetskataloger. Forslagene gennemarbejdes og besluttet på ekstraordinært afdelingsmøder.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 5/7 2017



A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is cursive and appears to be 'M. Sørensen'.