

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Bornholm, fredag den 25. november 2016 kl. 10.00 i Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Kim O. Johansen, Hans Harry Stripp og Inge Gerd Christiansen. Desuden deltog repræsentantskabsmedlemmerne Kirsten Juel Jensen og Erling Willy Nielsen som gæster. Fra administrationen deltog økonomikonsulent Rikke Daugstrup, forretningsfører Rebecca Forsman og PA Nina Birkkjær Delfour (ref.).

Afbud: Gunnar Sørensen, Henning Jensen og Gitte G. Rasmussen.

Dagsorden:

Beslutningspunkter

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Vederlag
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
5. Salg af afdelinger
6. Udpegning af landsrepræsentantskabsmedlemmer

Orienteringspunkter

7. Meddelelser fra formanden v/ Kim O. Johansen
8. Meddelelser fra administrationen v/ Rebecca Forsman
 - Udlejningssituationen
 - Nybyggeri/renovering
 - Nye vedtægter – forslag til repræsentantskabsmødet
 - Status vedr. den nye varmemesterordning, personalesituation mv.
 - Familieboliger forbeholdt flygtninge
 - Elektroniske boligtilbud
 - Det moderne kontanthjælpsloft
 - Effektivisering
9. Eventuelt

Formanden bød velkommen og der var en kort præsentation af mødedeltagerne.

Beslutningspunkter

1. Valg af dirigent
Rebecca blev valgt som dirigent.
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.

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.

Endvidere viser årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelsesstatus, udlejningssituationen, boligsocial status samt økonomiske status ud fra udvalgte kriterier. For hver afdeling er der en samlet vurdering som enten god, middel eller kritisk.

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

Revisionen har på side 139 bemærkninger om, at afdeling 265-0 har negativ egenkapital.

Endvidere har revisionen på side 139 en bemærkning om, at afdeling 265-0 ifølge langtidsbudgettet for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, i 2016/2017 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser. Det samme gør sig gældende i afdeling 301-0, hvor der ifølge langtidsbudgettet for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse i 2017/2018 ikke vil være tilstrækkelige henlæggelser. I afdeling 329-0 vil der ifølge langtidsbudgettet for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse i 2019/2020 heller ikke være tilstrækkelige henlæggelser.

På side 7 i årsberetningen har administrationen kommenteret på revisionens supplerende oplysninger og forhold til afdelingerne. Disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejestigningen i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. nr.	Afd. navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
265-0 Fam.boliger	Byvangen/ Pilestræde	1.014,15	1.038,90	24,75	2,44 %
265-0 Ung.bolig	Byvangen/ Pilestræde	1.093,72	1.117,94	24,22	2,27 %
301-0 Fam.boliger	Blommestien/ Solstien	1.027,05	1.046,04	18,99	1,83 %
326-0 Fam.boliger	Buen	663,81	663,81		Uændret leje
329-0 Fam.boliger	Zahrtmannsvej	670,16	686,58	16,42	2,46 %
572-0 Ældreboliger	Klippebo	1.192,04	1.192,04		Uændret leje
572-1 Serviceareal	Gudhjem Plejhjem	1.701,81 inkl. moms	1.701,81 Inkl. moms		Uændret leje
643-0 Fam.boliger	Stenarbejderhusene	1.263,74	1.294,62	30,88	2,44 %
676-0 Fam.boliger	Holm Hotel	886,68	904,37	17,69	1,99 %

Kim ønskede, at der lægges en strategi for valg af indsatser i organisationens afdelinger. Rebecca orienterede om, at administrationen har værktøjer til mere strategisk arbejde, som kan anvendes i denne forbindelse.

Der var en kort drøftelse af, hvordan man kunne afsætte midler til annoncering og promovning af Lejerbo, Bornholm. Rebecca informerede i den forbindelse om, at ledige boliger sendes som tilbud til alle på ventelisten. Hvis ingen fra ventelisten takker ja til boligen lægges den op på Lejerbo's hjemmeside og derfra videre op på forskellige boligportaler.

Bestyrelsen besluttede, at man gerne vil afsætte maksimalt 50.000 kr. fra arbejdskapitalen til annoncering af ledige boliger i lokalpressen fx Rytterknægten for at sikre afdelingerne mod tomgang. Administrationen sætter dette i gang.

Bestyrelsen ønskede desuden at afsætte midler fra arbejdskapitalen til iPads til bestyrelsens medlemmer til brug ved bestyrelsesarbejdet. Materiellet indkøbes af organisationen og lånes af organisationsbestyrelsesmedlemmerne. Når materiellet er afskrevet efter 3 år, overgår ejerskabet af materiellet til det pågældende bestyrelsesmedlem. Materiellet skal overdrages til nye organisationsbestyrelsesmedlemmer, når man træder ud af bestyrelsen inden for 3 år efter erhvervelse af materiellet, eller det kan overtages til den nedskrevne pris. Reparationsudgifter afholdes af organisationen, medmindre der er tale om misligholdelse. Lejerbo yder ikke support på udstyret.

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 265-0, 301-0, 326-0, 329-0, 572-0, 572-1, 643-0 og 676-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 265-0, 301-0, 326-0, 329-0, 572-0, 572-1, 643-0 og 676-0.

3. Vederlag

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2016/2017 kr. 12.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Bornholm.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der ikke gives refusion for tabt arbejdsfortjeneste, og at vederlaget skal fordeles med 2 andele til formanden og 1 andel til de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen skulle tage stilling til, om vederlaget skal fordeles som tidligere besluttet.

Efter indstilling fra formanden besluttede bestyrelsen, at der ikke udbetales vederlag.

4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

På baggrund af lovgivningsmæssige ændringer skal boligorganisationen fremover dække lejetab og tab ved fraflytning som overstiger 321 kr. pr. lejemål (2016 priser).

Bestyrelsen skulle tage stilling til, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skal ansøges hos kommune, at tabet skal dækkes af afdelingerne selv.

Bestyrelsen besluttede fortsat at søge kommunen om dispensation.

5. Salg af afdelinger

Rebecca orienterede om, at to af de økonomisk dårligst stillede afdelinger (Stenarbejderhusene og Pilestræde) er blevet vurderet af en ejendomsmægler, og at de vurderede salgspriser ikke vil kunne dække gælden i de to afdelinger. Administrationen arbejder videre med salgsmulighederne for de to afdelinger, herunder drøftelser med eksterne aktører som kommunen, Landsbyggefonden (LBF) og realkreditinstitutterne.

I samme forbindelse orienterede hun om, at LBF kommer på besøg i 3 afdelinger (265-0, 643-0 og 301-0) den 12. december i forbindelse med ansøgninger om kapitaltilførsel til afdelingerne.

6. Udpegning af landsrepræsentantskabsmedlemmer

Bestyrelsen skulle udpege 2 landsrepræsentantskabsmedlemmer og 2 suppleanter.

Næste møde i Landsrepræsentantskabet afholdes i Århus den 16. maj 2017 med efterfølgende bestyrelseskonference og overnatning fra den 16. til 17. maj 2017.

Kim O. Johansen og Inge G. Christiansen blev valgt som Lejerbo, Bornholms landsrepræsentantskabsmedlemmer og Kirsten J. Jensen og Erling W. Nielsen blev valgt som disses suppleanter.

Orienteringspunkter

7. Meddelelser fra administrationen v/ Rebecca Forsman

Rebecca orienterede om følgende:

- *Udlejningssituationen* – Generelt er udlejningssituationen vanskelig.

Ventelisten tømmes ved udsendelse af tilbud, idet ventelisten i organisationen er meget kort. Ventelisten til familieboliger var på 162 ansøgere den 24. november 2016.

Udlejningsvanskelighederne betyder, at boliger, der ikke kan udlejes via ventelisten bliver annonceret på Lejerbos hjemmeside og diverse boligportaler. Derudover er der en tæt dialog med kommunen.

Inge foreslog, at man ser nærmere på bl.a. aldersfordeling ift., hvem der står på ventelisterne, så man ved, hvilken type beboere man skal satse på fremadrettet. Administrationen vil se nærmere på dette.

I afd. 329 Zahrtmannsvej bliver der generelt udlejet efter ventelisten.

Tomgangen har været på 12 boliger i perioden 01.11.2015 – 31.10.2016, og den samlede tomgang har været på 1249 dage. Pt. er der 8 ledige boliger, hvoraf 4 er i tomgang; 1 i Stenarbejderhusene og 3 i Holms Hotel.

Bestyrelsen besluttede at opsige annonceringsaftalen med Nybolig.

Fraflytningen for familieboligerne i hele organisationen i procent i perioden 1. november 2015 til 31. oktober 2016 ser således ud:

År	Hele organisationen
2015/2016	14,02
2014/2015	22,03
2013/2014	16,38

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo er i 2013 på 12,83 % i 2014 på 11,7 % og i 2015 på 10,92.

Der er udsat 1 lejer i hver af afdelingerne 265, 326 og 643 pga. huslejerestance.

Der har i perioden 1. november 2015 til 31. oktober 2016 være anvist 1 bolig til flygtninge.

- *Nybyggeri/renovering* –
Afd. 572-0 Klippebo – renovering, til- og ombygning

Bygningsarbejderne er tilendebragt, og skema C er godkendt af regionskommunen.

Byggeskadesagen på facadetegl er gennemført og afsluttet af Byggeskadefonden i samarbejde med Steenbergs Tegnesteue. Hovedparten (ca. 95 %) af renoveringsomkostningen er finansieret af byggeskadefonden.

- *Nye vedtægter – forslag til repræsentantskabsmødet* - 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:
 - a. Harmonisering af reglerne om øverste myndigheds kompetence og uddelegering med driftsbekendtgørelsens §§ 6 og 7.
 - b. Præcisering af tegningsreglen.

Ændringerne i normalvedtægterne finder anvendelse, uanset eventuelle modstående bestemmelser i en boligorganisations vedtægter.

Vedlagt indkaldelsen var Lejerbo, Bornholms vedtægter revideret i henhold til ændringer i de gældende Normalvedtægter til orientering. Ændringerne er markeret med gråt. De nye vedtægter skal godkendes af repræsentantskabet.

- *Status vedr. den nye varmemesterordning, personalesituation mv.* – Michael orienterede om effekten af omorganiseringen på Bornholm:
 - Økonomisk besparelse som følge af omorganiseringen
 - Kørselsudgifterne er status quo som følge af omorganiseringen
 Bestyrelsen udtrykte generelt tilfredshed med den nye gårdmand Henrik og omorganiseringen. Der er et ønske om, at den nye mand fastansættes.

Erling spurgte til, hvem der skal vedligeholde hjemmesiden med nye bestyrelsesmedlemmer, når Susanne ikke er ansat længere. Rebecca orienterede om, at afdelingerne selv har ansvaret for, at vedligeholde deres hjemmesider. Bestyrelsen ønsker et kursus i brugen af afdelingernes hjemmeside i 2017.

Herefter var der en længere drøftelse af driftsniveauet i nogle af delingerne, herunder manglende systematik i og færdiggørelse af det udførte arbejde. Rebecca og Michael orienterede om, at der arbejdes på at imødegå netop disse forhold og henstillede til, at man nu bruger de kommende 4 måneder på at se om de tiltag, der er sat i værk, virker. Herudover henstillede Rebecca til, at afdelingerne gennemfører en forventningsafstemning med bl.a. varmemester Hans Jørgen ift. hvornår og hvor meget tid, der skal bruges på havearbejde i afdelingerne, særligt Stenarbejderhusene og Byvängen. Endelig blev det aftalt, at bestyrelsen informerer driftschefen løbende, når aftaler ikke overholdes, således at dette kan tages i opløbet.

- *Familieboliger forbeholdt 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.

- *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 et fint effektiviseringspotentiale 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.

- *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 har fokus på om der er et stigende antal betalingsrestancer og på sigt også en stigning i antallet af beboere, som må flytte fra deres lejemål, fordi de ikke kan betale huslejen.

Mange har rettet henvendelse til vores boligrådgivere. Vores muligheder for at hjælpe er desværre begrænsede og retter sig pt. imod forslag om at bytte sin lejlighed til noget billigere, skrive sig op internt til en billigere lejlighed eller overveje at fremleje af et værelse.

- *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. Beregningerne er lavet på følgende konti: 109 (renovation), 110 (forsikring), 111 (el/varme til fællesarealer), 112_1 (administration), 114 (renholdelse), 115 (almindelig vedligeholdelse) og 117_1 (fraflytning). 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.

8. Eventuelt

Bestilling af transport til/fra regnskabsmøder mm. - Rebecca orienterede om, at der ofte er forvirring omkring bestilling af rejser til og fra de møder, som afholdes i København o.l. Hun har derfor udarbejdet en beskrivelse af processen i forbindelse med bestilling af rejse til/fra regnskabs-/repræsentantskabsmøder eller andre nødvendige møder med administrationen. Andre møder (f.eks. kurser el.lign. står deltagerne selv for at arrangere transport). Beskrivelsen blev omdelt på mødet og vedlægges referatet som bilag A. Man skal dog være opmærksom på, at det er dyrere, når man bestiller via rejsebureau.

Bestyrelsen valgte model B, hvor det er formanden, som bestiller).

Byggeri af ungdomsboliger - Kim orienterede om Totalbyggs henvendelse til organisationen vedr. et eventuelt byggeri af ungdomsboliger nær Campus i Rønne. Bestyrelsen har besluttet at takke nej til forslaget grundet organisationens økonomiske situation.

Mødet hævet.

Godkendt den 12 / 12 2016

Kim O. Johansen
 Formand, Kim O. Johansen

