

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Holstebro den 27. juni 2017 kl. 15.30 Rådhuskælderen Holstebro.

Tilstede var bestyrelsesmedlemmerne Knud-Erik Hansen, Per Sandfeld Nissen, Joan Lago Kaspersen, Sara Stephansen og Anne Sakariassen.

Fra administrationen deltog forretningsfører Ebbe Johansson og sekretær Trine Taulbjerg Slot (ref.).

Formand Knud-Erik Hansen åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Evt. oplæg til repræsentantskabsmødet
4. Boligsocial helhedsplan og Trivselshuset Trekanten
5. Udlejningssituationen
6. Indkomne forslag:
  - 6a. Råderet badeværelser i afd. 17-0.
7. Nybyggeri/renovering
8. Nye vedtægter
9. Eventuelt

Knud-Erik bød velkommen, og spurgte om nogen havde kommentarer til sidste referat af 27.03.2017.

Følgende blev drøftet:

Scala-bygningen stadig ikke aktuel.

Bespærelserne blev drøftet, og det blev oplyst, at Almen indkøb stadig kører, men at udvalget er nedlagt pt., idet der ikke udvikles på systemet lige nu.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Ebbe Johansson, orienterede:

Der er Valgkredsmøde 9. november 2017 på Sabro Kro.

Landsrepræsentantskabsmødet finder sted den 17. og 18. maj 2018, og det afholdes denne gang på Nyborg Strand. (på bestyrelsesmødet den 29.11.2017, vælger vi hvilke 3 bestyrelsesmedlemmer der deltager i Landsrepræsentantskabsmødet 2018).

Bestyrelsen konstitueres efter mødet i aften.

Anne orienterede:

Ved valgkredsmødet til november, er det Anne Sakariassen og Gunnar Sørensen som står for afholdelsen og indholdet. Anne efterlyser emner, som kunne være relevante og interessante. Anne fortalte om valgkredsmødet, for de som ikke tidligere har deltaget.

Revisionen har foreslået at Lejerbo skal have Almen Indkøb solgt bedre end vi selv har kunnet. Der er kontaktet et selskab som skal kunne sælge systemet. Det er derfor HB som lige nu tager de nødvendige beslutninger.

Anne Sakariassen orienterede om en konkret sag fra Tilsynet, hvor der er modtaget foreløbig kendelse med påtaler. Til HB-mødet på mandag, laves der svar til Tilsynet.

Hovedbestyrelsen arbejder godt sammen nu.  
IT-udvalget er nedlagt midlertidigt.

## Effektiviseringer

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.

## 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](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.

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 boligorganisations vedtægter.

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

### 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 forsatte uændret, skal ændres, eller om den skal opsiges.
- Om afdelingen fremover overhovedet skal have et fælles antenneanlæg.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2017) kr. 39.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Holstebro.

Bestyrelsen besluttede at fordelingen skulle være:  
2/5 tilfalder formanden og resten fordeles ligeligt mellem de øvrige bestyrelsesmedlemmer.  
Disse udbetales ultimo december.

## 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 indeholdende 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 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afd.564-0,576-0,576-2,646-0 og 742-0.

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 trækingsret - ikke alle organisationer har trækingsret. Oplysning herom kan findes i årsberetningen.

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.

Ved revisors fremhævelse af forhold -

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

Revisionen har på side 225 bemærkning om afdeling 315-0, Bastrupgård. Afdelingen har ikke i regnskabsåret haft tilstrækkelige henlæggelser til at dække de afholdte udgifter på konto 116, Planlagt vedligeholdelse. Til dette forhold henvises til kommentarerne i årsberetningen, hvor det oplyses, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinære. Kommentarerne vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

## 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	Boligtype	Gældende leje	Kommande leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %
0017-0	Vesterbrogade	Familiebolig	797,61	810,47	12,86	1,61%
0152-0	Skjoldgården	Familiebolig	624,74	624,74		Uændret leje
0251-0	Sønderlandsgade, Helgolandsgade, Ved Hallen	Familiebolig	808,70	813,40	4,70	0,58%
0315-0	Bastrupgård	Familiebolig	806,52	820,31	13,79	1,71%
0315-0	Bastrupgård	Ungdomsbolig	673,42	687,21	13,79	2,05%
0564-0	Mads Clausens Vej	Ungdomsbolig	908,11	914,82	6,71	0,74%

0564-0	Mads Clausens Vej	Ældrebolig	911,48	918,19	6,71	0,74%
0569-0	Idom, Kofeltvej	Familiebolig	792,63	795,97	3,34	0,42%
0576-0	Lyksborgvej, 30 Ungdomsbo, Ældreboliger	Ungdomsbolig	754,29	763,96	9,67	1,28%
0576-0	Lyksborgvej, 30 Ungdomsbo, Ældreboliger	Ældrebolig	803,37	813,04	9,67	1,20%
0646-0	Fr. Poulsensvej	Ældrebolig	901,36	950,73	49,37	5,48%
0652-0	Guldblommen	Familiebolig	725,30	731,58	6,28	0,87%
0674-0	Enghavegaarden	Ældrebolig	893,45	899,48	6,03	0,67%
0742-0	Skredsande	Ældrebolig	1152,40	1160,73	8,33	0,72%

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 564-0, 576-0, 576-2, 646-0 og 742-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 564-0, 576-0, 576-2, 646-0 og 742-0.

### Ad. 3. Evt. oplæg til repræsentantskabsmødet

Bestyrelsesposterne blev drøftet.

### Ad 4. Boligsocial helhedsplan og Trivselshuset Trekanten

Ebbe orienterede om finansieringen.

Der er den 10. august 2017 møde med kommunen, BSSJ og BSH/Lejerbo, idet Kommunen ikke overholdt aftalerne. Resten kører godt – bestyrelsesmedlemmer er dog ikke kommet med i udvalgene endnu. BSSJ er klar med deltagelse i udvalg.

Trivselshuset er ombygget. Der er bl.a. blevet to nye kontorer.

### Ad 5. Udlejningssituationen

Ebbe Johansson meddelte, at der i Lejerbo, Holstebro pt. ikke er nogen ledige lejemål.

### Ad 6. Indkomne forslag

6a. Råderet badeværelser afd. 17-0.

Ebbe orienterede om de 36 store badeværelser og 108 små badeværelser.

Efter spørgsmål til Regnskabet, godkendte bestyrelsen lånet til individuel kollektiv råderet på badeværelser i afd. 17-0.

Ebbe spørger Ole om det kan lade sig gøre med lav-skyls-toiletter.

### Ad 7. Nybyggeri/renovering

Ebbe orienterede:

Det forventes, at Lejerbo for en byggeret på Alstrupvej, men man ved endnu ikke om behovet er der. Den gamle Brandstation bør vi satse på *før* Alstrupvej.

Bestyrelsen var enige om, at der skal kigges på lokalplaner inden der tages stilling til nybyggerierne.

### Ad 8. Nye vedtægter


De nye vedtægter blev drøftet. Knud-Erik oplyste om en fejl der havde sneget sig ind, men at den bliver rettet.

### Ad 9. Eventuelt

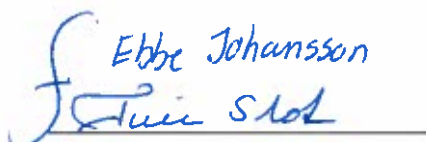
Næste mødes afholdes 29. november 2017.

Bestyrelsen finder hen ad vejen ud af hvad mødebehovet er, og hvordan der skal indkaldes.

Holstebro, den 27. juni 2017

  
Underskrift formand

Holstebro, den 27. juni 2017

  
Underskrift dirigent