

Bestyrelsesmøde Lejerbo Trehøje den 16. marts 2017 kl. 16.00 i Trehøje

Deltagere: Anne Sakariassen, Mads Sloth Andersen, Marianne Hougaard og Marie-Louise Bostrup Møller.

Fra administrationen deltog Forretningsfører Ebbe Johansson og Trine Taulbjerg Slot, som optog referat af mødet.

Afbud: Bente Castenschiold

Forretningsfører Ebbe Johansson åbnede mødet og bød velkommen

Dagsorden for mødet:

1. Godkendelse af referat fra mødet d. 13. december 2016.
2. Siden sidst ved formanden.
3. Meddelelser fra administrationen.
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
5. Nybyggeri/renovering.
6. Udlejningssituationen
7. Nyt fra hovedbestyrelsen.
8. Orientering vedrørende igangværende projekter.
9. Andre emner, herunder spørgsmål vedr. repræsentantskabsmødet
10. Næste møde.

Ad 1. Godkendelse af referat fra mødet den 13. december 2016

Referatet fra den 13. december 2016 blev godkendt.
Ligeledes mødet den 9. januar 2017.

Ad 2. Siden sidst ved forretningsfører/formand

Mads orienterede i Bente Castenschiolds fravær:

Stadig støj ved Fakta.

Der have været afdelingsmøde den 21. februar 2017, hvor afdelingsregnskabet og budgettet for 2017/18 blev fremlagt og godkendt.

Ellers har der ikke været noget siden afdelingsmødet.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Visioner og målsætninger den 6. maj 2017 på Nr. Vosborg – vi håber at organisation Trehøje har mulighed for at deltage.

En enig bestyrelse valgte næstformand Mads Sloth Andersen samt Marianne Hougaard som delegerede til Landsrepræsentantskabsmødet i Århus den 16 og 17. maj 2017.

Fælleshusenes indtægt for udlejning, skal fremover indsættes på en konto.

Planlagt vedligeholdelse i Fælleshusene kan varmemester stå for. Bestyrelsesformanden er i gang med at oprette konto.

Lindeallés gildesal bliver næsten aldrig brugt.

Der må ikke stå for mange penge på kontoen ad gangen – jævnligt skal Judith, overføre penge til organisationens konto.

Det blev besluttet, at Ebbe sender et oplæg over hvordan økonomien fremover kan køre i Fælleshusene, så vi sikrer at der er et reelt regnskab.

Er Fælleshusets udgifter (strøm og varme mv.) en del af fællesarealernes udgifter?

Ebbe vender tilbage med en tilbagemelding på dette.

Valgkredsmøde 9. november 2017 på Sabro kro.

Almene bolig dage 17. og 18. november 2017.

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 forpligtelse 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 boligorganisationens 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.

Manchet vedr. 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 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 forsætte 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 kr. 11.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Trehøje. Organisationen besluttede at fordelingen skulle være: Formanden tildeles halvdelen, og resten fordeles ligeligt mellem øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Ad 4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2014 – 30/9 2015, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2014 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingen for perioden 1/10 2014 – 30/9 2015, dels budget for afdelingen for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017 og dels tilstandsrapport for afdelingen.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingens forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra afdelingen.

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 og dispositionsfond.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingens drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingen i forhold til vedligeholdelsesudlejnings- og boligsocial status.

Til orientering kan vi oplyse, at revisionen ikke har haft supplerende bemærkninger til regnskaberne.

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 %
164-0	Linde Haven	765,51	774,49	8,98	1,17
164-0	Linde Haven UB	784,94	793,92	8,98	1,14

For familieboliger er der en difference mellem gældende leje og sidste års kommende leje, dette skyldes at der i regnskabet har været en ubalance mellem den opkrævede husleje og budget, dette er der korrigeret for i budget 2016/2017.

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 164-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingens budget blev godkendt, herunder budget for afd. 164-0.

Ad 5. Nybyggeri/renovering

De samlede udgifter til kollektiv råderet er foreløbig anlægsbudget beregnet til DKK 18.096.000, som vil blive optaget som et kreditforeningslån.

Forretningsføreren gennemgik anlægsbudgettet og oplyste om huslejestigning på 379 kr. pr. lejemål pr. måned ved etablering af nyt køkken.

Huslejestigningen vil ved nye skabe beløbe sig til 52 kr. pr. lejemål, pr. måned.

Det er frivilligt, om man ønsker at gøre brug af den individuelle kollektive råderet.

Vælges der nyt køkken, kan man vælge i mellem nogle forskellige modeller.

Afdelingsmødet har på afdelingsmødet anlægsbudgettet.

Lejerbo arbejder således videre med projektet.

Beboerne vil få fremlagt mere information senere. Der sendes oplæg til kommunen, og herefter kan arbejdet gå i gang, forhåbentlig i indeværende år. Men det vil blive en løbende proces.

Byggesag tag Skolevænget:

LBF har bevilget DKK 900.000 i tilskud til tage, hvor den samlede udgift anslås til DKK 2.100.000. Der hjemtages et lån på DKK 1.200.000.

Afdelingsmødet har også på afdelingsmødet godkendt ovenstående.

Råderetten på køkkener blev godkendt

Det står frit for, hvilken leverandør man benytter i forbindelse med råderet. Men man forsøger at lave aftale med et par leverandører.

Ad 6. Udlejningssituation

Der er et ledig lejemål, Skolevænget 25

Ad 7. Nyt fra hovedbestyrelsen

Det blev besluttet, at Bente Castenschiold fremover videresender referater af hovedbestyrelsesmøderne til alle i bestyrelsen.

Ad 8. Orientering vedrørende igangværende projekter.

Råderet køkkener og molokker på Lindeallé.

Ad 9. Andre emner – herunder spørgsmål vedr. repræsentantskabsmødet.

En enig bestyrelse valgte næstformand Mads Sløth Andersen samt Marianne Hougaard som delegerede til Landsrepræsentantskabsmødet i Århus den 16 og 17. maj 2017.

Mads træder til som dirigent ved det lokale repræsentantskabsmøde her umiddelbart efter bestyrelsesmødet.

Ad 10. Næste møde

Næste møde vil blive afholdt:

Tirsdag den 23. maj kl. 16.00 på Vildbjerg Hotel.

Punkt på næste dagsorden "P-plads opmaling i Kirsebærhaven" og molokker, på Lindeallé. Bestyrelsen besluttede at Johnny arbejder videre med priser på hele projektet.

Johnny skal inden næste møde indhente pris på nedgrav, etablering fliser mm, så vi har en samlet pris på etablering af molokker.

Trehøje, den 16/3 2017


Underskrift formand

FØA 26476 CASSTØJSLØD