

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo-Skørping den 3. oktober 2017 i fælleshuset på Østermarksvej****Deltagere:**

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Leo Christensen, Kirsten Nørgaard, Børge Olsen og Søren Nielsen.

Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (referent)

Formand Børge Olsen åbnede mødet og bød velkommen

**Dagsorden:**

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/renovering
  - a) *Drøftelse af mulighed for nybyggeri i Terndrup*
5. Eventuelt

**Ad 1. Meddelelser fra administrationen**

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2017/18) kr. 7.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Skørping. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget skal fordeles med 2 andele til formanden og 1 andel til hvert af de andre bestyrelsesmedlemmer, og denne fordeling fortsætter, dog ønsker Kirsten Nørgaard ikke honorar.

Pia oplyste, at de 3 boligafsnit der skal sælges, nu er sat til salg. Beboerne i de berørte boliger, har fået orienteringsbrev, og der kommer klausul med oplysninger i kommende lejekontrakter.

**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. 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 er 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.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at økonomiafdelingen laver en oversigt over besparelspotentialer, der kan danne udgangspunkt for en drøftelse på bestyrelsesmøde.

**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:

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo-Skorpung den 3. oktober 2017 i fælleshuset på Østermarksvej**

- 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.

**Elektroniske boligtilbud**

Som bekendt har vi fra marts udsendt elektroniske boligtilbud til alle de boligsøgende, der ønsker det. Årligt udsender Lejerbo ca. 116.000 boligtilbud, så besparelspotentialet var til at få øje på ved at få fra papirpost til mail. Samtidig har de elektroniske boligtilbud været efterspurgt af mange boligsøgende, der opfatter boligtilbud på mail som en forbedret service.

Det endelige mål er, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk. Henover foråret har tallet været på 66-68 %. Men i juli er tallet kommet op på 76,5 %.

Dermed er vi godt på vej mod målet og arbejder løbende på, at endnu flere boligsøgende tilmelder sig de elektroniske boligtilbud.

**Kontingent LLO**

En almen boligafdeling har mulighed for at melde sig ind i LLO eller andre lignende lejerforeninger via en såkaldt sekretariatsaftale. Med en sådan aftale er det boligafdelingen og ikke den enkelte lejer, der opnår medlemskab. Det er imidlertid både afdelingen og de enkelte lejere som enkeltperson, der kan søge rådgivning i foreningen. Der kan derimod ikke indgås et kollektivt medlemsskab, hvor de enkelte lejere figurerer som medlemmer, men hvor udgiften til medlemsskabet betales via afdelingens driftsbudget.

Organisationsbestyrelsen har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for de enkelte afdelingers drift. Det er organisationsbestyrelsen, der har kompetencen til at indgå alle aftaler udadtil – altså både aftaler, der vedrører selve boligorganisationen og aftaler, som vedrører den enkelte afdeling.

En afdeling har ikke kompetence til at indgå en sekretariatsaftale uden organisationsbestyrelsens samtykke. Det er i den forbindelse uden betydning, om beslutningen er truffet på afdelingsmødet eller ved en urafstemning.

Afdelingen skal derfor søge organisationsbestyrelsen om samtykke forud for indgåelse af en sekretariatsaftale.

Organisationsbestyrelsen kan i så fald give samtykke til medlemskab, hvis man mener, at afdelingen har behov for en anden form for vejledning eller supplerende vejledning i forhold til den vejledning, som boligorganisationen yder afdelingen. Aftalen indgås i givet fald af organisationsbestyrelsen og udgifterne til sekretariatsaftalen indgår i afdelingens driftsbudget.

Hvis organisationsbestyrelsen vurderer, at der ikke er behov for en sekretariatsaftale, kan man underkende afdelingens beslutning om medlemskab, ligesom man til enhver tid kan stoppe allerede indgåede aftaler.

Ovennævnte afholder ikke den enkelte lejer fra individuelt og for egen regning at melde sig ind i LLO eller en anden lignende lejerforening.

Normalt anbefaler BL, at man accepterer et afdelingsmødes ønske om en sekretariatsaftale med LLO el. lign. Det gør BL, fordi et sådant behov som regel udspringer af en uoverensstemmelse, som kan risikere at blive større ved at nægte beboerne rådgivning i LLO. Og man skal jo altid overveje, om LLO vil kunne medvirke til at uoverensstemmelserne bliver løst.

**Vagtordning:**

Bestyrelsen spurgte til vagtordning uden for kontortid. Pia oplyste, at der er indgået en aftale med SSG om vagttelefon, og at der vil blive uddelt klæbemærkater til beboerne med telefonnummer inden for kort tid.

## Bestyrelsesmøde i Lejerbo-Skørping den 3. oktober 2017 i fælleshuset på Østermarksvej

### Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2016 – 30/4 2017, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2018 – 30/4 2019.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2016 – 30/4 2017, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2018 – 30/4 2019 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 afdeling 626-0 og afdeling 770-0. Afdeling 499-0 forventes at holde møde i slutningen af oktober.

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.

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

Revisionen har på side 230 bemærkninger om fremhævede forhold i afdeling 626-0.

Endvidere har revisionen på side 231 bemærkning om udlejningsvanskelighederne i afdeling 626-0.

I forhold til afdeling 626-0 kan henvises til spørgeskemaet bagerst i regnskabet, hvor er oplyst, at administrationsorganisationen indestår for forpligtelsen i forhold til afdelingens soliditet og likviditet.

På side 6 i beretningen er kommenteret på revisionens supplerende oplysninger i 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 lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode *Check for forhøjelser i løbet af regnskabsåret, se sidste års referat. En eventuel forhøjelse kommenteres.*

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %
0499-0	Det gamle mejeri	Familiebolig	764,40	764,40		Uændret Leje
0626-M	Terndrup	Familiebolig	853,78	876,34	22,56	2,64%
0626-M	Terndrup	Ældrebolig	900,00	922,56	22,56	2,51%
0770-0	Skørping Center	Ældrebolig	836,50	850,84	14,34	1,71%

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 også for afdelingerne 626-0, 770-0 og 499-0.

at budget for boligorganisationen samt alle afdelingernes budgetter blev godkendt.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo-Skørping den 3. oktober 2017 i fælleshuset på Østermarksvej****Ad 3. Udlejningssituationen**

Der er 10 boliger i tomgang. Det drejer sig om 1 lejemål på Torvet i Bælum, 5 lejemål på Ny Kirkevej, og 4 lejemål på Vandværksvej i Blenstrup. Alle steder er der store udlejningsvanskeligheder. Boligerne sendes jævnligt i tilbud, men som oftest er der ingen på listen. Der laves derudover tiltag til udlejning i form af opsøgende lejeforsøg.

Der annonceres via nettet, men derudover er der ingen fast annoncering.

Boligerne i Bælum, Blenstrup og på Ny Kirkevej er sat til salg.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2015/2016 har været 14 fraflytninger fra boligorganisationens 70 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 20,00

Der har i alt været 15 fraflytninger af boligorganisationens i alt 90 lejemål svarende til en fraflytningsprocent på 16,67

**Ad 4. Nybyggeri/renovering**

Børge orienterede om afholdt møde vedrørende byggemulighed på sygehusgrunden i Terndrup. Det drejer sig om 18-20 boliger i tæt/lav bebyggelse. Bestyrelsen drøftede projektet, og blev enige om, at der skal arbejdes videre med det. Dog er der en forventning om, at der skal bygges for under rammebeløbet for at sikre en konkurrencedygtig husleje.

Pia sørger for, at Børge får et tilkendegivelsesbrev, som han kan bringe videre til politikerne.

**Ad 5. Evt.**

Der var intet til eventuelt.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 7/10 2017

  
\_\_\_\_\_