

Referat fra organisationsmøde m/Lejerbo Thisted, tirsdag den 6. december 2016 kl. 10.00

Fremmødte:

Ejner Overgaard
Malene Gregersen
Søren Yde Paulsen
Helge Larsen
Børge Olsen

Pia Hesselvig (referent)

Dagsorden:

1. Nyt fra formanden
2. Orientering fra administrationen v/Pia Hesselvig
3. Orientering fra hovedbestyrelsen v/Børge Olsen
4. Udlejningssituationen
5. Eventuelt

Ejner Overgaard bød velkommen.

Ad.1. Ejner orienterede om følgende:

Der har været afholdt råderetskursus, hvor 11 deltog. Det var et rigtig godt kursus, og de nye råderetskataloger er på vej.

På baggrund af Lars Baks død, har der været ekstraordinært landsrepræsentantskabsmøde, hvor Anne Sakariassen fra Holstebro blev valgt som ny næstformand. Samtidig blev AlmenIndkøb drøftet, og Ejner er nu spændt på, hvordan den nye version kommer til at se ud. Børge supplerede med information om, at der arbejdes på en større adskillelse af AlmenIndkøb og Lejerbo, så AlmenIndkøb bliver en selvstændig forening og ikke en sideaktivitet.

Formand og næstformand har meldt sig på en del kurser, der er der behov for styrkelse af kompetencerne. Bestyrelsen bakkede op om dette. Helge opfordrede til, at man generelt sørger for, at der er afsat tilstrækkelige midler til kurser, både i organisationen og i afdelingerne.

Afdelingernes budgetmøder starter i morgen, hvor alle afdelinger med bestyrelse har møde. Der holdes budgetmøde for afdelinger uden bestyrelser d. 7/1.

Ejner, Malene og Pia har deltaget i dialogmøde med kommunen. Pia sørger for, at referatet bliver sendt ud til bestyrelsen så snart det er godkendt.

Der er udsendt budgetforslag for organisationen. Der var ingen bemærkninger til dette.

Ad.2. Pia orienterede om følgende:

Nye normalvedtægter:

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.

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.

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 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.

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 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 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.

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.

På grund af en gammel landsbyggefondssag i afdeling 376-0, er der trukket et større beløb på dispositionsfonden. Beløbet er en del af den oprindelige finansieringsplan.

Der er behov for en drøftelse af strategi for økonomi i afdelingerne, og derfor har Pia aftalt med regnskabsafdelingen, at de deltager på næste møde. Bestyrelsen tilsluttede sig dette.

- Ad.3. Børge orienterede om møde i hovedbestyrelsen d. 4/12:
- Der skal være bestyrelsesseminar d. 18/1 med fokus på samarbejde.
 - Administrationsorganisationen kommer sandsynligvis ud med et underskud på 2-3 mill. pga. en gammel olieforureningssag fra Hillerød.
 - Vi har fået ny minister, og det bliver spændende at se, hvad det får af betydning for os.
 - Der er ikke længere nogen fra Nordjylland på ghettolisten.
 - Som følge af regeringens effektiviseringskrav skal Lejerbo-organisationerne finde 120 mill. i besparelser, hvis vi skal levere vores andel.
 - Der er endnu ingen synlige effekter af kontanthjælpsloftet.
- Ad.4. Pia orienterede om udlejningssituationen, men der var god grund til at tro, at den medbragte tomgangsliste ikke var retvisende, så Pia sørger for, at der kommer en ny med ud sammen med referatet.
- Ad.5. Helge spurgte til, hvordan det går i hovedbestyrelsen efter der er sket personudskiftning. Børge oplyste, at der generelt havde været en god stemning på mødet d. 4/12.

Ejner takkede for et godt møde og for samarbejdet i året der er gået.

Godkendt 13/12 2016


Formand