

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Randers den 15. juni 2017 – besigtigelsesturen til Berlin

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Carsten Gylling, Boye Sørensen, Bent Hansen og Nikolai Holst Jacobsen:

Afbud fra: Gert Thorsen

Fra administrationen deltog Pia Hesselvig

Carsten åbnede mødet og bød velkommen.

30 JUNI 2017

Carsten blev valgt som dirigent og Pia som referent.

Dagsorden for mødet:

1. Godkendelse af sidste mødereferat
2. Orientering fra formanden
3. Meddelelser fra administrationen
4. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter
5. Udlejningssituationen
6. Nybyggeri/renovering
7. Godkendelse af råderetskataloger
8. Eventuelt

Ad 1. Godkendelse af sidste mødereferat

Udsættes til næste gang, da referat fra 8/6 ikke er færdig.

Ad 2. Orientering fra formanden

Carsten orienterede om at bestyrelsen er kommet i gang efter formandsskifte. Den første opgave var afholdelse af Løvfaldsfest, og det gik godt.

Renoveringen af afdeling 13-0 er næsten færdig, og nybyggeriet har haft licitation, der desværre giver anledning til besparelser for at få tingene til at hænge sammen.

Årets afdelingsmøder er forløbet godt. Dog er der et par afdelinger uden afdelingsbestyrelse. Råderetskataloger er godkendt alle steder på nær 229-0, der stadig arbejder med deres råderetskatalog. Budgettet i 229-0 er udskudt til efter sommerferien. Organisationsbestyrelsen var ikke tilfreds med, at det netop afholdte budgetmøde med afdelingsbestyrelsen i 229-0 ligger op til en 0-stigning.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Pia orienterede om følgende:

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.

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 et 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.

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 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 lovændringen, der blev 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.

Lejerbo Randers vil gerne sætte effektiviseringer på dagsordenen, og ønsker økonomichef Henrik Lausten kommer til et bestyrelsesmøde og drøfter mulighederne.

Forslag til repræsentantskabsmødet:

Der er indkommet forslag til behandling på repræsentantskabsmøde. Hvis forslaget vedtages, vil det kræve en vedtægtsændring for at være gældende.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2016 kr. 40.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Randers. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet skal fordeles med 50 % til formanden og 50 % til fordeling mellem de øvrige 3 bestyrelsesmedlemmer, da Nicolai Holst Jacobsen ikke ønsker udbetaling af honorar.

Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Bestyrelsen bekræftede, at der dækkes tabt arbejdsfortjeneste forud for udbetaling af honorar.

Ad 4. 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.

Afdeling 775-0 holder først afdelingsmøde den 28/6 2017 og afdeling 229-0 holder først afdelingsmøde omkring budgettet i september 2017.

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.

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 revisionsprotokollen.

Revisionen har på side 243 og 244 bemærkning om at afdeling 692-0, 714-0, 775-0 og 893-0 ifølge langtidsbudgettet for planlagt og periodiske vedligeholdelse og fornyelser i 2017 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v.

Endvidere har revisionen på side 243 bemærkning om at afdeling 692-0 på konto 116 i regnskabet ikke havde tilstrækkelige midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Driftspåvirkningen udgør 18.270 kr.

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	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
013-0	Jyllandsgade	759,23	759,23	0	Uændret
037-0	Rindsvej	827,16	827,16	0	Uændret

104-0	Husarvej	646,42	656,88	10,46	1,62
229-0	Løvenholmvej	833,10	833,10	0	Uændret
323-0	Grundfør & Vitten	905,57	926,56	20,98	2,32
354-0	Adonisvej, Paderup	875,5	875,5	0	Uændret
462-0	Vedøvej	987,75	987,75	0	Uændret
641-0	Simonsen´s Have	1023,30	1048,56	25,26	2,47
641-1	Søften - Erhverv	645,00	645,00	0	Uændret
692-0	Tøjhushavevej, Niels Ebbesensgade	1033,32	1056,30	22,99	2,22
714-0	Lene Bredahls Gade	1231,96	1259,8	27,83	2,26
758-0	Dronningensgade, Prinsessegade	984,15	1021,90	37,75	3,84
775-0	Marienlundsgade, Niels Brocks Gade	930,96	961,59	30,63	3,29
893-0	Paderup	1012,18	1052,61	40,43	3,99

Vedrørende afdeling 013-0 skal bemærkes, at lejen er korrigeres pr. 1. juni 2017 med 29,88%, svarende til kr. 174,08 pr. m² på grund af helhedsplanen. Det medfører at lejen er forhøjes til kr. 759,23 pr. m².

Organisationsbestyrelsen gav tydeligt udtryk for, at de ikke er tilfreds med, at der er 0-stigninger i afdelingerne, da en lille jævn stigning er bedre end større stigninger enkelte år. Desuden er der i de fleste afdelinger behov for øgede henlæggelser.

Organisationsbestyrelsen gjorde opmærksom på, at det foreliggende budgetudkast for organisationen ikke indeholder Møltrup-afdelingerne. De indarbejdes inden repræsentantskabsmødet.

Punkt 2 afsluttes med følgende tekst:

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 regnskab for afdeling 013-0, 037-0, 104-0, 229-0, 323-0, 354-0, 462-0, 641-0, 641-1, 692-0, 714-0, 758-0, 775-0 og 893-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afdeling 013-0, 037-0, 104-0, 229-0, 323-0, 354-0, 462-0, 641-0, 641-1, 692-0, 714-0, 758-0, 775-0 og 893-0

Ad. 5 Udlejningssituationen

Randers-afdelingerne:

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2015/2016 har været 100 fraflytninger fra boligorganisationens 726 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 13,77 %

Der har i alt været 138 fraflytninger af boligorganisationens i alt 830 lejemaal svarende til en fraflytningsprocent på 16,63 %

Møldrup-afdelingerne:

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2015/2016 har været 12 fraflytninger fra boligorganisationens 83 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 14,46 %

Der har i alt været 16 fraflytninger af boligorganisationens i alt 101 lejemaal svarende til en fraflytningsprocent på 15,84 %

Der er 3 boliger i tomgang, men de er alle lejet ud med indflytningen inden for den næste måned.

Udlejningssituationen i Randers og Møldrup er rigtig god i øjeblikket, men vi har i perioder svært ved at udleje boliger i Møldrup.

Vores ledige boliger er på nettet

Ad 6. Nybyggeri/renovering

Afd. 13 – Jyllandsgade:

Afdeling 13 blev afleveret d. 31 marts 2017 – der pågår stadig udvendige arbejder, vedr. boldbane og grillplads, disse forventes afsluttet snarest.

Det er blevet et rigtig flot projekt, som organisationen og afdelingen kan være stolte over.

Der er ved at blive udarbejdet en video om projektet, denne forventes færdig umiddelbart efter sommerferien. Landsbyggefonden har allerede lagt nogle flotte fotos af afd. 13 på deres hjemmeside.

Bestyrelseshonorar i forbindelse med helhedsplan for afd. 13.0 Jyllandsgade i Randers:

Bestyrelsen har vedtaget følgende fordeling:

Carsten Gylling	kr.	44.435,39	41,66%
Bent Hansen	kr.	26.665,50	25%
Nicholaj Holst	kr.	-	0%
Get Thorsen	kr.	17.780,56	16,67%
Boye Sørensen	kr.	17.780,56	16,67%

Vestervold / Staldgårdsgade.

Vi har været i kontakt med grundsælger Real Estate Development og tegnestuen Møllestræde i Hillerød, for at få en opdatering, men der er desværre intet nyt endnu. – kommunen vil ikke godkende P-områdets størrelse og butikken i stueetagen.

Projektet bliver derfor formentlig ikke til noget.

Paderup / Ny Nedergaardsvej.

Projektet blev indsendt til kommunen i januar 2016. Randers kommune har efterfølgende meddelt, at kommunen har valgt at udskyde prioriteringen af almene projekter til efteråret 2016.

Munkdrup

På Randers kommunes opfordring, har vi indsendt et tilrettet " Paderup projekt" til kommunen på grunden i Munkdrup. Bebyggelsen omfatter 33 almene familieboliger, og tænkes opført i 1 etape. Be-

byggelsen rummer 3 boligtyper: 16 stk. 4-rums boliger (gavlboliger) på 114 m², 1 stk. 4-rums bolig på 108 m² og 15 stk. 3-rums boliger på 97 m², i alt 3.387 m².

Vi afventer stadig en tilbagemelding fra Randers kommune

Afd. 1230-0 Blomsterparken, Tjærby Diger Randers

Der foreligger kommunal godkendelse af et alment boligprojekt vedr. opførelse af 36 almene familieboliger som opføres som "tæt/lav." Boligerne fordeler sig på 3 og 4 rums boliger, i alt 3.450 etagemetre.

Gennemsnitlig lejlighedsstørrelse bliver 95,83 m².

Der er tale om et "grønt projekt" som opføres i et nyt blandet boligområde. Den samlede anskaffelsesudgift er kr. 66.300.000. Huslejen bliver på kr. 899/m².

Projektet er under genudbud efter en uheldig licitation.

Projektmuligheder

Status på kommunale beslutninger:

Kommunen skal have beslutning om fordeling af flygtningeboliger og familieboliger på byrådsmøde i juni.

På baggrund af denne indstilles strategien for almene boliger i den såkaldte kriteriesag i september-oktober

Herefter indbyder kommunen de almene boligselskaber til at byde ind med projekter, som behandles i byrådet i prioriteringssagen. Denne forventes i 1. kvartal 2018.

Projektmuligheder

Niels Ebbesens Gade 6/ Niels Brocks Gade 1: Kommunen har afvist projektet med den begrundelse, at grundprisen vurderes for langt fra en markedspris.

Paderup/Ny Nedergaardsvej: er tidligere fremsendt, men ikke prioriteret. Kan fremsendes igen.

Toldbodgade/Fjordvej: er tidligere fremsendt, men ikke prioriteret. Projektet harmonerer godt med kommunens byudviklingsstrategi "byen til vandet", og kan fremsendes igen.

Herudover har vi følgende muligheder i støbeskeen, som evt. kan indmeldes.

Bækengen, Harridslev. Vi følges med en privat udvikler, der er primus motor. 25-35 tæt-lave boliger (rækkehuse).

Ad. 7 Godkendelse af råderetskataloger

Organisationsbestyrelsen godkendte de udarbejdede råderetskataloger i afdeling 37-0, 323-0, 354-0, 641-0 og 692-0.

Der er bekymring for størrelsen på de løbende vedligeholdelsesbeløb i afdeling 641-0 (markiser) og 323-0 (hegn).

Ad 8. Evt.

Der var intet til eventuelt.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den / 2017

