

## Referat fra organisationsmøde m/Lejerbo Odder, onsdag den 7. december 2016 kl. 10.30

### Fremmødte fra bestyrelsen + suppleant:

Ib Øgaard  
 Hanne Nygaard Jensen  
 Bente Castenschiold  
 Helga Stenkjær  
 Anne Wirring  
 Harald Stenkjær

### Fra administrationen:

Pia Hesselvig (ref.)

### Dagsorden:

1. Siden sidst
2. Færdiggørelse af visioner og målsætninger for Lejerbo Odder
3. Udarbejdelse af råderetskataloger
4. Regnskab og budget
5. Udlejningssituationen
6. Eventuelt

Ib bød velkommen til mødet.

Ad.1. Ib orienterede om følgende:  
 Kommunen har skrevet til os om problemer med vejskilte i Banegårdsparken. Bestyrelsen gør ikke yderligere ved sagen på nuværende tidspunkt.

Ib har deltaget i møde med kommunen om boliger til flygtninge. Der er 2 placeringer i spil. Kommunen snakker også med de øvrige boligselskaber i kommunen.

D. 12/12 er vi inviteret til fælles dialogmøde med kommunen og de øvrige boligselskaber. Anne og Hanne deltager fra Lejerbo Odder.

Der er planlagt budgetmøder d. 12/1 i Tulipangården og Æblegården.

Regnskabsmøde med organisationen og repræsentantskabsmøde blev aftalt til d. 23/3-2017 kl. 10.00. Sted aftales senere.

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](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.

## 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 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.

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Kommunerne får et tilskud til deres grundkapital, som udgør 75% af grundkapitaltilskuddet til en almen bolig på 40 m<sup>2</sup>. De resterende 25% skal kommunen selv betale. Når der bygges store boliger, betaler kommunen hele merudgiften.

- Ad.2. Med udgangspunkt i det udkast, der var udarbejdet på sidste møde, blev visioner, målsætninger og handlingsplaner for Lejerbo Odder gjort færdige. Oplægget udsendes sammen med referatet. Hvis der ikke kommer indsigelser i løbet af 14 dage efter udsendelse, betragtes de som godkendt. Der laves pjece med visioner, der kan omdeles ved forårets afdelingsmøder.
- Ad.3. Pia gennemgik det udsendte notat om udarbejdelse af udvendige råderetsarbejder. Bestyrelsen ønsker der udarbejdes råderetskataloger i alle afdelinger, og eventuelle indkomne ansøgninger afvises med henvisning til, at det afventer udarbejdelsen af katalogerne. Dog med respekt for, at nogle af forhold allerede er reguleret i nuværende vedligeholdelsesreglement og husorden. Der afholdes opstartskursus, hvor kursusafdelingen fertiliserer udarbejdelsen af råderetskataloger. Der inviteres repræsentanter fra hver afdelingsbestyrelse, lokalinspektør og driftschef. Hver afdeling betaler selv for kursusgebyret til dette. I afdelinger uden bestyrelse udarbejdes udkast til råderetskataloget af Hanne Nygaard, administrationen og driften (Lokalinspektør). Alle råderetskatalogerne skal efterfølgende godkendes på afdelingsmøderne.
- Ad.4. Budgetudkast blev taget til efterretning.
- Ad.5. Der er ingen boliger i tomgang.
- Ad.6. Der var intet til eventuelt.

Ib takkede for god ro og orden.

Formand

.....

