

Deltagere:

Til stede var formand Anny E. Borch Jensen, bestyrelsesmedlemmerne Mogens T. Christensen, Sussie Helgren-Jensen, Mogens Hansen samt suppleanterne Johnny Nielsen og Niels Jensen. Fra administrationen deltog forretningsfører Michael Keis og sekretær Susanne Mortensen, som optog referat af mødet.

Afbud fra bestyrelsesmedlem René Brandt.

Dagsorden for mødet:

1. Godkendelse af referat fra mødet 30.08.2016
2. Meddelelser fra administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget, herunder godkendelse af regnskab og budget for afd. 689-0
4. Godkendelse af nye vedtægter
5. Orientering vedr. salg af afd. 689-0 Bovangen og bekræftelse af beslutning fra 2013
6. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
7. Udlejningssituationen
8. Orientering om Store Heddinge Antennelaug
9. Nybyggeri/renovering
10. Eventuelt

Formand Anny E. Borch Jensen bød velkommen og oplyste der var udsendt en ny dagsorden med nye vedtægter.

Ad 1 – godkendelse af referat fra mødet 30.08.2016

Referatet blev godkendt.

Ad 2 – Meddelelser fra administrationen

Nye normalvedtægter juni 2016 – digitalisering og præciseringer

Michael Keis oplyste at 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.

Nye vedtægter for Lejerbo Stevns er fremsendt og vil blive behandlet under pkt. 4.

Frit valg af tv-pakker

Michael Keis oplyste at Folketinget i sommeren 2016 vedtog 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 lejereren 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. Under pkt. 8 gives en orientering omkring Store Heddinge Antennelaug.

Det moderne kontanthjælpsloft

Michael Keis oplyste at 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.

Omkring udsættelser er der indført regler om at vi skal give kommunen besked – og de har pligt til at reagere når det drejer sig om børnefamilier. Ofte går kommunen ind og hjælper inden, hvis det er muligt.

Effektivisering.

Michael Keis oplyste at 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 lovforslaget. Hovedbestyrelsen har over for administrationen besluttet, at det er i et samarbejde mellem den enkelte boligorganisations bestyrelse og administrationen, at aftaler om mål

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Stevns tirsdag 16. februar 2017, på Harmonien, Rødvig Hovedgade 2, Rødvig, Stevns

for den fremtidige drift skal indgås. Hovedbestyrelsen følger udviklingen og hvis der bliver behov for fælles værktøjer, vil bestyrelsen naturligvis se på det.

Anny E. Borch Jensen – vi har allerede gjort en del – vi har været strikse med at holde husleje i ro. Er svært at finde besparelser – vi har nu en deltidsansat men det er primært til dækning af ferier, evt. sygdom, hækklipning og snerydning. Michael Keis oplyste at administrationsbidraget også er i spil – er et krav fra hovedbestyrelsen. Evt. skal der fremover betales for ydelser der i dag er indeholdt i bidraget.

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.

Anny understregede at hun foretrak at regnskaber stadig sendes ud på papir, hvilket Mogens tilsluttede sig.

Michael Keis oplyste at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2016/2017) kr. 8.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Stevns. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet deles i 6 andele, hvoraf formanden får 2 andele og de andre bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel.

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

Fordelingen blev godkendt.

Ad 3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2015 – 30/6 2016, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2015 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2017 – 30/6 2018.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2015 – 30/6 2016, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2017 – 30/6 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.

Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afd. 689-0.

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.

Ved supplerende oplysninger:

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Stevns tirsdag 16. februar 2017, på Harmonien, Rødvig Hovedgade 2, Rødvig, Stevns

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har ikke haft nogen bemærkninger.

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 %
174-0	Stevns	930,05	930,05	0,00	Uændret
174-0	Stevns, ung.boliger	1.025,52	1.025,52	0,00	Uændret
689-0	Bovangen 23	1.068,36	1.068,36	0,00	Uændret

Det blev oplyst at "trafiklysene" manglede i årsberetning – enighed i bestyrelsen om at der ikke udsendes ny bagside. Var ifølge Michael Keis grøn alle steder – dog med undtagelse af tage (Kridthuset) som var gul – men generelt grøn. Der mangler 2 køkkener – det ene et dødsbo bliver lavet nu – og det sidste ved fraflytning. Bemærkning til revisionsprotokollat – revision mangler at læse referat fra 30.8.16. Det blev oplyst at det var sendt sent ind og havde krydset protokollen.

Organisationen skal godkende afdeling 689-0 regnskab og budget.

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderes:

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 689-0 Bovangen

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afdeling 689-0 Bovangen

Ad 4 Godkendelse af nye vedtægter

Der var ingen kommentarer til de fremsendte nye vedtægter, der blev godkendt, og skal endelig godkendes på repræsentantskabsmødet den 1. marts 2017. Sendes ud til repræsentantskabet i uge 8.

Ad 5 Orientering vedr. salg af afd. 689-0 Bovangen og bekræftelse af beslutning fra 2013

I 2013 godkendte bestyrelsen og repræsentantskabet at ejendommen i afdelingen blev solgt og afdelingen nedlagt mod at Faxe kommune skulle dække evt. tab. Det har Faxe kommune haft en debat om både med ministeriet og Stevns kommune.

Situationen er nu at kommunen kommer ud med et realistisk tab på ca. kr. 200.000 – den årlige husleje er på kr. 282.000. Beslutning om godkendelse af salg skal gentages. Michael har fået en ny vurdering – og den er sat ned med ca. 200.000 fordi huset har stået tomt. Bestyrelsen godkendte salg af ejendommen og afdelingen nedlægges efter salget. Skal også godkendes på repræsentantskabsmødet.

Ad 6 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden

Der bedes taget stilling til, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skal ansøges hos kommune om, at tabet skal dækkes af afdelinger selv.

Det blev besluttet at der ikke søges dispensation.

Ad 7. Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at der er i alt 282 noteret på ventelisten til en familiebolig hvoraf de 197 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 534 ønsker til familieboliger fordelt på eksterne/interne samt aktive/i bero.

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5-rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	42	115	142	73	1	373
Ekstern i bero	Familiebolig	10	34	68	39	0	151
Intern	Familiebolig	0	3	3	2	0	8
Intern i bero	Familiebolig	0	1	1	0	0	2
		52	153	214	114	1	534

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 8 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 99 familieboliger, svarer til en fraflytningsprocent på 8,08.

Der har i alt været 10 fraflytninger af boligorganisationens i alt 109 boliger, svarende til en fraflytningsprocent på 9,17.

Udlejningen i Stevns sker stort set uden problemer. Det er dog altid vanskeligt at udleje de 2-rums og 3-rums boliger i 3 etager i Kridthuset, men på nuværende tidspunkt har man ikke lejetab på disse.

Generelt er der ikke mange på venteliste til boliger i Stevns /St. Heddinge.

Ligeledes er der meget få der ønsker en bolig i Hellested, men det giver dog ikke permanente udlejningsproblemer.

Vedrørende ungdomsboligerne er der få ansøgere på ventelisten til ungdomsboliger, hvorfor disse nogle gange udlejes til andre unge med behov til sådan en bolig efter vor venteliste.

Resten af boligerne udlejes problemfrit.

Der er størst søgning på 3-rums boliger – kan godt leje 20 boliger mere ud.

Dialogmøde:

Der har senest været afholdt styringsdialogmøde med kommunen den 6. januar 2012 hvor organisationsformand Anny Jensen og regnskabsmedarbejder Nikolaj Ammitzbøll og forretningsfører Michael Keis deltog. Mødet var positivt og følgende blev drøftet:

Regnskab 2009/10, Status for boligorganisationen og afdelingerne, Udlejning, Fremtidsplaner.

Ad 8 Orientering om Store Heddinge Antennelaug

Anny oplyste at vi har haft flere møder med Store Heddinge Antennelaug og opfordret dem til at opkræve betalingen direkte hos lejerne, så det ikke skal gå gennem Lejerbo. Det er blevet meget mere aktuelt efter den lovændring, der kom 1. juli 2016, hvorefter ALLE skal kunne vælge frit, hvor de ønsker at få deres TV signal fra. Vi har haft møde med Antennelaugets bestyrelse - og vi er enige om, at Antennelauget senest fra 1. januar 2018 opkræver betalingen direkte hos hver enkelt bruger. Der vil senere på året komme et skema fra Antennelauget, hvor alle de berørte beboere skal svare på bla. hvordan i ønsker at betale, de vil sandsynligvis tilbyde at man kan betale månedsvis eller kvartalsvis.

Hvis man ikke ønsker at få TV signalet via Antenneforeningen kan man meddele det til Antennelauget, også her i 2017. Vi vil dog stadig opkræve betalingen via huslejen, og I vil så få jeres penge tilbage fra Antennelauget, enten til december, eller hver måned, det vælger i selv.

Det er dog ikke det fulde beløb, der kan tilbagebetales, da vi hele tiden har en regulering fra sidste år med i Lejerbo's opkrævning – og vi betaler et administrationsgebyr til Lejerbo for at opkræve beløbet.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Stevns tirsdag 16. februar 2017, på Harmonien, Rødvig Hovedgade 2, Rødvig, Stevns

Når vi overgår til direkte opkrævning har organisationsbestyrelsen besluttet, at dække den regulering der er tilbage på det tidspunkt, så der ikke skal betales to steder i en periode.

I dag får alle **automatisk Mellempakken**. Hvis man hellere vil nøjes med grundpakken kan man godt det, så får man differencen tilbagebetalt i december måned (eller hver måned, hvis man hellere vil det),

Og det samme hvis man ønsker fuldpakken, så skal man betale differencen direkte til Antennelaugget.

Og som noget nyt kan man vælge bredbånd uden TV, det koster 55 kr.pr md. (+betalingen til YouSee).

Det er også muligt at få **Blandselv TV**, fra Grundpakken + 10 kanaler = mellempakken, Grundpakken + 36 kanaler = Fuldpakken. Det koster dog 400 kr. at ændre fra en pakkestørrelse til en anden.

Antennelaugget har lagt kabler ind i Malthuset her lige før jul, men der er det fra start af frivilligt at være med. Man skal dog være opmærksom på, at hvis Parabolen, som bruges i dag, på et tidspunkt kræver udskiftning, vil vi nok vælge ikke at udskifte den.

Ad 9. Nybyggeri/renovering

Der er ingen aktuelle planer om renovering/nybyggeri. En god debat omkring forskellige muligheder - og bestyrelsen er fortsat positiv for nybyggeri – evt. i Rødvig – og hvis mere konkret også villig til at få lavet et skitseforslag (30-40.000 kr.). Michael Keis oplyser at det skal være min. 20 boliger og gerne tæt/lav for at være interessant.

Ad 10. Eventuelt

- Anny informerede om at Store Heddinge vandværk har afholdt infomøde omkring blødt vand. Afstemningsresultatet blev et knebent ja. Michael Keis bekræftede, at det er normal praksis at de enkelte lejere ikke har stemmeret – men organisationen har en stemme.
- Anny orienterede omkring møde med KLAR Forsyning – opkrævning af vandledningsafgift. KLAR Forsyning fortsætter med at opkræve direkte hos lejerne – og der vil blive sendt besked til Lejerbo når der sendes rykkere ud. Hvis det er en pligtig pengeydelse så skal det stå som klausul på de nye lejekontrakter. For de gamle lejekontrakter – så skal det indføres i husorden at det opkræves direkte og er en pligtig pengeydelse.

Der var ikke yderligere til punktet.

Mødet hævet.kl. 18.10

Godkendt af formanden den 27/2 2017


