

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Århus den 23. marts 2017 kl. 17.00 – Radisson Blu, Århus

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Inge Køster, Connie Bjørnsholm, Søren Egge Rasmussen, Lars Madsen og Jørn Arne S. Heckmann

Fra administrationen deltog forretningsfører Pia Hesselvig

Inge Køster åbnede mødet og bød velkommen.

Søren Egge Rasmussen blev valgt som dirigent og Pia Hesselvig som referent.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Valg af 1 repræsentantskabsmedlem til landsrepræsentantskabet
4. Godkendelse af råderetskatalog for afd. 163.0
5. Udlejningssituationen
6. Nybyggeri og renovering
7. Evt.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

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. Fuld implementering er sket marts 2017.

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 væ-

relse. 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 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.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2016/17) kr. 17.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Århus. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at der forlods udbetales eventuelt tabt arbejdsfortjeneste. Restbeløbet skal deles i 6 andele, hvoraf formanden får 2 andele og hver af de andre bestyrelsesmedlemmer får 1 andel. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Ad 2. 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 afdeling 320-0, Næringen, institution.

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 trækingsret.

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 194 bemærkning om, at afdeling 482-0 i 2018/2019 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de ifølge langtidsbudgettet for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v.

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 %
070-0	Lille Ravnsbjerg	630,88	636,31	5,43	0,86
070-0	Lille Ravnsbjerg, Erhverv	405,96	405,96	0,00	0,00
163-0	Store Ravnsbjerg	635,98	644,14	8,16	1,28
238-0	Lærkebo	928,10	944,01	15,91	1,71
238-0	Lærkebo, Ungd.boliger	778,81	794,72	15,91	2,04
320-0	Næringen, Institution	848,61	833,16	-15,45	-1,82
482-0	Hjortshøj	843,84	868,68	24,84	2,94

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 320-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afdeling 320-0.

Ad.3. Valg til landsrepræsentantskabet

Lars Madsen blev valgt.

Ad.4. Godkendelse af råderetskatalog for afd. 163.0

Råderetskatalog for afdeling 163-0 blev godkendt.

Ad.5. Udlejningssituationen

Der er ingen ledige boliger i Lejerbo Århus. Boligerne udlejes via den fælles ventelisteportal Århusbolig. Der har ikke været behov for annoncering, og der er personer på venteliste til vores boliger.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2015/2016 har været 20 fraflytninger fra boligorganisationens 275 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 7,27

Der har i alt været 24 fraflytninger af boligorganisationens i alt 287 lejermål svarende til en fraflytningsprocent på 8,36

Ad 6. Nybyggeri/Recovering

Recovering/helhedsplaner:

Afd. 238-0 – Lærkebo

Jvf. Landsbyggefondens udmelding januar 2017, er helhedsplanen i afd. 238 på listen over helhedsplaner, som kan forvente støtte i 2017. Der er indkaldt til byggeudvalgsmøde d. 23. marts 2017, hvor helhedsplanen vil blive gennemgået. Vi skal forvente en del opdateringer af helhedsplanen, da den har ligget i dvale i et godt stykke tid. Så mødet skal bruges til opdatering og orientering af de mange nye medlemmer af byggeudvalget. Ligeledes skal vi have lokaliseret eventuelle uklarheder i planen.

Vi skal indsende skema A til behandling i Aarhus kommune og Landsbyggefonden i 2017, så der skal udarbejdes en ny tidsplan på helhedsplanen.

Afd. 70-0 – Lille Ravnsbjerg Helhedsplan

Organisationen har i januar 2017 anmodet afdeling 70 om en stillingtagen til omfanget af det planlagte nybyggeri/helhedsplan. Vi forventer en tilbagemelding så hurtigt som muligt, så processen med helhedsplanen kan opstartes igen. Landsbyggefonden har ifm. januar 2017 udmeldingen, skubbet vores tidsplan lidt. Skema A godkendes ultimo 2017 og skema B godkendes ultimo 2018, igangsætning primo 2019.

Hvis nybyggeriet udgår af planen, vil der ligge en afholdt udgift til rådgiverteamet, som skal afregnes. Rådgiverteamet har lavet en opgørelse over timeforbruget på nybyggeriet af tagboliger og ungdomsboliger, som er fremsendt til organisationsbestyrelsen.

Nybyggeri:

Konkurrencer:

Lejerbo Aarhus har deltaget i 4 konkurrencer, indtil videre uden held, det drejer sig om Asmusgaardsvænget, Godsbanen, Kasserne hospitalet og Risskov Brynet.

Tulip Brabrand:

Der er indgået samarbejdsaftale med Enggaard A/S om opførelse af 4.800 etagemetre, fordelt på 30 familieboliger og 36 ungdomsboliger. Der skal fremsendes skema A i 2017 og der skal integreres 3-4 flygtningeboliger, altså boliger på ca. 40 m² og under 55 m². Lokalplanen er under udarbejdelse, og det er en betingelse, at lokalplanen bliver godkendt inden udgangen af 2017.

Trianglen:

Der er indgået samarbejdsaftale med CASA A/S om opførelse af ca. 6.500 etagemetre almene boliger, ca. 70 familieboliger, hvoraf ca. 10-15 skal indrettes som flygtningeboliger. Det forventes, at der kan fremsendes skema A i 2017.

Løgten Bycenter, Grenåvej 756-766, Løgten:

Projektet omhandler ca. 4.000 etagemetre almene familieboliger, ca. 4.000 etagemetre plejeboliger (48 stk.) samt ca. 2.000 etagemetre private udlejningsboliger. Lokalrådet er hørt om sagen og er meget interesseret i, at projektet gennemføres. Byudvalget har på møde den 7. november 2016 afvist sagen, dog med den udmelding om, at sagen er optaget på "Boble-listen"

Circle house:

Bestyrelsen har tidligere principgodkendt, at der arbejdes videre med cirkulære almene boliger, som er et fuld skala udviklingsprojekt med 20 af byggeriets ledende virksomheder.

Der er opnået støtte fra Miljøministeriet udviklings- og demonstrationspulje.

Projektets mål er:

- At opføre et boligbyggeri efter cirkulære principper
- At udvikle værdikæden bag byggeriet til at producere materialer efter cirkulære principper.
- At analysere forretningspotentialet for cirkulært byggeri med udgangspunkt i projektet.
- At identificere barrierer i marked og lovgivning samt undersøge, hvordan de kan overvindes, så cirkulært byggeri kan udbredes.
- At drøfte den viden, byggeriet genererer, med branchen, eksperter og beslutningstagere.
- At udvikle en demonstrationsmodel, der undervejs i projektet kan give indblik i de konkrete løsninger og danne ramme om workshops og kommunikation (Aarhus 2017 – europæisk kulturhovedstad.)

Resultat

Opførelse af 60 cirkulære almene boliger i Århus i 2020. Århus kommune vil udpege grund (Lisbjerg) og kvote.

Ad 7. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 3/4 2017

