

## Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: formand Jens P. Jensen, Mette Ivarsen, Bjarne Hansen, Niels Heiden, John Mortensen og observatør Knud T. Nielsen.

Fra administrationen deltog: forretningsfører Torben Krogh, som optog referat af mødet.

Formand Jens Pors Jensen åbnede mødet og bød velkommen.

## Dagsorden for mødet:

1. Forslag om indkøb af ny computer til organisationen. Budget ca. kr. 10.000. v/Jens Pors Jensen.
2. Godkendelse af organisationsbudget for 2017/18 v/Torben Krogh.
3. Udlejningsregler for "Origo" udkast vedlagt v/Jens Pors Jensen/Mette Ivarsen.
4. Budget for "Origo" v/Torben Krogh.
5. Effektiviseringer – drøftelse af proces v/Torben Krogh.
6. Visioner og målsætninger, hver enkelt bestyrelsesmedlem bedes udarbejde et udkast til en målsætning og en handling for hver af de 7 målsætninger. Resultat fra visionsseminar (vedlægges)
7. Godkendelse af prækvalifikation af boligsocial helhedsplan (bilag vedlagt)
8. Bevilling til miniflyttekassen til nye beboere kr. 5.000 (svarende til ca. 2 års fraflytninger.)
9. Evt. meddelelser fra formanden.
10. Evt. meddelelser fra hovedbestyrelsen.
11. Evt. meddelelser fra administrationen.
12. Eventuelt.

Ad 1. Forslag om indkøb af ny computer til organisationen. Budget ca. kr. 10.000. v/Jens Pors Jensen.

### Beslutning:

Formanden bevilliger kr. 10.000 til indkøb af ny computer samt til at få oprettet et mobilt internetabonnement. Beløbet tages af arbejdskapitalen.

Ad 2. Godkendelse af organisationsbudget for 2017/18 v/Torben Krogh.

Torben Krogh gennemgik det udsendte budget og

### En enig bestyrelse besluttede:

At budgettet godkendtes i den udsendte form d.v.s. med en pris på 382 kr. pr. enhed.

Ad 3. Udlejningsregler for "Origo" udkast vedlagt v/Jens Pors Jensen/Mette Ivarsen.

Mette Ivarsen udleverede som oplæg udlejningsreglerne for fælleshuset Tronneallé 54.

### En enig bestyrelse besluttede at:

Beboere i Lejerbo Nyborg kan leje lokalet på samme vilkår som beboerhuset i Tronneallé.

Udefrakommende kan leje huset til følgende priser

Dep.	1.500 kr.
Leje af huset hverdage	1.600 kr.
Leje af huset fre - søndag (weekend)	3.000 kr.

Lejen er incl. rengøring og kan ikke fravælges.



Beboere i Lejerbo Nyborg kan reservere huset 1 år frem udefrakommende ½ år frem.

Efterskrift: administrationen foreslår at man overvejer at ændre det til 2 år og 1 år, da man vurderer, at hvis man vil holde konfirmation, sølvbryllup eller rund fødselsdag formodes det at mange gerne vil have det på plads mere end ½ år før tid.

#### Ad 4. Budget for "Origo" v/Torben Krogh.

Huset	kontoret	forsikringskade
1.137.627	155.857	40.781
		1.334.265

#### **Beslutning:**

Budget for "Origo"	kr. 1.250.000
Forbrugt til huset p.t. + evt. forsikringskaden i alt	<u>kr. 1.180.000</u>
Rest til afholdelse af fest og merindkøb	<u>kr. 70.000</u>

Udgift til kontoret overføres til afdelingernes driftskonti.

Der udbetales et rådighedsbeløb på kr. 15.000 til festudvalget. Afregnes efter festen.

Der udbetales kr. 2.500 til Mette Ivarsen til indkøb af diverse i IKEA.

#### Ad 5 Effektiviseringer – drøftelse af proces v/Torben Krogh.

##### **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, som oplyst på sidste møde 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.

Sammen med Lejerbo Kolding arbejdes der i Koldingregionen med at skyde processen i gang med et arrangement lørdag d. 11. februar 2017 i Kolding.

Der er allerede en aftale med BL's direktør Bent Madsen, endvidere arbejdes der med at få oplæg fra Rambøll, Frederikshavn Boligforening og fra Hededanmark som arbejder med effektiviseringer af de grønne områder med Slagelse boligforening.



Ideen er at alle bestyrelsesmedlemmer i hele regionen inviteres.

**Beslutning:**

En enig bestyrelse takkede ja til invitationen til arrangementet.

Formanden forsøger at arrangere fælles buskørsel, for at få så stor tilslutning som muligt.

Efter arrangementet drøftes den videre proces.

**Ad 6. Visioner og målsætninger, hver enkelt bestyrelsesmedlem bedes udarbejde et udkast til en målsætning og en handling for hver af de 7 målsætninger. Resultat fra visionsseminar (vedlægges)**

**Vision 1 Lejerbo Nyborg har det fulde overblik over egen økonomi.**

**Målsætning:** Lejerbo Nyborg lever op til de effektiviseringer/besparelse, der er aftalt, senest ved udgangen af 2020.

**Handlinger:** Organisationsbestyrelsen gennemgår detaljeret alle afdelingsbudgetter inden XXX 2017.

**Vision 2: Organisationen Nyborg har opdaterede visioner og gennemførte målsætninger.**

**Målsætning:** Senest i sommeren 2017 har organisationen opdaterede visioner, målsætninger og handlinger.

**Handlinger:** Arbejder igangsættes på organisationsmødet i november 2016.

**Vision 3: Beboerne i Lejebro Nyborg er velintegrerede og besidder "evnen til at bo alment"**

**Målsætning:** I løbet af 2017 udarbejder organisationen et idé-katalog med initiativer, der kan hjælpe beboerne med utilstrækkelige dansk-kundskaber til at fungere i en almen boligafdeling.

**Handlinger:** Sikre at integrationsindsatsen er indarbejdet i den kommende helhedsplan ved at min. 1 fra organisationsbestyrelsen deltager i møderne omkring udarbejdelsen af helhedsplanen

Kan/skal BL's pjecce om de almene bolig, uddeles til nye beboere med anden etnisk baggrund?  
Det skal undersøges om kommunen vil betalt for somalist tolkeservice 1X/måned på ejendomskontoret (evt. kan der købes tolkehjælp hos Dansk Flygtningehjælp)

**Vision 4: Lejerbo Nyborg har opdaterede husordener, vedligeholdelsesreglementer og råderetskataloger.**

**Målsætning:** Med start i 2017 gennemgår og kvalitetssikrer organisationsbestyrelsen årligt afdelingernes husorden, vedligeholdelsesreglementer og råderetskataloger.

**Handlinger:** I løbet af 2018 inviteres alle afdelingsbestyrelser til seminar med fokus på opdatering af dokumenterne.

Der kan udarbejdes en velkomstpjecce i hver afdeling til nye beboere.

**Vision 5 Der er et godt samarbejde med en god forståelse mellem organisation og afdelinger i Lejerbo Nyborg.**

**Målsætning:** Afdelingsbestyrelserne inviteres til at bidrage til visions- og målsætningsarbejdet ved møde i marts 2017 – evt. i forbindelse med repræsentantskabsmødet.

**Handlinger:** Udestår

**Vision 6 Lejerbo Nyborg har et aktivt beboerdemokrati.**

**Målsætning:** XX procent af lejermålene er repræsenteret ved afdelingsmøderne fra 2018.



- Handlinger: Hvordan kan/skal møderne forløbe ?
- Starte med fællesmøde og spisning
  - Egne møder med spisning
  - Skriftlig uddybning af dagsordenen
  - Skriftlig beretning fra afdelingsbestyrelsen
- Kan mødeindkaldelserne gøres anderledes – mere indbydende.

Bjarne Hansen omdelte en række pjecer, der alle omhandlede aktivering af beboerdemokratiet.

**Vision 7 Lejerbo Nyborgs afdelinger fremstår velvedligeholdte.**

Målsætning: Fra og med budgetmøderne i 2017 har organisationsbestyrelsen fokus på, at der afsættes tilstrækkelige midler til henlæggelser for alle afdelinger (Her kunne i formulere, hvad der skal stå på de enkelte henlæggelseskonti pr. m2 og hvornår.)

Handling: Er TR (tilstandsrapport) reelt dækkende og viser behovet (har vi mod?).

**Beslutning:**

Punktet visioner og målsætninger udsættes.

Der afsættes en lørdag hvor bestyrelsen arbejder videre med visionerne. Bjarnes materiale er indarbejdet i ovennævnte.

Ad 7. Godkendelse af prækvalifikation af boligsocial helhedsplan (bilag vedlagt)

Godkendelse af præansøgning om fælles boligsocial helhedsplan Lejerbo Nyborg (afd. 89-0 og 153-0), AB Sprotoften (afd. 1 og 22) samt Nyborg Kommune.

Der ansøges om en boligsocial indsats i perioden 2018-2021 med følgende indsatsområder:

1. Tryghed og Trivsel
2. Kriminalpræventiv indsats
3. Uddannelse og beskæftigelse
4. Forebyggelse og forældre ansvar

Der søges om et rammebeløb på kr. 13 mio., hvoraf medfinansieringen på kr. 3,5 mio. skal fordeles imellem de enkelte afdelinger, organisationer og Nyborg kommune. (Prækvalifikationsansøgning vedlagt som bilag)

Den endelige plan med indhold og finansiering udarbejdes efter prækvalifikationen i Landsbyggefonden og skal godkendes både i organisationen og i de enkelte afdelinger.

Det vurderes at Lejerbo Nyborgs udgifter til deltagelse i planen vil være kr. 30.000 pr. i år i 4 år svarende til kr. 120.000, resten af Lejerbo Nyborgs medfinansiering forventes, at kunne findes via ejendomsfunktionær timer og lokaler, som stilles til rådighed for helhedsplanen.

Det indstilles at organisationen godkender at den fælles ansøgning til Landsbyggefonden om prækvalifikation til en fælles boligsocial helhedsplan.

**Beslutning:**

En enig bestyrelse tiltrådte indstillingen, og godkendte den fælles ansøgning til Landsbyggefonden om prækvalifikationen til en fælles boligsocial helhedsplan.

Ad 8. Bevilling til minifyttekassen til nye beboere kr. 5.000 (svarende til ca. 2 års fraflytninger).

I marts 2016 var beholdningen opbrugt, hvorfor det anbefales at der bevilliges kr. 5.000 (svarende til 125 kasser) til minifyttekassen, som udleveres til nye beboere.



**Beslutning:**

En enig bestyrelse besluttede at tiltræde indstillingen og bevilligede dermed kr. 5.000 til minifyttekassen til nye beboere.

Ad 9. Evt. meddelelser fra formanden.

Formanden oplyste, at han og Mette havde haft et super samarbejde med lokalinspektøren Henrik Holm Nielsen om færdiggørelsen af "Origo"

Ad 10 Evt. meddelelser fra hovedbestyrelsen.

Bjarne Hansen meddelte at hovedbestyrelsen har færdiggjort det nye budget. Det holder sig inden for målsætningen.

På det netop afholdte repræsentantskabsmøde blev Anne Sakariassen Holstebro valgt som ny næstformand og Inge Køster, Aarhus som nyt HB medlem.

Ad 11 Evt. 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](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.

**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 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 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.

#### **Afd. 68-0 Frisensgårdsparken - nybyggeri**

Teknik- og miljøudvalget er på sit møde den 14. november 2016 enige om, at de vil fremme projektet og har oversendt projektet til budgetforhandlingerne for budgettet 2018.

#### **Fælles politisk dialogmøde torsdag 17. november 2016 kl. 17.00**

##### **Dagsorden:**

Velkomst ved formand for Teknik- og Miljøudvalget Per Jespersen

- Byudvikling
- Kommunens boligpolitik

Nyborg Kommunens planer for byggeri af almene boliger de kommende år - Civica

- Boligsociale tiltag
- Eventuelt (Gensidig information)

Drøftelse af fælles venteliste for boligforeningerne

Offentliggørelse af legepladser

Nabobørsen

- Næste møde

Torben Krogh gennemgik ovennævnte og oplyste, at det set med Lejerbo-øjne havde været et godt møde. Projektet i afd. 68-0, Frisensgårdsparken blev bl.a. nævnt flere gange.

Der vil ske byudvikling i Ullerslev 3 områder, Jagtenborg og Havnen. Særligt blev Strandvænget nævnt. Dette ejes af regionen, som prøver at sælge. Det vurderes, at der kan opføres ca. 350 boliger. Kommunen var ikke afvisende over for at 40-50 boliger kunne være almene.

#### **Ad. 12 Eventuelt.**

Bjarne Hansen omdelte en række pjecer, der alle omhandlede aktivering af beboerdemokratiet.

Ingen yderligere bemærkninger.

Godkendt af formanden den 29/11 2016

  
Jens Pors Jensen

