

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Glostrup, den 22. februar 2016 i Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby

## Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Henning Birch Hansen, Sonja Ozoun Hartmann, Leif Schwartz. Fra administrationen deltog økonomimedarbejder Birgitte Rauberg og forretningsfører Rebecca Forsman (ref.).

Afbud fra: Suppleant Margit Hasselblad.

Fraværende: Suppleant Dan Thomasberg.

## Dagsorden:

### Beslutningspunkter

1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
2. Vederlag
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
4. Afd. 278, finansiering af røgspjæld m.m.
5. Indkøbspolitikken

### Orienteringspunkter

6. Meddelelser fra administrationen v/Rebecca Forsman
  - Udlejningssituationen
  - Nybyggeri/renovering
  - Grundkapital
  - Udlejning og anvisning til flygtninge
  - Boligsikring, boligydelse

### 7. Eventuelt

Formanden anmodede om, at dagsordenen blev udvidet med yderligere et beslutningspunkt (Indkøbspolitikken).

Dagsordenen blev udvidet med nyt punkt 5, indkøbspolitikken.

### Beslutningspunkter

#### 1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Forud for mødet er udsendt regnskab og revisionsprotokol for perioden 1/10 2014 til 30/9 2015, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2014 for forretningsførerorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2016 til 30/9 2017.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2014 - 30/9 2015, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2016 - 30/9 2017 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.

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 og dispositionsfond og trækningsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingernes forhold til en vurdering af afdelingernes status på udlejningssituationen samt økonomiske status.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har dog ingen supplerende oplysninger.

Birgitte gennemgik budgettet for 2016/17 og det blev aftalt, at der i budget 2017/18 afsættes lidt flere midler til afholdelse af kurser for bestyrelsen. Herefter blev regnskabsmaterialet gennemgået, herunder midlerne på arbejdskapitalen, dispositionsfonden og trækingsretten. Det blev besluttet, at der afsættes 50.000 kr. til dispositionsfondens andel af tab på fraflytning og lejetab.

I forbindelse med gennemgangen havde formanden spørgsmål og opmærksomhedspunkter som blev drøftet. Blandt andet var formanden utilfreds med, at organisationen ikke er blevet orienteret forud omkring dispositionerne vedrørende den manglende indbetaling til arbejdskapitalen. Der var enighed om, at der burde have været en drøftelse med formanden herom forud for udarbejdelsen. Birgitte orienterede i forlængelse heraf om, at årsagen til, at der ikke indbetales til henholdsvis arbejdskapitalen og dispositionsfonden er, at administrationen har vurderet, at organisationen pt. er relativt velhavende og at der endnu ikke anvendes midler til den kommende helhedsplan i afd. 22, Glostrupparken. Det blev besluttet, at afdelingerne i budgettet for 2017/18 igen skal begynde at indbetale til arbejdskapitalen og dispositionsfonden.

Vedrørende årsberetningen og afsatte midler til ventilationsprojektet i afd. 278, Siesta indstillede formanden til, at der også afsættes 1 mio. kr. fra trækingsretten.

Bestyrelsen besluttede, at der afsættes 1 mio. kr. på trækingsretten og at der ydes støtte på 1 mio. kr. fra dispositionsfonden til ventilationsprojektet. Hvis afdelingsmødet ikke godkender ventilationsprojektet, frafalder begge tilsagnet om støtte og sagen må tages op til fornyet behandling i organisationen.

Henning orienterede herefter om uoverensstemmelser mellem tallene i tilstandsrapporten og vedligeholdelsesplanerne og om at han havde fået svar fra Lejerbo om, at det skyldes en fejl i makroerne. Han efterlyste samtidig en bedre læsevejledning og kommentarer/bemærkninger fra administrationen således, at der skabes gennemsigtighed i rapporterne imellem, så det bliver forståeligt.

Vedrørende anvendelse af driftsoverskud til "nedbringelse" af lånet til køkkenrenoveringen i afd. 278, Siesta orienterede administrationen om, at dette ikke som udgangspunkt kan anvendes til nedskrivning af lånet.

#### Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejestigningen i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. nr.	Afd. navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m <sup>2</sup>	Ændring i %
022-0	Glostrupparken	875,19	875,19	0,00	0,00
278-0	Siesta	977,37	989,66	12,29	1,26

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. I år er der ingen bemærkninger.

Det konkluderes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne, indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet,

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet,

at budget for boligorganisationen, samt afdelingernes budgetter blev godkendt.

## 2. Vederlag

Rebecca orienterede om, at der i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er 11.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Glostrup for indeværende regnskabsperiode 2015/2016.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet fordeles med halvdelen til formanden og den anden halvdel til fordeling blandt de resterende medlemmer.

Bestyrelsen besluttede, at vederlaget skal udbetales som tidligere besluttet med halvdelen til formanden og halvdelen til deling blandt de resterende bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen besluttede, at der ikke udbetales kompensation for tabt arbejdsfortjeneste.

## 5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

Rebecca orienterede om, at tab ved fraflytning og lejetab, som overstiger 321 kr. pr. lejemål (2015 priser) skal afholdes af dispositionsfonden og at organisationen skal beslutte, om de ønsker at ansøge kommunen om dispensation herfor. Hun understregede dog at det ikke indstilles at ansøge herom, idet kommunerne kun sjældent dispenserer herfor og kun, hvis organisationen er meget hårdt økonomisk presset.

Bestyrelsen besluttede ikke at ansøge kommunen om dispensation.

## 3. Afd. 278, finansiering af røgspjæld m.m.

Rebecca /Henning orienterede om, at bestyrelsen via mailafstemning i august har godkendt, at boligorganisationen finansierer brandsikring med røgspjæld samt test af 3 emhætter i afd. 278, Siestavej med henholdsvis ca. 250.000 kr. og ca. 45.000 kr. ekskl. moms. Der manglede dog en passus om, at brandsikringen kun finansieres af dispositionsfonden, hvis afdelingen ikke godkender igangsættelsen af ventilationsprojektet. Hvis ventilationsprojektet igangsættes vil røgspjældene indgå heri. Bestyrelsen genbekræftede godkendelsen af finansiering fra dispositionsfonden, herunder forbeholdet knyttet til afdelingens godkendelse af ventilationsprojektet. Herudover blev det aftalt, at udgifterne skal indgå i det samlede projekt for ventilation i afdelingen. Hvis ventilationsprojektet *ikke* godkendes i afdelingen skal midlerne tilbagebetales til organisationen over en 10-årig periode (rentefrit).

Formanden orienterede i forlængelse heraf om, at de tilbud, der var kommet ind omkring røgspjældene ligger væsentligt over det budgetterede udgiftsniveau, hvorfor man nu har valgt at genudbyde opgaven. Formanden indstillede desuden til, at der træffes en fornyet beslutning om, hvor meget man vil støtte med, når det endelig tilbud foreligger.

Det blev besluttet, at der kan træffes mailbeslutning herom i bestyrelsen.

## 4. Indkøbspolitikken

I forlængelse af beslutningen på organisationsbestyrelsesmødet den 5. oktober 2015 fremlagdes en tilrettet Indkøbspolitik for Lejerbo, Glostrup til godkendelse.

Bestyrelsen godkendte Indkøbspolitikken. Der fremsendes kopi til organisationsbestyrelsen. Rebecca og driftschefen skal tage en snak med varmemestrene om, at den er her og skal bruges.

## Orienteringspunkter

### 5. Meddelelser fra administrationen v/Rebecca Forsman

Rebecca orienterede om:

- **Udlejningssituationen**

Udlejningssituationen er generelt god.

Der udsendes ca. 25 boligtilbud ad gangen og ofte kun en runde.

Fraflyttende lejere betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i 2015.

Der står 868 på venteliste til boliger i Lejerbo, Glostrup

Fraflytningen i familieboligerne er således i 2015:

Afdeling	Boligart	Antal lejemaal	1	2	3	4	5	6	7	I alt	Procent
022-0	Familiebolig	86	0	0	4	1	0	0	0	5	5,81
278-0	Familiebolig	87	0	5	0	0	0	0	0	5	5,75

Fraflytningsprocenten:

Fraflytningsprocent	Afd. 022-0 Glostrupparken (86 boliger)	Afd. 278-0 Siesta (87 boliger)
2015	5,81 %	5,75 %
2014	13,95 %	4,60 %
2013	11,63 %	6,9 %

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2013 er på 12,83 % og i 2014 på 12 %.

- **Nybyggeri/reovering**

*Renoveringen i afd. 022-0, Glostrupparken* - Der er afholdt besigtigelse den 29. september 2015. Landsbyggefonden (LBF) gennemgik materialet og besigtigede flere lejemaal i afdelingen. Der skulle undersøges yderligere for skimmel i boliger og udføres betonundersøgelser vedr. altanplader. Arbejderne er nu ved at være afsluttet og opsamling af materiale forventes fremsendt til LBF ultimo feb. 2016. Projektleder fra Lejerbo, Per Rosbjørn Jensen, deltog i afdelingsmødet den 9. februar og redegjorde for sagens samlede stade.

Henning ønsker, at organisationen også oplyses om større ændringer i helhedsplanen som fremsendes til Landsbyggefonden fremover.

- **Grundkapital**

Hvert år aftaler regeringen og kommunerne rammerne for de kommende års økonomi. I disse forhandlinger indgår også kommunernes betaling til de almene boliger – det vil sige det såkaldte kommunale grundkapitallån. Grundkapitalen er den andel som kommunerne betaler direkte til finansieringen af nye almene boliger og ældreboliger. Denne andel har svinget over tid, og i 2015 er den på 10 % af byggeriets anskaffelsessum. Der har været udsigt til, at andelen med udgangen af 2016 skulle stige til 14 %, hvilket er så stort et beløb, at det ville sætte hamstring i gang i 2016.

I forbindelse med forhandlingerne blev det dog aftalt mellem parterne, at den kommunale grundkapital også i 2017 og 2018 skal være 10 %.

- **Udlejning og anvisning til flygtninge**

Mange boligorganisationer, også i Lejerbo, har været i dialog med kommunerne om at huse det stigende antal flygtninge. I Glostrup Kommune er det udmeldt, at man skal huse 18 flygtninge. Ud over at kommunerne kan anvende den kommunale anvisningsret, så er der en række gældende regler, som kan bruges. Men situationen vil i mange kommuner være den, at behovet for boliger overstiger mulighederne. Derfor er det vigtigt, at der er et tæt samarbejde mellem kommunerne og boligorganisationerne, så udlejningen bliver koordineret, så der sikres en holdbar fordeling, som også tager højde for den gældende beboersammensætning. Ofte indgås aftalen mellem kommunen og alle boligorganisationer i kommunen. Herudover har Boligselskabernes Landsforening (BL) indgået en Partnerskabsaftale med Kommunernes Landsforening (KL), som ud over fordelingen af flygtninge, også skal sikre at kommunerne tager ansvaret for den efterfølgende integrationsindsats.

- **Boligsikring, boligydelse**

I regeringens udspil til finanslov var der foreslået besparelser på både boligsikring og boligydelse. Boligydelser kan gives til pensionister og boligsikring til øvrige. Boligsikring og boligydelse anvendes til direkte at nedbringe huslejen, og er derfor en målrettet måde at hjælpe til, at folk har råd til at bo. Forslaget indeholdt to indgreb og forventes at føre til en besparelse i boligsikring og boligydelse på samlet 1 mia. kr. Knap halvdelen vil være på boligsikringsområdet, hvor en enlig mor med to børn kan få reduceret sin boligsikring med op til 2.200 kr. pr. måned. For pensionister vil forslaget blive indkørt over en periode. I første omgang kan pensionister forvente ca. 700 kr. mindre pr. måned og fuldt indfaset yderligere en reduktion på mellem 500 til 1000 kr.

Det er ganske markante reduktioner og forslaget skal formentlig ses i sammenhæng med, at regeringen til foråret forventes at fremsætte forslag om effektiviseringer i de almene boliger. Indholdet heraf kender ingen, men målet er der. Det endelige udfald af aftalen omkring boligsikring og boligydelse afventes dog fortsat, idet Dansk Folkeparti ønskede nogle af forholdene i aftalen belyst endnu en gang.

## 6. Eventuelt

Henning orienterede om:

- Manglende kommunikation og langsommelig sagsbehandling – formanden oplever ikke, at Lejerbo svarer hurtigt nok på mails og henvendelser. I forhold til et konkret eksempel orienterede Rebecca om, at den forelagte mail var blevet besvaret samme dag som den var modtaget.
- Henning efterlyser en status på ventilationsprojekt og emhætte-sagen fra 2012. Rebecca efterspurgte, hvilke forhold han konkret ønskede en tilbagemelding på og det blev aftalt at Henning vender tilbage med en uddybning af spørgsmålet.
- Parkering ved afd. 278, Siestavej – det ønskes, at der arbejdes videre med muligheden for parkeringsordning ved Siestavej. Dette gøres dog først, når der er nedsat en ny afdelingsbestyrelse.
- Ista – Henning udtrykte utilfredshed med, at Lejerbo ikke har vendt tilbage omkring fejl i varmeregnskabet. Rebecca medgav, at der var sket en fejl i administrationen, idet sagen ikke var blevet givet videre til de rette personer med det samme.

Mødet hævet.

Godkendt den 19/2 2016



Formand, Henning Birch Hansen