

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne Henning Birch Hansen, Leif Schwartz og Sonja Ozoun Hartmann. Fra administrationen deltog forretningsfører Rebecca Forsman og PA Nina Birkkjær Delfour (ref.).

Fraværende/afbud: suppleanterne Margit Hasselblad og Dan Thomasberg.

Dagsorden:

Beslutningspunkter

1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
2. Vederlag
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
4. Regulering af indskud
5. Endelig finansiering af røgspjæld m.m. i afdeling 278-0
6. Bekræftelse af godkendelse af honorar til AI-gruppens arbejde med ventilationsprojekt i afdeling 278-0
7. Valg af 2 landsrepræsentantskabsmedlemmer

Orienteringspunkter

8. Meddelelser fra formanden v/ Henning Birch Hansen
9. Meddelelser fra administrationen v/ Rebecca Forsman

Eventuelt

Formanden bød velkommen.

Beslutningspunkter

1. **Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget**
Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2015 – 30/9 2016, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2015 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018.

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

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 trækningsret.

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:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen.

Revisionen har på side 199 bemærkning til afdeling 278, Siesta, om, at der i langtidsbudgettet for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser ikke i 2017-2018 til være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Administrationen har i beret-

ningen kommenteret disse bemærkninger og disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre 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	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0022-0	Glostrupparken	Familiebolig	874,34	880,15	5,81	0,66 %
0278-0	Siesta	Familiebolig	989,65	1006,29	16,63	1,68 %

Herudover var der følgende drøftelser og beslutninger:

- Henning spurgte til regnskabspunktet "særlige bidrag" (konto 530/601, note 7): Han pointerede, at "tillægsydelse" ikke er en udgift, der tidligere fremgik af organisationsregnskabet. Rebecca informerede om, at der er tale om en udgift, som modsvares af en indtægt under konto 601, som dog ikke er udspecificeret. Reelt udgiftsføres den i afdelingerne under konto 112.170. Administrationen fremsender til formanden en forklaring på, hvorfor beløb fra administrationsorganisationen til afdelingerne også skal fremgå af organisationens regnskab i stedet for at gå direkte til afdelingerne.
- Henning spurgte til, hvorfor en skimmelsag i afd. 22-0 tilbage fra 2012 stadig figurerer i regnskabet, selvom den burde være færdigbetalt. Rebecca informerede om, at den bliver færdigafdraget i år. Henning mente ikke, at sagen kan have kostet 600.000 kr., som det ellers fremgår af regnskaberne. Administrationen undersøger regningen for skimmelsagen og giver svar til formanden.
- Vedrørende bemærkningen side 199 i revisionsprotokollatet orienterede Henning om, at vedligeholdelsesarbejdet, der henvises til, er afdelingens ventilationsprojekt. Rebecca orienterede om, at revisionen skal bemærke uoverensstemmelsen mellem langtidsbudgettet og vedligeholdelsesarbejdet, og at man er klar over, at denne skyldes, at der påregnes ekstern finansiering af projektet.
- Vedrørende side 202 i revisionsprotokollatet orienterede Henning om, at det har været et eksplicit ønske fra organisationsformanden, at der skulle bidrages til såvel arbejdskapitalen som dispositionsfonden, selvom disse ligger over minimumsbeløbet. Dette med tanke på de kommende udgifter til bl.a. helhedsplanen i Glostrupparken. Når næste års budget skal vedtages, vil der dog ikke længere skulle ske bidrag fra afdelingerne til hverken arbejdskapitalen eller dispositionsfonden. Dette var bestyrelsen enig i.

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

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 22-0 og 278-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 22-0 og 278-0.

2. Vederlag

Rebecca orienterede om, at der i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er kr. 12.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Glostrup for indeværende regnskabsperiode 2016/2017.

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.

3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

På baggrund af lovgivningen skal boligorganisationen dække lejetab og tab ved fraflytning som overstiger 322 kr. pr. lejemål (2016 priser).

Bestyrelsen beslutte, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skal ansøges hos kommune, at tabet skal dækkes af afdelingerne selv.

Bestyrelsen besluttede ikke at søge kommunen om dispensation.

4. Regulering af indskud

Rebecca orienterede om, at bestyrelsen skulle tage stilling til, hvorvidt man fremadrettet ønsker indskuddet reguleret til det gældende "kommunale maksimum", som pt. er 232 kr. pr. m² for regnskaber efter den 31/12 2016. Hvis det skal forhøjes yderligere, skal der en kommunal godkendelse til. Indskuddet reguleres i forbindelse med indflytning og har til formål at sikre, at afdelingen har midler til at dække rimelige udgifter ved istandsættelse ved fraflytning. Stigningen i indskuddet vil kun berøre nye lejere.

Leif pointerede, at indskuddet sjældent dækker istandsættelse.

Bestyrelsen besluttede, at indskuddet fremadrettet reguleres til det kommunale maksimum.

5. Endelig finansiering af røgspjæld m.m. i afdeling 278-0

Henning orienterede om, at Lejerbo, Glostrup på organisationsbestyrelsesmødet den 22. februar 2016 behandlede tilbud på opsætning af røgspjæld i afdeling 278-0 jf. bilagsmaterialet vedlagt indkaldelsen. Det blev på mødet vedtaget, at der skulle træffes endelig beslutning om størrelsen på de tildelte støttemidler fra dispositionsfonden til projektet, når det endelige tilbud på opgaven forelå. Entreprisekontrakten lød efterfølgende på ca. 360.000 kr. inkl. moms.

Bestyrelsen skulle træffe beslutning om størrelsen på de tildelte støttemidler fra dispositionsfonden til projektet.

Dette ledte til en drøftelse af sagens behandlingstid, udfærdigelsen af afleveringsforretningen, problemer med emfang samt prisen for projektet. Desuden blev det drøftet, hvorvidt helhedsplanen i afdeling 22-0 vil medføre, at organisationens støttemidler bliver udtømt. Rebecca orienterede i den forbindelse om 1/5-delsordningen, og at boligorganisationen formentlig skal bidrage med en 1/5 af en sådan kapitaltilførselssag, som støtte eller lån til afdelingen.

Bestyrelsen besluttede at støtte eller låne midler til finansiering af røgspjæld mm. i afdeling 278-0 med ca. 400.000 kr., og at dette sker i en samtidig forventning om, at afdelingens henlæggelser øges. Bestyrelsen besluttede desuden, at midlerne vil skulle tilbagebetales rentefrit af afdelingen til organisationen over en 10-årig periode, hvis ikke ventilationsprojektet bliver til noget. Organisationsbestyrelsen vil, når man får det endelige renoveringsbudget, genoverveje, om beløbet skal gives som reel støtte fra dispositionsfonden eller som et rentefrit lån.

6. Bekræftelse af godkendelse af honorar til AI-gruppens arbejde med ventilationsprojekt i afdeling 278-0

Organisationsbestyrelsen har pr. mail godkendt honorar til AI-gruppen i forbindelse med den videre proces for ventilationsprojektet i afdeling 278-0. Honoraret er på ca. 44.000 kr. ekskl. moms (korrigeret ift. pris i indkaldelsen).

Bestyrelsen skulle bekræfte godkendelsen af dette honorar.

Bestyrelsen bekræftede godkendelsen af honoraret, som også er godkendt af afdelingsbestyrelsen. Honoraret afholdes af dispositionsfonden, men skal tilbagebetales af afdelingen som del af ventilationsprojektet.

7. Valg af 2 landsrepræsentantskabsmedlemmer

Rebecca orienterede om, at der skulle udpeges to landsrepræsentantskabsmedlemmer samt to suppleanter.

Næste møde i Landsrepræsentantskabet afholdes i Århus den 16. maj 2017 med efterfølgende bestyrelseskonference og overnatning til den 17. maj 2017

Bestyrelsen udpegede Leif og Henning som landsrepræsentantskabsmedlemmer. Der blev ikke udpeget suppleanter.

Orienteringspunkter

8. Meddelelser fra formanden v/ Henning Birch Hansen

Henning orienterede om følgende:

- *Budget for ventilationsprojekt afdeling 278-0* – Der skal træffes beslutning om budgettet for ventilationsprojektet på et kommende afdelingsmøde. Et notat vedrørende budgettet for ventilationsprojektet var fremsendt til organisationsbestyrelsen forud for mødet.
- *Honorar til organisationsbestyrelsen ved byggesager* – Henning spurgte til hvilke sager, der udløser byggesagshonorar til bestyrelsen, og efterspurgte definitionen af en byggesag. Rebecca orienterede om, at der som udgangspunkt gives sådanne honorarer, når der er tale om støttede renoveringssager. Definitionen er vedlagt referatet som bilag A.
- *Repræsentantskabsmødet* – Dan Thomasberg og Dorte Holck Mortensen er udpeget som repræsentantskabsmedlemmer for afdeling 22-0, da der ikke blevet valgt en afdelingsbestyrelse på det ordinære afdelingsmøde.
- *Information om LLO-sager* - Henning efterspurgte, at organisationsbestyrelsen oplyses af administrationen, når der opstår LLO-sager i afdelingerne.
- *Fjernvarme afdeling 278-0*: Henning efterspurgte, at afdelingsbestyrelserne informeres, når der foreligger byggeregnskab for afdelingernes renoveringssager fx som ved tilslutningen til fjernvarme i afdeling 278-0.
- *Varmeregnskaber* – Der har været fejl i varmeregnskaber fra ISTA, hvilket bl.a. har medført en beboerklage. Denne klage er afdelingsbestyrelsen ikke blevet informeret om. Herudover har der været sendt en mail til administrationen adresseret til Henning, som man ikke har videresendt til ham. Henning efterspurgte bedre informering om lignende sager fra administrationens side fremadrettet.
- *Kollektiv råderet* - Henning nævnte, at der kunne være behov for at genoverveje om, der igen skal åbnes op for at installere nye køkkener over den kollektive råderet for afdeling 22-0. Henning vil drøfte dette med afdelingsbestyrelsen.

9. Meddelelser fra administrationen v/ Rebecca Forsman

Rebecca orienterede om følgende:

- *Udlejningssituationen* - Udlejningssituationen er generelt god. Der udsendes ca. 25 boligtilbud ad gangen i 1-2 runder. Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i 2016. Fraflyttende lejere betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Fraflytningen i familieboligerne fordeler sig således i 2016:

Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	I alt	Procent
220	Familiebolig	86	0	0	11	1	0	0	0	12	13,95
2780	Familiebolig	87	0	4	5	0	0	0	0	9	10,34

Fraflytningsprocenten i hele organisationen:

År	Fraflytningsprocent
2016	12,14 %
2015	5,78
2014	9,25

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2014 er på 11,70 %, og i 2015 på 10,92 %.

Der var d. 27. januar 780 ansøgere på ventelisten til familieboliger.

- **Nybyggeri/renovering** - Vedr. renoveringen i afdeling 022-0 – Glostrupparken: Projektleder Per Rosbjørn Jensen står for sagen. Der er afholdt besigtigelse den 29. september 2015. Landsbyggefonden gennemgik materialet og besigtigede flere lejermål i afdelingen. Byggeafdelingen afventer Landsbyggefondens behandling af sagen.
- **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 m². Kommunerne får et tilskud til deres grundkapital, som udgør 75 % af grundkapitaltilskuddet til en almen bolig på 40 m². De resterende 25 % skal kommunen selv betale. Når der bygges store boliger, betaler kommunen hele merudgiften.

- **Nye vedtægter – forslag til repræsentantskabsmødet** - 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:
 - a. Harmonisering af reglerne om øverste myndigheds kompetence og uddelegering med driftsbekendtgørelsens §§ 6 og 7.
 - b. Præcisering af tegningsreglen.

Ændringerne i normalvedtægterne finder anvendelse, uanset eventuelle modstående bestemmelser i en boligorganisations vedtægter.

Forud for mødet var Lejerbo, Glostrups vedtægter revideret i henhold til ændringer i de gældende Normalvedtægter til orientering. Ændringerne er markeret med gråt. De nye vedtægter skal godkendes af repræsentantskabet.

- **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 et fint effektiviseringspotentiale 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.

- **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 boligsikring. Boligsikring har tidligere været en ydelse, som kommer oven i kontanthjælpen. Med det moderne kontanthjælpsloft er der en øvre grænse for, hvor meget man 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 har fokus på om der er et stigende antal betalingsrestancer og på sigt også en stigning i antallet af beboere, som må flytte fra deres lejemål, fordi de ikke kan betale huslejen.

Mange har rettet henvendelse til vores boligrådgivere. Vores muligheder for at hjælpe er desværre begrænsede og retter sig pt. imod forslag om at bytte sin lejlighed til noget billigere, skrive sig op internt til en billigere lejlighed eller overveje at fremleje af et værelse.

- **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. Beregningerne er lavet på følgende konti: 109 (renovation), 110 (forsikring), 111 (el/varme til fællesarealer), 112_1 (administration), 114 (renholdelse), 115 (almindelig vedligeholdelse) og 117_1 (raflytning). 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.

- **Nye regler på antenneområdet** – Folketinget vedtog i sommeren 2016 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. Man kan desuden i visse tilfælde blive fritaget for at skulle betale til selve antenneanlægget.

Der er dog en række betingelser, der skal være opfyldt, før det er muligt:

- o 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.
- o Hvis det er udbyderen, der ejer anlægget, kan lejeren søge om fritagelse for programpakken. Her kan beboeren desuden søge om fritagelse for betaling til etablering, forbedring og drift af anlægget, men bruges anlægget 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, hvilket man ikke kan 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.

Anbefaling

Lejerbo anbefaler derfor, at afdelingsbestyrelsen hurtigst muligt sikrer, at afdelingsmødet tager stilling til:

- o Om afdelingens nuværende antenneaftale skal forsætte uændret, skal ændres, eller om den skal opsiges.
- o Om afdelingen fremover overhovedet skal have et fælles antenneanlæg.

Rebecca orienterede om, at afdeling 22-0 har et sløjfeanlæg, og afdeling 278-0 har et stikledningsanlæg (for nyligt ombygget fra sløjfeanlæg).

Dette ledte til en drøftelse af antenneaftalerne ud fra den nye lovgivning. Organisationsbestyrelsen besluttede, at administrationen skal opsiges antenneaftalen for afdeling 22-0, og at antennespørgsmålet skal behandles på et senere ekstraordinært afdelingsmøde.

10. Eventuelt

Intet at referere.

Mødet hævet.

Godkendt den 15 / 3 2017

Formand, Henning Birch Hansen

