

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Glostrup, den 22. marts 2018 i Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby

## Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne Henning Birch Hansen, Leif Schwartz og Allan Larsen. Fra administrationen deltog souschef Jeannette M. Larsen (ref.).

Fraværende/afbud: suppleanterne Christina Jørgensen og Dan Thomasberg.

## Dagsorden:

1. Velkomst

### Beslutningspunkter

2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Vederlag og tabt arbejdsfortjeneste
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
5. Service-tjek på organisationens beslutninger ift. udlejning
6. Valg af 2 landsrepræsentantskabsmedlemmer og evt. suppleanter
7. Arbejdsmarkeds feriefond
8. Budgetstrategi og effektiviseringsdagsorden
9. Udlejningsaftale

### Orienteringspunkter

10. Meddelelser fra formanden v/ Henning B. Hansen
11. Meddelelser fra administrationen v/ Jeannette M. Larsen
  - *Udviklingen i forvaltning Storkøbenhavn*
  - *Udlejningssituationen*
  - *Nybyggeri/renovering*
  - *Elektroniske boligtilbud*
  - *Kontingent til LLO*
  - *Ændring af driftsbekendtgørelsen*
  - *Digital kommunikation*
  - *Hvidvaskloven*
12. Eventuelt

## 1. Velkomst

Deltagerne præsenterede sig kort og sagde velkommen til ny udpegede Allan Larsen fra Glostrup kommune. Derudover gav Henning en præsentation af den almene sektors opbygning.

## Beslutningspunkter

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

Forud for mødet har bestyrelsen modtaget regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019 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 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.

#### 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 <sup>2</sup>	Ændring i %
0022-0	Glostrupparken	Familiebolig	880,12	890,28	10,16	1,15%
0278-0	Siesta	Familiebolig	1.006,32	1.009,99	3,67	0,36%

Bestyrelsen bedes på baggrund af dette vurdere, om man kan godkende afdelingernes og organisationens budgetter samt indstille til repræsentantskabsmødets godkendelse af organisationens regnskab, revisionsprotokol og årsberetning.

Henning henviste til side 207 i revisionsprotokollatet, hvor arbejdskapitalen og dispositionsfonden er beskrevet. Organisationen har opnået minimumsbeløb, hvorfor der tages beslutning fra år til år, hvorvidt der skal indbetales til disse. Bestyrelsen blev enig om, at, der fortsat skal konsolideres i organisationen, da der en helhedsplan undervejs i afdeling 022-0 Glostrupparken.

Årsberetningen blev gennemgået og konstateret, at der ikke er de store udsving i udgifterne på konto 114 og 115, dog undtagen afdeling 022-0 Glostrupparken grunden én skimmelsag.

Henning oplyste, at der generelt i afdelingernes budgetter er nedsat afsatte beløb på konto 115 almindelig vedligeholdelse og flyttet aktiviteter til konto 116 planlagt vedligeholdelse. Allan nævnte risikoen ved at gøre dette, da kontoen for uforudsete udgifter er barberet ned til et minimum, så det kan betyde budgetoverskridelser på sigt.

Egenkapital udviklingen blev kort gennemgået.

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.

### 3. Vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

Bestyrelsen skal tage stilling til, om vederlaget som tidligere besluttet skal udbetales med halvdelen til formanden og halvdelen til deling blandt de resterende bestyrelsesmedlemmer.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2017/18) kr. 12.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Glostrup.

Desuden bedes bestyrelsen tage stilling til, om tabt arbejdsfortjeneste skal dækkes.

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 kan udbetales kompensation for tabt arbejdsfortjeneste.

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

Ifølge lovgivningen skal boligorganisationen dække lejetab og tab ved fraflytning, som overstiger 326 kr. pr. lejemål (2017 priser).

Organisationen skal tage stilling til, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skal søges dispensation herfor hos kommunen, således at tabet skal dækkes af afdelingen selv.

Bestyrelsen besluttede ikke at søge kommunen om dispensation.

## 5. Service-tjek på organisationens beslutninger ift. udlejning

Lejerbos Udlejningsafdeling gennemfører et service-tjek på, at organisationens beslutninger i medfør af Udlejningsbekendtgørelsen, er korrekt noteret, således at udlejning af boliger finder sted, som ønsket af organisationen.

Organisationsbestyrelsens beslutning drejer sig om følgende forhold:

- a. Skilsmissemefortrin – **Nej** (uændret beslutning)
- b. Karenstid ved indflytning i bolig – **Ja** (uændret beslutning)
- c. Oprykningsret for lejere i ungdoms og ældreboliger (komme på den interne venteliste) **Ej relevant**
- d. Boliggarantibevis – **Ja** (uændret beslutning)
- e. Bevarelse af anciennitet på venteliste ved indgåelse af lejekontrakt – **Ja** (uændret beslutning)
- f. Overførsel af anciennitet fra alm. venteliste (opnoteringstidspunkt) til oprykningsventeliste (intern venteliste) – **Nej** (uændret beslutning)
- g. Fortrinsret for børnefamilier til boliger med 3 eller flere rum – **Nej** (uændret beslutning)

Bestyrelsen besluttede ovenævnte punkter A – G.

## 6. Valg af 2 landsrepræsentantskabsmedlemmer og evt. suppleanter

Bestyrelsen bedes udpege to landsrepræsentantskabsmedlemmer og evt. to suppleanter for disse. Det næste landsrepræsentantskabsmøde er den 17. – 18. maj i Århus. Nuværende udpegede er Henning Birch Hansen og Leif Schwartz.

Bestyrelsen udpegede Leif og Henning som landsrepræsentantskabsmedlemmer. Allan blev udpeget som suppleant.

## 7. Arbejdsmarkeds feriefond

Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har været mere end 500 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Sjælland og i Jylland.

Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud. Midlerne må dog ikke anvendes til administration eller honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift har derfor tidligere alene ligget i administrationsorganisationen. Lejerbos hovedbestyrelse har dog besluttet, at de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, fremover skal betale en del af denne udgift. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 325 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation af sted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3250 kr.

Bestyrelsen besluttede at, der gives tilskud fra organisationen.

## 8. Budgetstrategi og effektiviseringsdagsorden

Jeannette orienterede om fordelene ved en budgetstrategi samt formålet med effektiviseringsdagsordenen. Lejerbo ønsker i samarbejde med Lejerbo Glostrup, at udarbejde en budgetstrategi for organisationens afdelinger. Budgetstrategien skal samtidig tilgodese effektiviseringsdagsorden, samt de enkelte afdelingers behov. Organisationen bedes tage stilling til hvem, der skal deltage i arbejdet omkring budgetstrategien.

Bestyrelsen besluttede at, der skal arbejdes videre med en strategi for Lejerbo Glostrup og at der vil blive nedsat et udvalg bestående af et medlem fra hver afdeling samt organisationsbestyrelsen.

#### 9. Udlejningsaftale

Den nuværende aftale udløber 31. juli 2018 og skal genforhandles. Der har været indledende møder med kommunen og de forskellige boligselskaber, og i dag afholdes endnu et møde i rækken. Aftalen vil blive indstillet til endelig godkendes af organisationen, når aftalen foreligger.

### Orienteringspunkter

#### 10. Meddelelser fra formanden v/ Henning B. Hansen

Henning berettede kort om, at der ingen bestyrelse blev valgt på Siestavej og at der ingen udestående er på organisationsplan.

#### 11. Meddelelser fra administrationen v/ Jeannette M. Larsen

- *Udviklingen i Forvaltning Storkøbenhavn*

I december 2017 afholdtes møde mellem ledelsen i Forvaltning Storkøbenhavn og formændene for de organisationer, som betjenes herfra. På mødet skitseredes en ændring af organisationen i Forvaltning Storkøbenhavn, som skal styrke kvaliteten af den assistance, som ydes til afdelings- og organisationsbestyrelser.

Organisationsændringen består i, at antallet af driftschefer reduceres fra fire til tre, men til gengæld lettes driftscheferne for en række arbejdsopgaver. Løsningen af disse opgaver vil fremover blive varetaget af en ny funktion i Forvaltning Storkøbenhavn, nemlig forvaltningskonsulenter og en styrkelse af den funktion, som varetages af driftsassistentene.

Umiddelbart medfører ændringen, at vi i første omgang styrker rådgivning til afdelings- og organisationsbestyrelser for så vidt angår rådgivning om organisatoriske og økonomiske forhold (budgetopfølgning), samt forbedringen af kvaliteten af bistanden til varmemestrene.

Det betyder, at der kommer til at ske nogle ændringer i bemanningen i gruppen. Og vi regner med at have alle disse ændringer på plads i løbet af foråret, men indtil det er sket og den nødvendige "oplæring" har fundet sted, så vil vi have behov for Jeres forståelse.

Det er aftalt med formændene, at der skal ske en opfølgning på ændringerne i løbet af sommeren 2018.

**Udlejningssituationen** - Udlejningssituationen er generelt god.

Der udsendes generelt ca. 25 boligtilbud for at opnå genudlejning.

Ventelisten til familieboliger pr. 19. februar 2018 har 739 ansøgere. Fordelingen af ansøgere fremgår af bilag C.

Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i 2017.

Fraflytningsprocenten i hele organisationen

År	Hele organisationen	Hele Lejerbo
2017	4,62	10,61 %
2016	12,14	10,66 %
2015	5,78	10,92 %

Fordelingen på afdelingerne fremgår af bilag D.  
Fraflyttende lejere betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.  
En lejer i afd.278 er udsat pga. huslejerestance.

- **Nybyggeri/reovering**

- Afd. 022-0 – Glostrupparken:

- Der er afholdt besigtigelse september 2015.

- Landsbyggefonden gennemgik materialet og besigtigede flere lejemål i afdelingen.

- Byggeafdelingen afventer Landsbyggefondens behandling af sagen.

- **Elektroniske boligtilbud** – Lejerbo har fra marts 2017 udsendt elektroniske boligtilbud til alle de boligsøgende, der ønsker det. Årligt udsender Lejerbo ca. 116.000 boligtilbud, så besparelspotentialet var til at få øje på ved at gå fra papirpost til mail. Samtidig har de elektroniske boligtilbud været efterspurgt af mange boligsøgende, der opfatter boligtilbud på mail som en forbedret service. Det endelige mål er, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk. Henover foråret har tallet været på 66-68 %. Siden juli er tallet kommet op på ca. 76 %. Dermed er man godt på vej mod målet og arbejder løbende på, at endnu flere boligsøgende tilmelder sig de elektroniske boligtilbud.

- **Kontingent til LLO** - En almen boligafdeling har mulighed for at melde sig ind i LLO eller andre lignende lejerforeninger via en såkaldt **sekretariatsaftale**. Med en sådan aftale er det boligafdelingen og ikke den enkelte lejer, der opnår medlemskab. Det er imidlertid både afdelingen og de enkelte lejere som enkeltperson, der kan søge rådgivning i foreningen. Der kan derimod ikke indgås et kollektivt medlemsskab, hvor de enkelte lejere figurerer som medlemmer, men hvor udgiften til medlemsskabet betales via afdelingens driftsbudget.

Organisationsbestyrelsen har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for de enkelte afdelingers drift. Det er organisationsbestyrelsen, der har kompetencen til at indgå alle aftaler udadtil – altså både aftaler, der vedrører selve boligorganisationen og aftaler, som vedrører den enkelte afdeling.

**En afdeling har ikke kompetence til at indgå en sekretariatsaftale uden organisationsbestyrelsens samtykke.** Det er i den forbindelse uden betydning, om beslutningen er truffet på afdelingsmødet eller ved en urafstemning.

**Afdelingen skal derfor søge organisationsbestyrelsen om samtykke forud for indgåelse af en sekretariatsaftale.**

Organisationsbestyrelsen kan i så fald give samtykke til medlemskab, hvis man mener, at afdelingen har behov for en anden form for vejledning eller supplerende vejledning i forhold til den vejledning, som boligorganisationen yder afdelingen. Aftalen indgås i givet fald af organisationsbestyrelsen og udgifterne til sekretariatsaftalen indgår i afdelingens driftsbudget.



Hvis organisationsbestyrelsen vurderer, at der ikke er behov for en sekretariatsaftale, kan man underkende afdelingens beslutning om medlemskab, ligesom man til enhver tid kan stoppe allerede indgåede aftaler.

Ovennævnte afholder ikke den enkelte lejer fra individuelt og for egen regning at melde sig ind i LLO eller en anden lignende lejerforening.

Normalt anbefaler BL, at man accepterer et afdelingsmødes ønske om en sekretariatsaftale med LLO el. lign. Det gør BL, fordi et sådant behov som regel udspringer af en uoverensstemmelse, som kan risikere at blive større ved at nægte beboerne rådgivning i LLO. Og man skal jo altid overveje, om LLO vil kunne medvirke til at uoverensstemmelserne bliver løst.

- **Ændring af driftsbekendtgørelsen** - I forbindelse med effektiviseringskravene til den almene sektor er der kommet ændringer til driftsbekendtgørelsen for almene boliger. Ændringerne har således til formål, at fremme effektiviseringen af driften af de almene boligorganisationer og af de enkelte afdelinger.  
Der er bl.a. sket ændringer vedrørende følgende:
  - **Organisationsbestyrelsernes ansvar:** Det præciseres, at det er organisationsbestyrelsen, der skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger. Dette gør organisationsbestyrelserne i Lejerbo allerede i høj grad bl.a. via arbejdet med budgetstrategier o. lign.
  - **Organisationsbestyrelsens årsberetning:** Der præciseres en række økonomiske forhold, som skal medtages i årsberetningen. Dette gælder bl.a. en nærmere redegørelse for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret samt eventuelle forhold påtalt af revisor. Dette krav opfylder årsberetninger for organisationerne i Lejerbo allerede i høj grad.
  - **Drifts- og vedligeholdelsesplaner:** Der lægges op til en trinvis implementering af 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner. Pr. 1. januar 2018 skal drifts- og vedligeholdelsesplanerne således være 15-årige. I Lejerbo begynder man dog allerede at implementere 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner pr. 1. januar 2018.
  - **Granskning af drifts- og vedligeholdelsesplan:** Fremover skal en ekstern uvildig byggerådgiver granske drifts- og vedligeholdelsesplanerne hvert 5. år. Granskningen skal være foretaget første gang inden 1. januar 2022. Det er ikke specificeret, hvem en ekstern uvildig byggerådgiver kan være, hvorfor vi bl.a. vil undersøge, om en sådan kan være et andet alment boligselskab.
  - **Forvaltningsrapporten:** Forvaltningsrevisionen skal foretage undersøgelser af, hvorvidt boligorganisationernes forretningsgange fremmer sparsommelighed, og komme med eventuelle anbefalinger hertil. Forretningsgangene udarbejdet i Lejerbo har allerede som målsætning at sikre de mest effektive arbejdsprocesser.
- **Digital kommunikation**  
I december blev lejelovgivningen ændret, således at vi nu fremover vil kunne vælge at anvende digital kommunikation i vores lejeforhold. Opsigelser og påkravsskrivelser skal dog fortsat sendes på traditionel vis – med brev. Man kan heller ikke bruge digital kommunikation i forhold til lejere, som er fritaget for Offentlig Digital Post.

Loven trådte i kraft den 1. januar 2018 for nye lejemål og træder i kraft den 1. januar 2019 for eksisterende lejemål.

I Lejerbo arbejder vi med at identificere den bedst egnede løsning til at understøtte vores digitale kommunikation. Det kan for eksempel være e-boks eller Mit Lejerbo (den profil, som både boligsøgende, beboere og beboerdemokrater har på Lejerbos hjemmesider). Men det er givet, at vi skal udvikle og investere i den digitale kommunikation. For den digitale kommunikation vil på den ene side vil kunne spare ressourcer i forhold til masseudsendelser som varslinger, varmeregnskaber, lejekontrakter mv. Og på den anden side vil den give vores beboere og boligsøgende den fordel, at de altid vil kunne finde de dokumenter, vi har sendt til dem.

- **Hvidvaskloven**

Advokatvirksomheder er i henhold til Hvidvaskloven forpligtet til at indhente og opbevare dokumentation for klientens identitet.

Det betyder i praksis, at advokater typisk vil anmode om at få forevist klientens pas, kørekort eller lignende og tage en kopi heraf. Er klienten en virksomhed, f.eks. et selskab, skal virksomhedens ejer- og kontrolstruktur fastlægges, og de reelle ejere skal identificeres. I forhold til Lejerbo skal der indhentes flg. oplysninger:

for vores organisationer, organisationsbestyrelsen, for administrationsselskabet, hovedbestyrelsen og dem der kan tegne.

Vi kan derfor komme ud for at skulle bede jer om dokumentation for at I 'er jer selv'.

Vi har pt. fået ganske få henvendelser om det, men vil følge området nøje.

## 12. Eventuelt

Mødet hævet.

Godkendt den 28/3 2018



Formand, Henning Birch Hansen