

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Leif Schwartz og Allan Larsen samt suppleant Eva N. Wojtala. Fra administrationen deltog Naeema Kamal samt Jeannette M. Larsen (ref.).

REFERAT AF ORDINÆRT ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE 27. FEBRUAR 2019

med følgende dagsorden

1.	Organisationen Lejerbo Glostrup S161	199
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	199
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	199
1.3.	Meddelelser fra formanden.....	199
1.4.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelsen.....	199
1.5.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2017 til 30/9 2018.....	200
1.6.	Godkendelse af revisionsprotokollat	200
1.7.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020.....	201
1.8.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	201
1.9.	Orientering om udlejningsforhold.....	201
1.10.	Godkendelse af BAA renoveringsprojekt i afdeling 022-0 Glostrupparken.....	202
1.11.	Godkendelse af tilslutning til Servicecenter.....	202
1.12.	Godkendelse af beboeres deltagelse i ferieophold – arbejdsmarkeds feriefonden	203
2.	Afdelingerne under Lejerbo Glostrup S161	204
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10 2017 til 30/9 2018....	204
2.2.	Godkendelse af afdelingsbudgetter for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020	204
2.3.	Vurdering af afdelinger	205
2.4.	Orientering om driften i afdeling 22-0 Siestavej	205
2.5.	Orientering om driften i afdeling 278-0 Florasvej	205
3.	Eventuelt	206

1. Organisationen Lejerbo Glostrup S161

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter organisationsbestyrelsesmøde den 17. december 2018 bestod bestyrelsen for Lejerbo Glostrup og de tilknyttede afdelinger af følgende medlemmer:

Allan Larsen	Formand	Udpeget af kommunen
Tina Rønberg Nielsen	bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2020
Leif Schwartz	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2019
Christina Jørgensen	suppleant	Suppleant for Leif Schwartz 2019
Eva Nørgaard Wojtala	Suppleant	Suppleant for kommune

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.2. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Lejerbo Glostrup har ret til at udpege 2 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo. På organisationsbestyrelsesmødet den 22. marts 2018 valgtes Henning Birch Hansen og Leif Schwartz.

Bestyrelsen udpegede Leif Schwartz og Allan Larsen (kommunalt udpeget) som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

1.3. Meddelelser fra formanden

Allan berettede, at han havde deltaget i to afdelingsmøderne i Glostrup. I afdeling 022-0 Glostrupparken som tilhører, hvor der desværre var et hundeforslag som ikke var omdelt til beboerne i tide. Der var en generel utilfredshed omkring omdeling, hvilket resulterede i at der er indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde med det ene forslag til behandling.

I afdeling 278-0 Siesta havde de et godt afdelingsmøde og der blev valgt en afdelingsbestyrelse. Allan påpegede at der var en del dialog omkring spørgsmål til regnskab og budget, men efter en gennemgang af vedligeholdelsesplanen blev både regnskab og budget godkendt. Fremover var det et ønske, at vedligeholdelsesplanen blev omdelt med POP-regnskabet hvert år.

Allan så meget gerne, at man kunne have projekter til afvikling af møderne for at lette fremlægnings af regnskab og budget.

Han informerede endvidere om afholdelse af byggeudvalgsmøde i afdeling 022-0 Glostrupparken samt at der planlægges en workshop omkring renoveringen med deltagelse af organisation, byggeudvalg samt administration.

1.4. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelsen

Hovedbestyrelsen har i efteråret arbejdet med visioner for Lejerbo, som kommer til at gælde for de næste to år.

1.5. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2017 til 30/9 2018

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2017 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020.

Desuden er udsendt en USB stik indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020 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.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 4,6 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til Landsbyggefonden samt bidrag til dispositionsfonden. Årets resultat er overskud på kr. 68.000, der overføres til arbejdskapitalen, som herefter har et indestående på kr. 1.037.722.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 8,2 mio. kr. hvoraf de 4,2 mio. er bunden kapital. Der er pr. 30. september 2018 givet tilsagn fra dispositionsfonden på 2,7 mio. kr.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/10 2017 til 30/9 2018.

1.6. Godkendelse af revisionsprotokollat

Afdeling 278-0 Siesta

Revisionen har følgende bemærkning vedrørende langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse i afdelingen:

”Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i regnskabsårene 2019/2020, 2020/2021 og 2021/2022 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold”

Der vil i forbindelse med de projekter, som kræver kapitaltilførsel blive afholdt særskilte afdelingsmøder, hvor afdelingen skal tage stilling til finansieringen af disse.

Der var en drøftelse af vedligeholdelsesplanen og den tilhørende kapitalanskaffelse, herunder at der nu udarbejdes 30 årige planer.

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokol for perioden 1/10 2017 til 30/9 2018.

1.7. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020

Budgettet viser en balance på 5.3 mio. kr. Der bidrages ikke til arbejdskapital og dispositionsfond i budgettet.

Bestyrelsen godkendte organisationens budget for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020.

1.8. Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

I henhold til reglerne i driftsbekendtgørelsen om udbetaling af vederlag til bestyrelsesmedlemmer er der i budgettet for indeværende år afsat kr. 12.000 til fordeling blandt bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles med 2 dele til formanden og 1 del til hvert af de øvrige medlemmer af bestyrelsen.

Bestyrelsen besluttede, at vederlaget skal udbetales med lige del til alle medlemmer.

Bestyrelsen besluttede endvidere, at der kan udbetales kompensation for tabt arbejdsfortjeneste.

1.9. Orientering om udlejningsforhold

Udlejningssituationen er generelt god.

Der udsendes ca. 23 boligtilbud ad gangen og oftest i 1 runde.

Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i 2018.

Fraflyttende lejere betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Ventelisten til organisationens familieboliger pr. 29. januar 2019 har 714 ansøgere:

Venteliste	Boligart	I bero	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
Ekstern	Familiebolig		467	622	418	1.507	495
Ekstern	Familiebolig	X	185	282	184	651	198
Intern venteliste	Familiebolig		4	12	15	31	16
Intern venteliste	Familiebolig	X	3	3	7	13	5
			659	919	624	2.202	714

Ansøgnernes nærmere ønsker fremgår:

Pr. 29.01.2019 er der 714 ansøgere til familieboliger, hvis ønsker fordeler sig således:

Afd.	Venteliste tekst	I bero	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
220	Ekstern		218	299	212	729	367
220	Ekstern	X	89	137	92	318	169
220	Intern venteliste		1	2	6	9	8
220	Intern venteliste	X	1	1	3	5	3
2780	Ekstern		249	323	206	778	407
2780	Ekstern	X	96	145	92	333	179
2780	Intern venteliste		3	10	9	22	14
2780	Intern venteliste	X	2	2	4	8	5
			659	919	624	2.202	

Fraflytningsprocenten i organisationens familieboliger er:

År	Hele organisationen	Hele Lejerbo
2018	4,62	11,10
2017	4,62	10,61
2016	12,14 %	10,66

Fraflytningsprocenten på de enkelte afdelinger fremgår:

Periode: 01.01.2016 - 31.12.2016 (Fraflytningsdato)														
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejemaal	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S161	220	Familiebolig	86	0	1	10	1	0	0	0		12	13,95
		220		86									12	
Hovedstadsregion	S161	2780	Familiebolig	87	0	4	5	0	0	0	0		9	10,34
		2780		87									9	
				173									21	

I afd. 022-0 er 1 lejer udsat pga. huslejerestance.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.10. Godkendelse af BAA renoveringsprojekt i afdeling 022-0 Glostrupparken

Ovennævnte sag var afsat til behandling i Landsbyggefonden i 2019. Denne status er ændret til 2021. Det skyldes regeringens udspil med Ghetto områder og deres prioritet. Projektleder i Byg har talt med Landsbyggefonden. De har anbefalet, at vi arbejder videre med sagen, således, at sagen er klar til behandling. Landsbyggefonden kommer til at forhandle med regeringen i perioden fra efteråret 2019 og frem til starten af 2020. Disse forhandlinger er afgørende for Landsbyggefondens budgetter og dermed bevillingen til vores renoveringssag.

Det er aftalt med Landsbyggefonden, at vi arbejder videre med sagen, således, at den er færdigbehandlet fra Lejerbo i løbet af 2019.

Naeema orienterede omkring sagen og afholdte byggeudvalgs møder. Der er aftalt en workshop, hvor organisationsbestyrelsen og byggeudvalget skal være med til forme projektet.

Tilgængeligheden blev drøftet, hvorvidt det er et krav fra kommunen. Naeema kunne oplyse, at det er Landsbyggefonden der betaler for tilgængelighedslejligheder, hvorfor det ikke burde give udfordringer at få kommunens godkendelse. Allan pointerede, at det er vigtigt at få beboernes accept at forholdet.

Bestyrelsen besluttede, at underskrive BAA vedr. Glostrupparken på selve workshoppen, når projektet er gennemgået med byggeudvalget og organisationsbestyrelse.

1.11. Godkendelse af tilslutning til Servicecenter

På et møde for formændene for de organisationer, der betjenes af Forvaltning Storkøbenhavn præsenteredes et forslag om etablering af driftscenter til betjening af beboere og funktionærer i organisationer og afdelinger. I de områder, som administreres af Forvaltning Storkøbenhavn er der i fire områder etableret ejendomskontorer med ansættelse af HK-uddannet personale til at understøtte den administrative del af det arbejde, der foregår på ejendomskontorerne.

Forslaget tog som udgangspunkt, at samle disse kontorfunktionærer på et centralt sted og herfra lade dem foretage første bearbejdning af beboerhenvendelser, tastning af indkøbsordrer og forberedelse af betaling af fakturaer. Senere kunne man overveje at flytte en del af opgaverne vedrørende fraflytningssyn over til en sådan funktion – f. eks. Indlevering af rekommanderede breve, arkivering af materiale fra syn mm.

Hensigten med denne centralisering skulle i første led være, at sikre et fornuftigt arbejdsmiljø for de fire medarbejdere – de er ofte alene og skal undertiden ekspedere beboere, der er ophidsede. Derudover vil det støtte udførelsen af en række af de administrative opgaver på ejendomskontoret, som udføres af varmemestre, der ikke er specielt uddannede hertil og som herved vil kunne frigøres til andre arbejdsopgaver.

Samtidig vil vi med et sådant driftscenter åbne for beboerhenvendelser i hele den normale arbejdstid, hvor beboernes mulighed i dag for at komme i forbindelse med ejendomskontoret er begrænset til få og korte perioder hver uge, hvor det kan være svært for almindelige beboere at komme igennem.

Endelig er det overvejet at indgå aftale med et serviceselskab, som vil kunne besvare beboerhenvendelser udenfor normal arbejdstid.

Det er ikke tanken, at ordningen skal fritage varmemestrene for håndtering af beboerhenvendelser eller fjerne dem fra deres "nærområder", men hensigten er at fritage dem for en række administrative arbejdsopgaver og frigive mere tid til arbejde i de grønne områder og udførelse af beboerservice.

Bestyrelsen drøftede forslaget og besluttede, at tilslutte sig ordningen på baggrund af at det er afdelingsbestyrelsernes ønske at være med.

1.12. Godkendelse af beboeres deltagelse i ferieophold – arbejdsmarkeds feriefonden

Administrationen har udsendt nedenstående mail til alle organisationsbestyrelser omkring Feriefonden:

"Kære organisationsbestyrelser

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 sidste år været mere end 350 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 deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække. 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.

Ønsker I på denne baggrund ikke, at jeres beboere skal have tilbud om at deltage på Lejerbos familieferie, vil vi bede om, at I giver besked til Jeanette Gade Brandstrup på jgb@lejerbo.dk senest fredag den 1. marts, Jeanette koordinerer ferietilbuddet i år og skal derfor vide, om der er beboere, vi må sige nej til, fordi organisationen ikke ønsker at støtte tilbuddet.

Bestyrelsen besluttede, at de ønsker at betale for egne beboeres deltagelse fra arbejdskapitalen.

2. Afdelingerne under Lejerbo Glostrup S161

2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10 2017 til 30/9 2018

Afdeling	Resultat	Anvendelse	Saldo 407	Henlæggelser	Revisionsbemærkninger
022-0 Florasvej	477.826	Til konto 407	590.762	5.387.493	Ingen.
278-0 Siestavej	407.425	Til konto 407	660.666	2.604.979	Ja – se pkt. 1.6

Bestyrelsen godkendte regnskaberne for organisationens afdelinger.

2.2. Godkendelse af afdelingsbudgetter for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020

Afdeling	Ændring	Godkendt afdelingsmøde	Modtaget referat af afdelingsmøde	Bemærkninger
022-0 Florasvej	0,00%	06.02.2019		Ingen
278-0 Siestavej	2,23%	19.02.2019		Ja – se pkt. 1.6

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	890,21	890,21	0,00	0,00%
0278-0	Siesta	Familiebolig	1.009,93	1.032,44	22,51	2,23%

Bestyrelsen godkendte budgetterne for organisationens afdelinger.

2.3. Vurdering af afdelinger

Vurdering af afdelinger

I det følgende er der foretaget en vurdering af afdelingerne på baggrund af bygningsdele og naboskab. Disse vurderinger er foretaget ud fra forskellige parametre, som vist i det følgende og har fået følgende kategorisering/rating:

Rating bygningsdele/naboskab/henlæggelse/opsparing

God	
Middel	
Kritisk	

Rating - vurdering af afdeling

	Afdeling er velfungerende
	Afdeling kan løse udfordringer med målrettet indsats
	Afdeling har udfordringer, der kræver hjælp udefra

Afdeling	Bygningsdele							Naboskab			
	Tidssvarende størrelse	Badeværelse	Køkken	Fælles-faciliteter	Tag, vinduer	Udearealer	Energi	Udlejnings-situation	Boligsociale faktorer	Beboer-demokrati	Markedsleje (leje pr. m ²)
022-0 Glostrupparken											
278-0 Siesta											

Afdeling	Henlæggelse			Opsparing (afdeling)				Rating
	Vedligeholdelse - 120	Istandsætt. v/raflytning - 121	Tab ved fraflyttere - 123	Vedligeholdelse - 401	Istandsætt. v/raflytning - 402	Tab ved fraflyttere - 405	Opsamlet resultat - 407	
022-0 Glostrupparken								
278-0 Siesta								

2.4. Orientering om driften i afdeling 22-0 Siestavej

Arbejdet omkring helhedsplanen i afdelingen er startet op og vil i det kommende år tage mere og mere form. Der er nedsat et byggeudvalg, som holder første møde i februar 2019.

2.5. Orientering om driften i afdeling 278-0 Florasvej

Arbejdet omkring ventilationsanlægget er ved at være afsluttet, det har dog ikke været uden problemer. I løbet af foråret 2019, vil arbejdet omkring de grønne arealer gå i gang.

3. Eventuelt

Jeannette nævnte, at Lejerbo Rødovre har en afdelingen som har et stor behov for genhusning af deres beboere grundet en forestående skimmelreivering af afdelingen. Problematikken blev drøftet og bestyrelsen besluttede, at de ville se positivt på forespørgslen fra Rødovre og hjælpe i det omfang det er muligt.

Glostrup kommune råder over to boliger, en i hver afdeling hvilket er aftalt med Boligfonden. Aftalen mellem Lejerbo Glostrup og kommunen har fungeret i adskillige år, men var ikke formelt underskrevet. Efter orienteringen besluttede bestyrelsen at administrationen kunne underskrive aftalen med kommunen.

Der blev orienteret om det kommende styringsdialogmøde 15. marts 2019 med Glostrup kommune, hvor Leif vil deltage sammen med administrationen.

Det blev aftalt, at der skal bestilles en KÅS rapport for de to afdelinger, der betales af arbejdskapitalen.

Mødet hævet.

Godkendt den / 2019

Formand, Allan Larsen