

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Gladsaxe, onsdag den 8. juni 2016, kl. 12.00 i Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby.

Deltagere:

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Bent Sonny Hansen, Lone Pedersen og Axel Gerster. Fra administrationen deltog forretningsfører Rebecca Forsman (ref.) og Annette Holten fra Forbrugsafdelingen.

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. Afholdelse af ekstraordinært afdelingsmøde om ny boligsocial helhedsplan (Nyt dagsordenspunkt)

Orienteringspunkter

6. Meddelelser fra administrationen v/Rebecca Forsman
 - Udlejningssituationen
 - Nybyggeri/renovering
 - Grundkapital
 - Tilbud om kompakt brandslukker til afdelingerne
 - Deleboliger
 - Udlejning og anvisning til flygtninge
 - Boligsikring, boligydelse
 - Antennegebyr mv.

7. Eventuelt

Rebecca Forsman anmodede om at dagsordenen blev udvidet med yderligere et dagsordenspunkt om "Afholdelse af ekstraordinært afdelingsmøde om ny boligsocial helhedsplan", hvilket blev godkendt som et nyt beslutningspunkt 5. De øvrige punkter rykkes herefter i konsekvens heraf.

Beslutningspunkter

1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

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

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

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingens forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra afdelingen.

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 afdelingens drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingen i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial status.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har på side 195 en bemærkning til regnskabet for afdelingen om, at regnskabet er udarbejdet dels på grundlag af den fordeling fællesledelsen ved Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe har foretaget for perioden 1. oktober 2014 – 30. september 2015, dels på grundlag af Lejerbo's egen bogføring for regnskabsåret.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af det udsendte afdelingsbudget og viser, at der ikke vil ske lejestigning i afdelingen i den kommende regnskabsperiode.

Afd. nr.	Afd. Navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
015-0	Høje Gladsaxe	770,94	770,94	0	Uændret

Rebecca gennemgik kort materialet og spurgte til om de var yderligere spørgsmål til det. Der var bl.a. et spørgsmål vedr. tidligere års skyldige beløb til YouSee. Rebecca henviste til, at dette ville blive behandlet under punktet om antennegebyr senere på dagsordenen. 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 015-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afdeling 015-0.

2. Vederlag

Rebecca orienterede om, at der i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er kr 22.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Høje Gladsaxe for indeværende regnskabsperiode 2015/2016.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at man skal have kr. 500,- pr. møde samt, at evt. arbejdstab skal dækkes. Resterende beløb deles i 4 dele, hvoraf formanden får 2 andele og de andre bestyrelsesmedlemmer hver få 1 andel. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Bestyrelsen besluttede, at vederlaget udbetales som tidligere.

3. 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.

Det afstedkom en drøftelse af, at ret mange midler er "låst" til netop tab ved fraflytning og lejetab, som det kunne være formålstjenstligt, at kunne bruge til andre formål i afdelingen. Rebecca orienterede om, at det desværre ikke for nuværende er muligt at flytte midlerne – og at det har

været drøftet med både revisionen og Boligselskabernes Landsforening. Bestyrelsen bad i forlængelse heraf administrationen sørge for, at det budgetterede beløb til disse arbejder fremover sættes væsentligt ned indtil, der bliver overensstemmelse mellem hensættelserne og forbruget.

4. Regulering af indskud

Rebecca orienterede om, at indskuddet ikke er reguleret siden 2012, og at bestyrelsen skal tage stilling til, hvorvidt man ønsker indskuddet i forbindelse med indflytning reguleret til det af ministeriet fastsatte maksimum, som pt. er 231 kr. (2015).

Bestyrelsen besluttede, at indskuddet skal reguleres som anført.

5. Afholdelse af ekstraordinært afdelingsmøde om deltagelse i ny boligsocial helhedsplan

Rebecca orienterede om, at man er blevet prækvalificeret til en ny boligsocial helhedsplan, og at der i forbindelse med godkendelsen af helhedsplanen skal afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde i september 2016. Medfinansieringen af helhedsplanen udgør for Lejerbo, Høje Gladsaxes vedkommende ca. 70.000-90.000 kr. årligt. Egenbetalingen for 2016/17 er allerede indlagt i afdelingens budget for 2016/17.

Det blev besluttet, at mødet afholdes i september. Bestyrelsen vil vende tilbage til administrationen med dato for mødeafholdelsen.

Orienteringspunkter

6. Meddelelser fra administrationen v/Rebecca Forsman

Rebecca orienterede om følgende:

- **Udlejningssituationen**

Generelt er udlejningssituationen god og helt uproblematisk.

Der udsendes ca. 25 tilbud for at opnå genudlejning. De fraflyttende lejere betaler ikke husleje i hele opsigelsesperioden, og der har ikke været været boliger på tomgang inden for det senest år (perioden 01.05.2015 – 30.04.2016).

Ventelisten for afdeling 015-0 er på 543 ansøgere pr. 24. maj 2016, og fraflytningsprocent i afdeling 015-0 ser således ud for årene 2013 - 2015:

Familieboliger	2013	2014	2015
Gladsaxe	3,80	8,86	11,39
Hele Lejerbo	12,83	11,70	10,92

Der har i 2015 været 2 udsættelser på grund af huslejerestance. To lejere har haft huslejerestance og er fraflyttet før fogedforretning.

Bestyrelsen beder om, at man husker Udlejningsafdelingen på aftalen om, at stuelejlighederne skal tilbydes til intern venteliste først – dog ikke hvis det drejer sig om en kommunalt anvist med særlige behov (jf. Udlejningsaftalen). Bestyrelsen ønsker, at formanden orienteres, når der er en stuelejlighed, der opsiges.

- **Nybyggeri/renovering**

Rebecca orienterede om, at advokatens vurdering ift. til anlæggelse af en voldgiftssag eller indgåelse af forlig, procesrisiko mv. Vurderingen fremsendes til formanden.

Samtidig understregede hun, at udskiftningen ikke kan vente i evigheder, da fastgørelser har det relativt skidt, hvilket skal medtages i overvejelserne omkring næste skridt i sagen. Lejerbo har

allerede forespurgt i Landsbyggefonden om muligheden for at opnå driftsstøtte, men der foreligger endnu ingen afklaring herpå.

Bestyrelsen ønsker at kende den løsning, som man konkret ønsker at benytte i forbindelse med udskiftningen af MgO-pladerne. Man ønsker bl.a., at løsningen også omfatter den konstruktion, som er fugtangrebet pga. pladerne.

Bestyrelsen ønsker derfor hurtigst muligt et møde med rådgiver (Danakon), hvor rådgiver redegør for den løsning, der skal anvendes ved afhjælpning af problematikken. Først herefter vil man tage stilling til mulighederne for at søge en forligsløsning.

Administrationen bedes sende advokatvurderingen og evt. andet materiale til Sonny.

- **Tilbud om kompakt brandslukker til afdelingerne**

Rebecca orienterede om at for at begrænse, at en mindre brand udvikler sig, har Lejerbo været i dialog med virksomheden 4 Fire International, der producerer kompakte brandslukkere. Lejerbo er indgået en aftale, hvor brandslukkere kan indkøbes for 180 kr. pr. stk. Brandslukkeren kan eventuelt gives til lejerne som en gave, da boligafdeling derved undgår vedligeholdelsespligten. Såfremt organisationen ser brandslukkeren som en god investering, vil den samlede anskaffelsessum for indkøb af brandslukkere til samtlige lejemaal udgøre 71.100 kr., og beregnet på et gennemsnitligt antal fraflytninger årligt på 6,3 % / 65 boliger, vil der være en årlig udgift for boligorganisationen på 8.100 kr.

Bestyrelsen ønskede ikke at benytte sig af tilbuddet i første omgang.

- **Deleboliger**

Folketinget har den 21. april 2015 vedtaget en række ændringer til lov om almene boliger m.v. og lov om individuel boligstøtte. Den nye lov trådte i kraft den 1. maj 2015. Ændringerne har til formål, at hjælpe kommunerne med at finde boliger til de ca. 12.000 flygtninge, der forventes at komme til landet i 2015. Loven medfører følgende ændringer:

Fremover kan der oprettes kollektive bofællesskaber i almene familieboliger, hvis der i boligen er mindst 3 værelser samt et ekstra værelse i boligen. Kravet om det ekstra værelse kan med kommunalbestyrelsens godkendelse fraviges, hvis der er mulighed for, at beboerne kan spise sammen i køkkenet. Tidligere var der krav om, at et sådant bofællesskab skulle bestå af mindst 5 værelser plus et fællesrum, hvilket gjorde det vanskeligt for kommunerne at finde passende boliger. Når en ledig bolig, herunder et værelse i de omhandlede bofællesskaber, stilles til rådighed for flygtninge, garanterer kommunen for lejerens forpligtelse til at istandsætte boligen/værelset ved fraflytning, ligesom kommunen betaler for et eventuelt lejetab inden indflytning. Staten refunderer fuldt ud kommunernes udgifter i den forbindelse.

Fremover vil der i højere grad være tale om en sidestilling i forhold til boligstøttereglerne mellem enlige i kollektive bofællesskaber og enlige, der bor i selvstændig bolig. Det bliver imidlertid en betingelse, at der foreligger en individuel lejekontrakt for hver beboer i bofællesskabet.

- **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 den såkaldte kommunale grundkapital. 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 var 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 parterne imellem, at den kommunale grundkapital også i 2016, 2017 og 2018 vil 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. Ud over at kommunerne kan anvende den kommunale anvisningsret, er der en række gældende regler, som kan bruges. Situationen vil i mange kommuner dog 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 BL indgået en Partnerskabsaftale med 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 for 2016 var der foreslået besparelser på både boligsikring og boligydelse. Forslaget skal formentlig ses i sammenhæng med regeringens forslag om effektiviseringer i de almene boliger.

Boligydelser kan gives til pensionister og boligsikring til øvrige. Boligsikring og boligydelse anvendes til direkte at nedbringe huslejen, og er derfor en målrettet form for hjælp 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.

Finansloven er som bekendt vedtaget og trods mindre justeringer primo 2016 betyder det ganske markante reduktioner.

- **Antennebidrag**

I forlængelse af tidligere drøftelser med organisationen omkring antennebidraget på 3% fremlagde Annette Holten, hvilke opgaver der konkret udføres af Lejerbos forbrugsafdeling i forbindelse med udarbejdelsen af antenneregnskaber/budgetter og opkrævninger, herunder:

- Modtagelse af opkrævninger fra udbyder
- Kontrol og bogføring af disse
- Modtagelse af prisreguleringer fra udbyder
- Afstemning af antenneregnskab
- Udarbejdelse af antenneregnskab og nyt budget
- Oprettelse af varslingsbreve af det nye antennebudget
- Udskrivning af varslingsbreve
- Kopiering af det nye antennebudget på varslingsbrevens bagside
- Kuvertering og frankering af breve
- Afsendelse med post

Dette afstedkom en længere drøftelse af antenneudgiften og Annette redegjorde for de 10 kr., der opkræves ud over udgiften til Fibia på 119 kr./måned. Beløbet vedrører både administrationsgebyret på de 3 % og reguleringer fra tidligere år. Reguleringen skyldes, at regnskabsperioden for organisationen og antenne/TV-udbyder har været forskellig. I forlængelse af drøftelserne orienterede Annette om, at Lejerbo har besluttet at ændre regnskabsperioden for antenneregnskab/budget, således at den nu kommer til at følge kalender året og dermed antenne/TV-udbydernes regnskabsår og dertil knyttede reguleringer.

Bestyrelsen ønskede at vide, hvordan udgifterne til antenne/TV betales på lejemål (119 kr./måned + gebyrer mv. i 2016), som er i tomgang. Administrationen giver en tilbagemelding herpå.

Herudover besluttede bestyrelsen, at man indbyrdes vil drøfte, hvad man ønsker at forholde sig til Lejerbos administrationsgebyr på 3 %.

7. Eventuelt

Balanceret beboersammensætning - Sonny ønskede at vide, om der kan arbejdes med større social balance i afdelingens beboersammensætning, herunder mulighederne for, at man i forbindelse med fleksible udlejninger kan indføre 6 måneders arbejde stedet for 3 som er gældende i dag. Det blev aftalt, at forholdet tages op med kommunen ved årets styringsdialog.

Køkkenudskiftninger - Bestyrelsen ønskede at vide, hvilke typer af køkkenudskiftninger man kan lave i afdelingen. Rebecca redegjorde for de tre mest gængse typer at renovere køkkener efter:

- Den kollektive individuelle råderet, hvor afdelingen finansierer det nye køkken i første instans, men at de beboere, som får et nyt køkken herefter får en huslejestigning, svarende til udgiften til det nye køkken, og at der typisk afskrives over en periode på 10-15 år.
- Et fælles renoveringsprojekt, hvor alle køkkener i afdelingen udskiftes på en gang, og udgiften afholdes af afdelingen og pålægges samtlige beboere som en huslejestigning.
- Den individuelle råderet, hvor beboerne selv afholder udgifterne til installationen af det nye køkken. Køkkenet afskrives over en periode på ca. 10 år, og flytter beboeren inden da, får de refunderet restbeløbet af afdelingen, som herefter opkræver dette hos den nye lejer.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den ²⁰1/6 2016

Samy Mark