

**Odinært organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Gladsaxe, tirsdag den 30. maj 2017 hos Lejerbo, Gammel Køge Landevej 26, 2500 Valby****Deltagere:**

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Bent Sonny Hansen, Lone Pedersen og Axel Gerster. Fra administrationen deltog økonomikonsulent Bolette Jørgensen (punkt 1), Udlejningschef Helle Jørgensen (punkt 5), projektleder Kasper Larsen (punkt 9), forretningsfører Rebecca Forsman og PA Nina Birkkjær Delfour (ref.).

**Dagsorden:**Beslutningspunkter

1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
2. Vederlag
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
4. Udpegning af 2 landsrepræsentantskabsmedlemmer
5. Ny rammeaftale for fleksibel udlejning
6. IT til organisationsbestyrelsen (NYT PUNKT)

Drøftelsespunkter

7. Status og økonomi mht. MgO-pladesag
8. Køkkener vha. kollektiv råderet

Orienteringspunkter

9. Meddelelser fra administrationen v/ Rebecca Forsman
  - *Udlejningssituationen*
  - *Nybyggeri/renovering*
  - *Familieboliger forbeholdt flygtninge*
  - *Nye normalvedtægter juni 2016 – digitalisering og præciseringer*
  - *Elektroniske boligtilbud*
  - *Det moderne kontanthjælpsloft*
  - *Effektivisering*
  - *Nye regler på antenneområdet*
10. Eventuelt

Formanden bød velkommen. Rebecca anmodede om, at punkt 5 blev behandlet direkte efter punkt 1 på dagsordenen. Dette blev godkendt. Lone anmodede om at få et punkt vedrørende IT til organisationsbestyrelsen på dagsordenen. Dette blev godkendt, og punktet blev behandlet som nyt punkt 6 på dagsordenen.

**Beslutningspunkter****1. 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 indeholdelse 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 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.

Arsberetningen 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.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har på side 202 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 2015 – 30. september 2016, dels på grundlag af Lejerbos egen bogføring for regnskabsåret.

#### 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	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m <sup>2</sup>	Ændring i %
015-0	Høje Gladsaxe	771,02	771,02	0	Uændret

Rebecca orienterede om, at organisationen bedes genbekræfte, at afdeling 15-0 ydes en støtte på 600.000 kr. fra dispositionsfonden. Bestyrelsen godkendte den 2. april 2012 støtte til lånet vedrørende Facaderenovering lavhusene, men det faktuelle støttebeløb fremgår ikke af referatet. Revisionen ønsker nu dokumentation for, at bestyrelsen har bevilliget de 600.000 kr.

Bestyrelsen godkendte støtten på de 600.000 kr. fra dispositionsfonden.

Rebecca informerede om organisationens egenkapitaludvikling. Hun gjorde opmærksom på, at man i budgetår 2018/19 vil gå i minus i dispositionsfonden, da midlerne er lånt ud til afdelingen. Man er derfor nødsaget til at ansøge om lånte midler fra Landsbyggefonden, hvis der opstår store, pludselige udgifter i organisationen. Rebecca informerede i den forbindelse om, at man ikke kan frigøre midler fra konto 117 til dispositionsfonden. Egenkapitaludviklingen vil blive gennemgået nærmere på næstkommende organisationsbestyrelsesmøde, hvor også håndteringen af effektiviseringskrav til organisationen behandles jf. orienteringen i dagsordenspunkt 9.

Bestyrelsen tog informationen til efterretning.

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 afd. 015-0

## 2. Vederlag

Rebecca orienterede om, at der i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser for indeværende regnskabsperiode 2016/17 er 22.000 kr.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at bestyrelsesmedlemmer hver får kr. 500,- pr. møde, samt at evt. arbejdstab skal dækkes. Resterende beløb deles i 4 dele, hvoraf formanden får 2 andele, og de øvrige bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel. Med mindre

organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Bestyrelsen besluttede, at tabt arbejdsfortjeneste dækkes, og at vederlaget skal udbetales som det fremgår oven for (som tidligere besluttet).

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

Rebecca orienterede om, at boligorganisationen som følge af lovgivningen skal dække lejetab og tab ved fraflytning som overstiger 322 kr. pr. lejemål (2016 priser). Bestyrelsen skulle derfor tage stilling til, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skal ansøges hos kommune, at tabet skal dækkes af afdelingerne selv.

Mht. dækning af lejetab spurgte Axel til udviklingen på konto 115 for afdelingen: Maling af køkkener fremgår på konto 115 i stedet for på konto 117. Rebecca henviste til, at afdelingsbestyrelsen vender dette med driftschefen. I samme moment informerede hun om, at man ved afdelingens budgetmøde 2018/19 skal være opmærksom på ikke at henlægge mere end højst nødvendigt til udgifter til dækning af lejetab og tab ved fraflytning, idet afdelingen tilsyneladende allerede har en stor opsparring på konto 405.

Bestyrelsen besluttede ikke at ansøge kommunen om dispensation.

### 4. Udpegning af 2 landsrepræsentantskabsmedlemmer og suppleanter

Bestyrelsen skulle udpege to landsrepræsentantskabsmedlemmer og evt. to suppleanter for disse.

Bestyrelsen besluttede, at udskyde udpegningen til det konstituerende møde efter repræsentantskabsmødet.

### 5. Ny rammeaftale for fleksibel udlejning

Helle Jørgensen gennemgik aftalen og omdelte en informationsskrivelse om aftalen (vedhæftet referatet som bilag A). Helle orienterede desuden om, at årsagen til, at aftalen omkring fortrinsretten for interne til stuelejlighederne ikke indgår i rammeaftalen, er, at denne ikke vedrører de øvrige boligorganisationer. Der er dog en aftale med leder af den Boligsociale Enhed, Simon Gahms Henriksen, i Gladsaxe Kommune om, at denne fortrinsret fortsat skal være gældende.

Lone gjorde opmærksom på, at der er en aftale med kommunen om, at man fra kommunens side ikke anviser til stuelejligheder i organisationen jf. referatet af det ordinære organisationsbestyrelsesmøde den 10. marts 2010.

Helle specificerede, at der med den nye aftale vil være fortrin for intern oprykning i samme afdeling, og at der også vil være fortrin for stueboligerne i de lave huse. Dette gælder for de 85 %, som udlejes fleksibelt, men ikke de 15 % af boligerne, der anvises af kommunen, hvilket er i overensstemmelse med den tidligere aftale også.

Lone informerede om, at der er blevet en stuelejlighed ledig i afdelingen, og spurgte i den forbindelse, om den nye aftale giver mulighed for, at interne lejere får tilbudt denne før de fleksible ansøgere. Dette bekræftede Helle Jørgensen.

Bestyrelsen drøftede aftalen bl.a. indholdet af kommunens anvisningspligt på 15 %, med 2,5 % reserveret til løsning af boligsociale udfordringer. Lone bad om at få undersøgt, om beboerne i et specifikt lejemål i afdelingen er kommunalt anvist eller flyttet ind via ventelisten. Det blev aftalt at administrationen undersøger sagen, og at hvis der er tale om en kommunal anvist, så tages sagen med til styringsdialogen med kommunen i juni.

Der blev også spurgt til en specifik sag om mulig ulovlig fremleje samt en flyttesag angående vækkelus. Det blev aftalt, at administrationen undersøger sagen og informerer organisationsbestyrelsen om status efter mødet.

Bestyrelsen besluttede at godkende den nye rammeaftale med Gladsaxe Kommune mht. fleksibel udlejning - dog under forudsætning af, at der ved kommunal anvisning fortsat gives fortrinsret til interne ansøgere, når det drejer sig om stuelejligheder. Dette, medmindre der er tale om anviste med handicap (jf. tidligere aftale med kommunen). Bestyrelsen så desuden gerne, at der også gjaldt en fuld fleksibel udlejning for de 15 %, som kommunen har anvisningspligt til.

#### 6. IT til organisationsbestyrelsen (NYT PUNKT)

Lone ønskede, at organisationsbestyrelsen indkøber iPads til organisationsbestyrelsesmedlemmerne til brug ved bestyrelsesarbejdet. Midler til dette skal tages fra dispositionsfonden eller arbejdskapitalen.

Det blev besluttet, at der afsættes 20.000 kr. fra arbejdskapitalen til indkøb af iPads til bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen står selv for indkøb af materiellet, som lånes af organisationsbestyrelsesmedlemmerne. Når materiellet er afskrevet efter 3 år, overgår ejerskabet af materiellet til det pågældende bestyrelsesmedlem. Materiellet skal overdrages til nye organisationsbestyrelsesmedlemmer, hvis man træder ud af bestyrelsen inden for 3 år efter erhvervelse af materiellet, eller det kan overtages til den nedskrevne pris. Reparationsudgifter afholdes af organisationen, medmindre der er tale om misligholdelse. Administrationen yder ikke support på udstyret. Organisationens står selv for at tegne evt. forsikring på materiellet i forbindelse med købet.

Det blev i den forbindelse vedtaget, at alt mødemateriale til organisationsbestyrelsen fremover udsendes pr. mail.

### Drøftelsepunkter

#### 7. Status og økonomi mht. MgO-pladesag

På baggrund af prøvefeltet skulle organisationsbestyrelsen drøfte næste skridt ift. udbedring af MgO-problematikken. Iflg. rapporten fra Bunch er træværket i bedre stand, end man havde forventet, så det er ikke helt så akut at sætte udbedringen i gang. Træværket kan forebyggende smørres med træbeskyttelse som forhindrer råd, svamp mv. Udskiftningen af MgO-pladerne estimeres på baggrund af prøvefeltet at koste ca. 5,2 mio. kr. for både rådgivnings- og håndværkerydelserne. Det har været drøftet med driftschefen, hvornår renoveringen skal sættes i gang, og hvordan arbejdet skal finansieres. Man afventer domsafsigelse i prøvesagen om MgO-skade inden sommerferien, før arbejdet skal sættes i gang.

Lone spurgte til, om rapporten fra Bunch er kommet samt resultatet af undersøgelsen. Administrationen undersøger om rapport og resultatet af undersøgelsen er modtaget, og i så fald sendes den til organisationsbestyrelsen efter mødet.

Sonny understregede, at nogle plader på prøvefeltet skal påhæftes korrekt. Rebecca gjorde opmærksom på, at det er rådgiver, der har tilsynspligten, hvilket også vil gælde for renoveringen. Rebecca informerer driftschefen om, at han skal sørge for at prøvefeltet bringes i orden.

#### 8. Køkkener vha. kollektiv råderet

Organisationsbestyrelsen skulle drøfte regler og muligheder, herunder økonomi, ift. anvendelse af kollektiv råderet på køkkener.

Lone informerede om, at beboerne har et stort ønske om nye køkkener via kollektiv råderet. Der forhandles i øjeblikket om, hvilke løsninger der skal tilbydes. Beboerne skal generelt kunne vælge mellem helt nye køkkener (ved brug af kollektiv råderet – via huslejen) eller skift af indmad og låger (ved brug af individuel råderet - egenbetaling).

Rebecca orienterede bl.a. om modellerne for kollektiv råderet, og at afdelingsbestyrelsen i samarbejde med driftschefen skal beslutte, hvilken model man skal gå efter. Rebecca anbefalede, at man ikke vælger en lang tilbagebetalingstid på køkkenerne. Når afdelingsmødet har truffet beslutning, skal sagen godkendes af organisationsbestyrelsen.

Bestyrelsen ønskede, at processen sættes i gang evt. gennem AlmenIndkøb, og Rebecca informerer driftschefen om dette.

## Orienteringspunkter

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

Rebecca orienterede om:

- *Udlejningssituationen* - Generelt er udlejningssituationen god og helt uproblematisk. Der udsendes gennemsnitligt 25 tilbud for at opnå genudlejning. Generelt betaler de fraflyttende lejere ikke husleje i hele opsigelsesperioden. Der har været ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 16.4.2016 – 15.4.2017.

**Ventelisten** for afdeling 015-0 er på 714 ansøgere pr. 8. maj 2017. Fordelingen af ansøgernes ønsker til boligstørrelse fremgår af bilag B til referatet.

**Fraflytningsprocent** i familieboligerne i afdeling 015-0 for perioden 16. april 2016 – 15. april 2017 er:

	Afd. 15	Hele Lejerbo
2016/17	7,09	10,80
2015/16	6,08	10,51
2014/15	12,91	11,08

Der har i 2016 været 2 udsættelser på grund af huslejerestance.

- *Nybyggeri/renovering* – Bortset fra den løbende betonrenovering, som forestås af Fælles Administrationen, etablering af dørtelefoner i højhusene og den forestående MgO-pladerenovering er der ikke noget nybyggeri/renovering i boligorganisationen. Kasper Larsen fra Byggeafdelingen fremlagde desuden en byggemulighed for organisationen.
- *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 m<sup>2</sup>. Kommunerne får et tilskud til deres grundkapital, som udgør 75 % af grundkapitaltilskuddet til en almen bolig på 40 m<sup>2</sup>. De resterende 25 % skal kommunen selv betale. Når der bygges store boliger, betaler kommunen hele merudgiften.

- *Nye normalvedtægter juni 2016 – digitalisering og præciseringer* - 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.

Lejerbo, Gladsaxes vedtægter revideret i henhold til ændringerne i de gældende Normalvedtægter var vedlagt indkaldelsen til orientering. Ændringerne var markeret med gråt. De nye vedtægter skulle efterfølgende 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](http://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 har været planlagt sådan, at løsningen først blev testet af på en række boligorganisationer i 1. kvartal, og er nu fuldt implementeret.

- *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 m<sup>2</sup> 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 huslejeudvikling 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 er godkendt i december 2016. Hovedbestyrelsen har over for administrationen besluttet, at det er i et samarbejde mellem den enkelte boligorganisations 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.

Rebecca indkalder organisationsbestyrelsen til et møde om emnet efter sommerferien.

- *Nye regler på antenneområdet* – I sommeren 2016 vedtog Folketinget 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:

- 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.
- 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.

#### **10. Eventuelt**

- Styringsdialog med kommunen – Sonny informerede om, at det vil være Lone og Axel, der deltager på styringsdialogmødet med kommunen den 27. juni 2017.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 25 / 6 2017

  
Bent Sonny Hansen