

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Gentofte, den 29. februar 2016 i Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby****Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne: Gunnar Sørensen, Mogens W. Gertz og Elisabeth Schiller samt suppleant Dagmar Rasmussen. Endvidere deltog som gæst repræsentantskabsmedlem Grete Gertz og Leif Hansen. Fra administrationen deltog forretningsfører Rebecca Forsman (ref.)

Under dagsordenens punkt 1 deltog fra økonomi, Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll.

**Dagsorden:**Beslutningspunkter

1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
2. Vederlag
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
4. Tilbud om kompakt brandslukker til afdelingen
5. Beslutning om fordeling af byggesagshonorar

Orienteringspunkter

6. Meddelelser fra administrationen v/Rebecca Forsman
  - Udlejningssituationen
  - Nybyggeri/renovering
  - Deleboliger
  - Grundkapital
  - Udlejning og anvisning til flygtninge
  - Boligsikring, boligydelse
7. Eventuelt

**Beslutningspunkter****1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget**

Forud for mødet er der 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 der udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2014 – 30/9 2015, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017 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 og dispositionsfond.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings- og boligsocial status samt økonomiske status ud fra udvalgte kriterier. For hver afdeling er der en samlet vurdering som enten god, middel eller kritisk.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Imidlertid har revisionen ingen supplerende oplysninger.

Nikolaj gennemgik regnskabsmaterialet, herunder midlerne på arbejdskapitalen, dispositionsfonden og trækingsretten. Det blev besluttet, at der ikke afsættes midler til dispositionsfondens andel af tab på fraflytning og lejetab.

I relation til lånet på 800 t.kr. fra dispositionsfonden, så er det reelt midler som lånes af Lejerbo, administrationsorganisation, rente og afdragsfrit. Tilbagebetalingen påbegyndes, når afd. økonomi tillader det.

Nikolaj foreslog, at der anvendes midler fra arbejdskapitalen til at nedbringe lånet. Dette afklares i forbindelse med næstkommende budgetudarbejdelse.

#### Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejestigningen i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. nr.	Afd. navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m <sup>2</sup>	Ændring i %
156-0	Tværbomben	808,01	808,01	0,00	Uændret leje

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 156-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingens budget blev godkendt, herunder budget for afd. 156-0.

#### 2. Vederlag

Rebecca orienterede om at der i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser for indeværende regnskabsperiode 2015/2016 er 2.000 kr. (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Gentofte. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at man ikke ønsker bestyrelseshonorar udbetalt, men at beløbet overføres til afdelingen.

Bestyrelsen fastholdt den tidligere beslutning.

#### **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.

#### 4. Tilbud om kompakt brandslukker til afdelingen

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 brandslukker. Lejerbo er indgået en aftale, hvor brandslukker 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 kr. 4.860,- og beregnet på et gennemsnitligt antal fraflytninger årligt på 3,7 % - svarende til 1 bolig, vil der være en årlig udgift for boligorganisationen på kr. 180 kr.

Bestyrelsen ønskede at benytte sig af tilbuddet.

##### 5. Beslutning om fordeling af byggesagshonorar

I forbindelse med renovering af afd. 156, Tværbommen skal der udbetales et byggesagshonorar ved projektets afslutning. Der er nedsat et byggeudvalg bestående af Mogens W. Gertz, Dagmar Rasmussen og Elisabeth Schiller.

Bestyrelsen ønsker at fordele honoraret i fire lige store andele, således at alle bestyrelsesmedlemmer og Dagmar modtager hver én andel.

#### Orienteringspunkter

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

Rebecca orienterede om:

- **Udlejningssituationen** - generelt er udlejningssituationen god og uproblematisk.

Der er 332 personer på ventelisten og der udsendes ca. 25 tilbud pr. genudlejning.

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2013 er på 12,83 % og i 2014 på 12 %.

Fraflytningsprocenten afdeling 156-0, Tværbommen:

Familieboliger	2014	2015	2016
		5	
Fraflytninger i %	7,41	0	0

- **Nybyggeri/renovering**

Renovering i afd. 156, Tværbommen – byggeskade-, miljø, og forbedringsarbejder.

Carsten Bai orienterede om, at byggeriet op startede umiddelbart efter sommerferien 2015, og der er på nuværende tidspunkt færdigrenoveret 2 opgange, den 3. pågår, og den opstillede tidsplan for lejlighedsarbejderne følges.

Den første opgang blev desværre gennemført med alt for mange fejl fra entreprenørens side, af forskellige årsager, hvilket medført en del gener for beboerne. De fleste fejl og mangler er dog på nuværende tidspunkt afhjulpet. Opgang 2, er blevet afleveret med langt færre mangler, og det forventes at det kun bliver bedre i de kommende opgange.

Ud- og hjemflytningen er forløbet efter den aftalte plan.

De øvrige udvendige arbejder pågår på tag og facader, samt isolering af kælder og ydervægge.

Det forventes, at den aftalte hovedtidsplan holdes.

- **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 det såkaldte kommunale grundkapitallån. 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 mellem parterne, at den kommunale grundkapital også i 2017 og 2018 skal 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. I Gentofte Kommune er det udmeldt, at man skal huse 117 flygtninge. Ud over at kommunerne kan anvende den kommunale anvisningsret, så er der en række gældende regler, som kan bruges. Men situationen vil i mange kommuner 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 aftaler mellem kommunen og alle boligorganisationer i kommunen. Herudover har Boligselskabernes Landsforening (BL) indgået en Partnerskabsaftale med Kommunernes Landsforening (KL), som ud over fordelingen af flygtninge, også skal sikre at kommunerne tager ansvaret for den efterfølgende integrationsindsats.

Rebecca kunne supplerende oplyse, at hun har drøftet spørgsmålet omkring placeringen af flygtninge med kommunen under styringsdialogen, idet kommunen forespurgte til muligheden for at lave en aftale om yderligere anvisning af flygtninge til afdelingen. Det blev dog aftalt, at det ikke giver mening at indsætte flere flygtninge i afdelingen på nuværende tidspunkt pga. den igangværende renovering.

- **Boligsikring, boligydelse**

I regeringens udspil til finansloven for 2016 var der foreslået besparelser på både boligsikring og boligydelse. Boligydelserne kan gives til pensionister og boligsikring til øvrige. Boligsikring og boligydelse anvendes til direkte at nedbringe huslejen, og er derfor en målrettet måde at hjælpe 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.

Det er ganske markante reduktioner og forslaget skal formentlig ses i sammenhæng med, at regeringen til foråret forventes at fremsætte forslag om effektiviseringer i de almene boliger. Indholdet heraf kender ingen, men målet er der. Det endelige udfald af aftalen omkring boligsikring og boligydelse afventes dog fortsat, idet Dansk Folkeparti ønskede nogle af forholdene i aftalen belyst endnu en gang.

#### 7. Eventuelt

Det blev aftalt, at Morgens og Gunnar vender tilbage til administrationen omkring status på Indkøbspolitikken.

Mødet hævet.

Godkendt den 12/5 2016

  
\_\_\_\_\_  
Formand, Gunnar Sørensen