

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Gentofte, den 3. februar 2017 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 Hanne Dall. Fra administrationen deltog direktør Palle Adamsen, forretningsfører Rebecca Forsman og PA Nina Birkkjær Delfour (ref.).

Under dagsordenspunkt 7 og 8 deltog bygge- og udviklingschef, Gerti Axelsen.

Afbud/fraværende: Suppleant Leif Hansen.

### Dagsorden:

1. Velkomst og valg af dirigent

#### Beslutningspunkter

2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Vederlag
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
5. Regulering af indskud
6. Valg af 2 landsrepræsentantskabsmedlemmer

#### Orienteringspunkter

7. Meddelelser fra formanden v/ Gunnar Sørensen
8. Meddelelser fra administrationen v/ Rebecca Forsman
9. Eventuelt

### 1. Velkomst og valg af dirigent

Gunnar bød velkommen og Rebecca blev valgt som dirigent.

### Beslutningspunkter

#### 2. 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.

Der afholdes først afdelingsmøde i afdeling 156-0 den 6. marts 2017. Administrationen har derfor ikke forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold på plads, herunder de økonomiske, og der foreligger således heller ikke godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag for 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.

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	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m <sup>2</sup>	Ændring i %
156-0	Tværbo	808,15	808,15	0,00	Uændret leje

Vedrørende afdeling 156-0 skal bemærkes, at lejen er korrigeret pr. 1. februar 2017 med 2,41 %, svarende til kr. 19,45 pr. m<sup>2</sup> på grund af afslutning af helhedsplan. Det medfører at lejen er forhøjet til kr. 827,46 pr. m<sup>2</sup>.

Ved udarbejdelse af det nye budget er der taget udgangspunkt i nuværende leje, som ikke inkluderer reguleringen pr. 1. februar 2017.

Af årsberetningen for 2015/16 fremgår det, at dispositionsfonden skal tildele afdelingen et tilskud på 800.000 kr. Midlerne udgør boligorganisationens andel i aftale om en såkaldt femtedelsløsning, som er indgået med kommunen, landsbyggefonden og realkreditinstituttet i forbindelse med den fysiske helhedsplan i afdeling 156-0. Da dispositionsfonden ikke har tilstrækkeligt med midler til at dække dette beløb har Lejerbos administrationsorganisation indvilliget i at yde Lejerbo, Gentofte et rente- og afdragsfrit lån hertil. Lånet skal tilbagebetales, når Lejerbo, Gentoftes økonomiske situation tillader dette. Da organisationens egenkapital beløber sig til 321.000 kr. er organisationen i stand til selv at betale 300.000 kr. af de 800.000 kr. Det lån, som administrationsorganisationen Lejerbo skal yde, reduceres dermed til 500.000 kr. Organisationen flytter i den forbindelse 194.000 kr. fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden.

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 afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 156-0

### 3. Vederlag

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

#### 4. 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.

Bestyrelsen besluttede ikke at ansøge kommunen om dispensation.

#### 5. Regulering af indskud

Rebecca orienterede om, at bestyrelsen skulle tage stilling til, hvorvidt man ønsker indskuddet reguleret til det "kommunale maksimum", som pt. er 232 kr. pr. m<sup>2</sup> for regnskaber efter den 31/12 2016. Hvis det skal forhøjes yderligere, skal der en kommunal godkendelse til. Indskuddet reguleres i forbindelse med indflytning og har til formål at sikre, at afdelingen har midler til at dække rimelige udgifter ved istandsættelse ved fraflytning. Stigningen i indskuddet vil kun berøre nye lejere. Indskuddet ligger i dag på ca. 200 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Bestyrelsen besluttede, at indskuddene skal reguleres til det "kommunale maksimum".

#### 6. Valg af 2 landsrepræsentantskabsmedlemmer

Bestyrelsen skulle udpege 2 landsrepræsentantskabsmedlemmer og 2 suppleanter.

Næste møde i Landsrepræsentantskabet afholdes i Århus den 16. maj 2017 med efterfølgende bestyrelseskonference og overnatning til den 17. maj 2017.

Mogens Gertz og Elisabeth Schiller blev udpeget som landsrepræsentantskabsmedlemmer. Der blev ikke udpeget suppleanter.

### Orienteringspunkter

#### 7. Meddelelser fra formanden v/ Gunnar Sørensen

Gunnar udtrykte stor utilfredshed med, at Mogens har henvendt sig direkte til Lejerbos landsformand vedrørende repræsentanten fra hovedbestyrelsen i Lejerbo, Gentoftes bestyrelse. Gunnar havde i stedet ønsket, at Mogens var gået direkte til ham først.

Det afstedkom en længere drøftelse af frustrationer omkring renoveringssagen i afdeling 156-0 samt deltagelse i og medlemskabsskab af byggeudvalget. Palle gennemgik i den forbindelse kompetencefordelingen i forbindelse med renoverings- og byggesager.

Gerti gav en status på renoveringssagens økonomi og dens tekniske løsninger, herunder at byggeriet lever op til de forventede standarder på trods af uenigheder (sagen er uddybet under punkt 8).

Der var enighed om, at tilsynet med og kommunikationen mellem byggeudvalget og administrationsorganisationen i renoveringssagen kunne have været bedre. Det gælder særligt, en forventningsafstemning omkring, hvad man som beboer kan forvente af gener ved en stor byggesag, og hvad der ligger af ansvar i rollen som bygherrer og byggeudvalg.

## 8. Meddelelser fra administrationen v/ Rebecca Forsman

Rebecca orienterede om:

- **Udlejningssituationen** – Generelt er udlejningssituationen god og uproblematisk. Der sendes ca. 25 tilbud for at opnå genudlejning.

Der har ikke været boliger i tomgang pga. udlejningsvanskeligheder i året 2016. Der er 268 personer på ventelisten til en bolig i afd. 156-0, Tværbommen.

Fraflytningsprocenten afdeling 156-0, Tværbommen:

Familieboliger	2014	2015	2016
Fraflytninger i %	7,41	0	3,70

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo i kalenderåret 2013 er på 12,83 %, i 2014 på 11,70 % og i 2015 på 10,92 %.

Ingen lejere er blevet udsat af boligen, hverken pga. husorden eller huslejerestance.

- **Nybyggeri/renovering** – Gerti orienterede om følgende:

Vedr. nybyggeri:

Ingen aktuelle planer om nybyggeri

Vedr. Renovering:

Afd. 156-0, Tværbommen - byggeskade-, miljø- og forbedringsarbejder

Byggeriet er tilendebragt. Der var aflevering medio september 2016, godt 2 mdr. senere end forventet. De i afleveringsrapporten konstaterede fejl og mangler samt senere tilkomne fejl og mangler er for de flestes vedkommende afsluttet. De sidste forventes færdiggjort i løbet af januar, på grund af leveringsvanskeligheder.

Gennemførelsen af renoveringen er desværre ikke gået helt efter planen, idet der har været uforholdsmæssig mange uoverensstemmelser bygherre, rådgiver og entreprenør imellem. Dette har resulteret i tilsvarende vanskeligheder med at blive helt færdig.

Der udarbejdes byggeregnskab (skema C) i løbet af feb./mar. 2017, som fremsendes til de respektive myndigheder i henhold til kravet.

- **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 vedtægter – forslag til repræsentantskabsmødet** – 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, Gentoftes vedtægter revideret i henhold til ændringerne i de gældende Normalvedtægter var vedlagt indkaldelsen til orientering. Ændringerne er markeret med gråt. De nye vedtægter skal 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 er planlagt sådan, at løsningen først testes af på en eller flere boligorganisationer. En fuld implementering forventes at ske marts 2017.

- **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 (fracflytning). 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 boligorganisationens 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.

- **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 lejereren 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:

- Om afdelingens nuværende antenneaftale skal forsætte uændret, skal ændres, eller om den skal opsiges.
- Om afdelingen fremover overhovedet skal have et fælles antenneanlæg.

#### 9. Eventuelt

Mødet hævet.

Godkendt den 313 2017



Formand, Gunnar Sørensen

