

Ordinært organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Gentofte, tirsdag den 27. februar 2018 hos Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby.

Deltagere:

Organisationsbestyrelsesmedlemmerne Kirsten Wulf og Leif Hansen samt suppleanterne Susan Britt Kristensen og Anne-Lise Pfeiffer. Fra administrationen deltog forretningsfører Esben Nielsen og forvaltningskonsulent Anna Sellebjerg Møller (ref.)

Afbud: Formand Gunnar Sørensen

Dagsorden:

1. Velkomst

Beslutningspunkter

2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Vederlag og tabt arbejdsfortjeneste
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
5. Valg af 2 landsrepræsentantskabsmedlemmer og evt. suppleanter

Orienteringspunkter

6. Meddelelser fra administrationen v/ Esben Nielsen
 - *Udvikling af forvaltningsgruppe Storkøbenhavn*
 - *Udlejningssituationen*
 - *Nybyggeri/renovering*
 - *Elektroniske boligtilbud*
 - *Kontingent til LLO*
 - *Ændring af driftsbekendtgørelsen*

7. Eventuelt

1. Velkomst

Esben bød velkommen.

Beslutningspunkter

2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Forud for mødet var udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019.

Desuden var udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen havde forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der forelå 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

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.

Afdelingsbudget

Nedenstående oversigt er et uddrag af det udsendte afdelingsbudget og viser lejereguleringer i afdelingen for den kommende periode.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
156-0	Tværboommen	Familiebolig	827,64	827,64	0,00	Uændret leje

Bestyrelsen skulle på baggrund af dette vurdere, om man kan godkende afdelingens og organisationens budgetter samt indstille til repræsentantskabsmødets godkendelse af organisationens regnskab, revisionsprotokol og årsberetning.

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, dvs. budget for afd. 156-0.

3. Vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

Bestyrelsen skulle tage stilling til, om vederlaget som tidligere besluttet ikke skal udbetales.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2017/18) kr. 2.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Gentofte

Desuden skulle bestyrelsen tage stilling til, om tabt arbejdsfortjeneste skal dækkes.

Bestyrelsen besluttede, at vederlaget ikke skal udbetales.

Bestyrelsen besluttede, at tabt arbejdsfortjeneste skal dækkes.

4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

Ifølge lovgivningen skal boligorganisationen dække lejetab og tab ved fraflytning, som overstiger 326 kr. pr. lejemål (2017 priser).

Organisationen skulle tage stilling til, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af

dispositionsfonden, eller om der skal søges dispensation herfor hos kommunen, således at tabet skal dækkes af afdelingen selv.

Det blev besluttet, at bestyrelsen ikke skal søge kommunen om dispensation.

5. Valg af 2 landsrepræsentantskabsmedlemmer og evt. suppleanter

Bestyrelsen skulle udpege to landsrepræsentantskabsmedlemmer og evt. to suppleanter for disse. Det næste landsrepræsentantskabsmøde er den 17. – 18. maj i Århus.

Anne-Lise Pfeiffer og Susan Britt Kristensen blev udpeget til landsrepræsentantskabsmedlemmer med Leif Hansen som suppleant.

Orienteringspunkter

6. Meddelelser fra administrationen v/ Esben Nielsen

Esben orienterede om følgende:

Udvikling af forvaltningsgruppe Storkøbenhavn

I december 2017 afholdtes møde mellem ledelsen i Forvaltning Storkøbenhavn og formændene for de organisationer, som betjenes herfra. På mødet skitseredes en ændring af organisationen i Forvaltning Storkøbenhavn, som skal styrke kvaliteten af den assistance, som ydes til afdelings- og organisationsbestyrelser.

Organisationsændringen består i, at antallet af driftschefer reduceres fra fire til tre, men til gengæld lettes driftscheferne for en række arbejdsopgaver. Løsningen af disse opgaver vil fremover blive varetaget af en ny funktion i Forvaltning Storkøbenhavn, nemlig forvaltningskonsulenter og en styrkelse af den funktion, som varetages af driftsassistentene.

Umiddelbart medfører ændringen, at vi i første omgang styrker rådgivning til afdelings- og organisationsbestyrelser for så vidt angår rådgivning om organisatoriske og økonomiske forhold (budgetopfølgning), samt forbedringen af kvaliteten af bistanden til varmemestrene.

Det betyder, at der kommer til at ske nogle ændringer i bemanningen i gruppen. Og vi regner med at have alle disse ændringer på plads i løbet af foråret, men indtil det er sket og den nødvendige "oplæring" har fundet sted, så vil vi have behov for Jeres forståelse.

Det er aftalt med formændene, at der skal ske en opfølgning på ændringerne i løbet af sommeren 2018.

Udlejningssituationen

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

Der har ikke været boliger på tomgang pga. udlejningsvanskeligheder i året 2017.

Ventelisten til familieboliger i afd. 156-0, Tværbommen, den 24. 01.2018 var der 244 ansøgere. Ansøgernes ønsker fremgår af nedenstående skema.

Venteliste til familieboligerne – ansøgernes ønsker:

Afdeling	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
1560	Ekstern		1	93	138	138	98	468	193
1560	Ekstern	X	0	23	36	21	12	92	46
1560	Intern		0	3	3	2	1	9	5
			1	119	177	161	111	569	

Fraflytningsprocenten afdeling 156-0, Tværbommen:

Familieboliger	2014	2015	2016	2017
Fraflytninger i %	7,41	0	3,70	0

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo var i året 2015 på 10,92 %, i 2016 på 10,66 % og i 2017 på 10,61 %.

Ingen lejere er blevet udsat af boligen.

Nybyggeri/renovering inkl. status på mangelfhjælpning

Vedr. nybyggeri – Ingen aktuelle planer om nybyggeri

Renovering:

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

Byggesagen er færdig og skema C er godkendt af Landsbyggefonden den 17. maj 2017.

Der har været gennemført 1-års-gennemgang.

Desværre er mange forhold fra denne blevet afvist og står ikke til at ændre.

Der er enkelte beboere, der skal have besøg af elektriker og VVS. Underentreprenøren har nægtet at udføre mangler, men Ole Jepsen har nu truffet aftale med ny entreprenør om udbedring.

Udendørsbelysningen er blevet lovet udført i januar 2018.

Udbedring af altangulve afventer varmere vejr og forventes stadig udført til foråret.

Rådgiver har fremsendt et mærkrav, som ikke er medtaget i skema C, da det ikke var kendt på daværende tidspunkt. Kravet er afvist, da det efter vores mening ikke kan godtgøres i kontraktlige forhold.

Elektroniske boligtilbud

Lejerbo har fra marts 2017 udsendt elektroniske boligtilbud til alle de boligsøgende, der ønsker det. Årligt udsender Lejerbo ca. 116.000 boligtilbud, så besparelspotentialet var til at få øje på ved at gå fra papirpost til mail. Samtidig har de elektroniske boligtilbud været efterspurgt af mange

boligsøgende, der opfatter boligtilbud på mail som en forbedret service. Det endelige mål er, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk. Henover foråret har tallet været på 66-68 %. Siden juli er tallet kommet op på ca. 76 %. Dermed er man godt på vej mod målet og arbejder løbende på, at endnu flere boligsøgende tilmelder sig de elektroniske boligtilbud.

Kontingent til LLO

En almen boligafdeling har mulighed for at melde sig ind i LLO eller andre lignende lejerforeninger via en såkaldt **sekretariatsaftale**. Med en sådan aftale er det boligafdelingen og ikke den enkelte lejer, der opnår medlemskab. Det er imidlertid både afdelingen og de enkelte lejere som enkeltperson, der kan søge rådgivning i foreningen. Der kan derimod ikke indgås et kollektivt medlemskab, hvor de enkelte lejere figurerer som medlemmer, men hvor udgiften til medlemskabet betales via afdelingens driftsbudget.

Organisationsbestyrelsen har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for de enkelte afdelingers drift. Det er organisationsbestyrelsen, der har kompetencen til at indgå alle aftaler udadtil – altså både aftaler, der vedrører selve boligorganisationen og aftaler, som vedrører den enkelte afdeling.

En afdeling har ikke kompetence til at indgå en sekretariatsaftale uden organisationsbestyrelsens samtykke. Det er i den forbindelse uden betydning, om beslutningen er truffet på afdelingsmødet eller ved en urafstemning.

Afdelingen skal derfor søge organisationsbestyrelsen om samtykke forud for indgåelse af en sekretariatsaftale.

Organisationsbestyrelsen kan i så fald give samtykke til medlemskab, hvis man mener, at afdelingen har behov for en anden form for vejledning eller supplerende vejledning i forhold til den vejledning, som boligorganisationen yder afdelingen. Aftalen indgås i givet fald af organisationsbestyrelsen og udgifterne til sekretariatsaftalen indgår i afdelingens driftsbudget.

Hvis organisationsbestyrelsen vurderer, at der ikke er behov for en sekretariatsaftale, kan man underkende afdelingens beslutning om medlemskab, ligesom man til enhver tid kan stoppe allerede indgåede aftaler.

Ovennævnte afholder ikke den enkelte lejer fra individuelt og for egen regning at melde sig ind i LLO eller en anden lignende lejerforening.

Normalt anbefaler BL, at man accepterer et afdelingsmødes ønske om en sekretariatsaftale med LLO el. lign. Det gør BL, fordi et sådant behov som regel udspringer af en uoverensstemmelse, som kan risikere at blive større ved at nægte beboerne rådgivning i LLO. Og man skal jo altid overveje, om LLO vil kunne medvirke til at uoverensstemmelserne bliver løst.

Tværboommen er på nuværende tidspunkt ikke medlem af LLO, men man abonnerer på LLO's blad, Vi Lejere.

Ændring af driftsbekendtgørelsen

I forbindelse med effektiviseringskravene til den almene sektor er der kommet ændringer til driftsbekendtgørelsen for almene boliger. Ændringerne har således til formål at fremme effektiviseringen af driften af de almene boligorganisationer og af de enkelte afdelinger.

Der er bl.a. sket ændringer vedrørende følgende:

- **Organisationsbestyrelsernes ansvar:** Det præciseres, at det er organisationsbestyrelsen, der skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger. Dette gør organisationsbestyrelserne i Lejerbo allerede i høj grad bl.a. via arbejdet med budgetstrategier o. lign.
- **Organisationsbestyrelsens årsberetning:** Der præciseres en række økonomiske forhold, som skal medtages i årsberetningen. Dette gælder bl.a. en nærmere redegørelse for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret samt eventuelle forhold påtalt af revisor. Dette krav opfylder årsberetninger for organisationerne i Lejerbo allerede i høj grad.
- **Drifts- og vedligeholdelsesplaner:** Der lægges op til en trinvis implementering af 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner. Pr. 1. januar 2018 skal drifts- og vedligeholdelsesplanerne således være 15-årige. I Lejerbo begynder man dog allerede at implementere 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner pr. 1. januar 2018.
- **Granskning af drifts- og vedligeholdelsesplan:** Fremover skal en ekstern uvildig byggerådgiver granske drifts- og vedligeholdelsesplanerne hvert 5. år. Granskningen skal være foretaget første gang inden 1. januar 2022. Det er ikke specificeret, hvem en ekstern uvildig byggerådgiver kan være, hvorfor vi bl.a. vil undersøge, om en sådan kan være et andet alment boligselskab.
- **Forvaltningsrapporten:** Forvaltningsrevisionen skal foretage undersøgelser af, hvorvidt boligorganisationernes forretningsgange fremmer sparsommelighed, og komme med eventuelle anbefalinger hertil. Forretningsgangene udarbejdet i Lejerbo har allerede som målsætning at sikre de mest effektive arbejdsprocesser.


7. Eventuelt

Bestyrelsen bad administrationen undersøge muligheden for kollektiv råderet på køkkener i Tværbommen. Administrationen kommer med et oplæg i løbet af foråret.

I løbet af foråret undersøger administrationen muligheden for at sammenlægge organisationerne Lejerbo Gentofte og Lejerbo Lyngby. Administrationen kommer med et oplæg i løbet af foråret.

Mødet hævet.

Godkendt af næstformanden den 24/13 2018



Næstformand Leif Hansen