

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Høje Taastrup, tirsdag den 20. september 2016, kl. 10.00 i Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby.

## Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Bjarne Scheffel Hansen, Asker Brask, Mogens Hamburger, Arne Henriksen samt suppleant Karen Katholm. Desuden deltog næstformanden for afdeling 10, Nita Birk Christensen som gæst. Fra administrationen deltog Henrik Lausten (økonomichef), Bolette Katrine Jørgensen (økonomikonsulent), Per Rosbjørn Jensen (projektleder), PA Nina Birkkjær Delfour og forretningsfører Rebecca Forsman (ref.).

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem Erik Gemmer og suppleant Joyce Annie Vogelius Olsen.

## Dagsorden:

1. Velkomst og orientering ved formanden

### Beslutningspunkter

2. Godkendelse af revisionsprotokol og gennemgang af årsberetning
3. Godkendelse af regnskab
  - a. Regnskab for organisationen – skal også godkendes af RM
  - b. Endelig godkendelse af afdelingernes regnskaber
4. Godkendelse af budgetter
  - a. Organisationen
  - b. Afdelingernes budgetter
5. Vederlag
6. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
7. Regulering af indskud
8. Nye vedtægter – forslag til repræsentantskabsmødet
9. Gennemgang af repræsentantskabsmødets dagsorden

### Orienteringspunkter

10. Meddelelser fra administrationen v/Rebecca Forsman
  - Udlejningssituationen
  - Nybyggeri/renovering
  - Familieboliger forbeholdt flygtninge
  - Orientering om nye udbudsregler
  - Indkøbspolitik – implementering

11. Eventuelt

## 1. Velkomst og orientering

Bjarne bød velkommen til mødet og indledte med følgende statusorientering fra året, der er gået, samt en afdelingsgennemgang:

Siden administrationen startede på SAM-Bo-projektet, har der været brug for Humor, overbærenhed, m.m., men nu er grænsen nået.

Det vi har oplevet har ikke været hverken rettidig omhu eller det man med rimelighed kan forlange af en professionel administration.

Vi har oplevet den ene fejl efter den anden.

Det har været umuligt at lave bare lidt budget kontrol eller have et minimum af overblik over afdelingernes økonomi.

Vi troede at nu skulle det være ved at være i orden, men hvad oplever vi så:

Afd. 61 Et regnskab med et overskud på kr. 850.000, -, ændres til et regnskab med et underskud på kr. 150.000,-, dvs en difference på knap 1 mio.kr., lige over the Night, uden nogen forklaring og et nyt budget, nu med en husleje-forhøjelse på 4,71%.

Vi oplever og har oplevet, at beslutninger negligeres eller ikke gennemføres.

Henvendelser og spørgsmål bliver overhørt og ikke besvaret.

Afd. 61 råbte højt i 7 måneder – intet skete før i 12 time. Afdelingen måtte gå til en direktør for at få svar på simple spørgsmål.

Det opleves som om der er vandtætte skodder mellem afdelingerne i huset og desværre også vandret i forvaltningsgruppen. Der mangler koordinering og opfølgning.

I får nu 6 måneder til at bevise at tingene fungerer.

Bliver det ikke væsentligt bedre, vil vi alvorligt overveje at finde en administration, hvor tingene kan fungere. - Vi orker ikke mere.

### Gennemgang af afdelingerne:

Afd. 10 har fået en ny afdelingsbestyrelse i april måned, der fungerer fint og tager opgaverne alvorligt. Der er ingen splid eller modsætninger og det fungerer.

Et fint beboermøde, med en meget positiv stemning og god information til beboerne efter mødet.

#### Afd. 61-0

Kun det der er nævnt før omkring regnskab og budget.

#### Afd. 61-1 Parkbohusene

4 af 6 boliger repræsenteret på beboermødet. En del spørgsmål rejst og det er Driftschefen og varmemesteren i gang med at se på.

Der blev valgt et repræsentantskabsmedlem.

Budgettet godkendt, men man var ikke helt klar over konsekvensen. – Drøftes senere

#### 382 Teglstenen

Fint fremmøde, god stemning, 10 forslag, bl.a. om tilslutning til fjernvarme.

Budgettet ikke godkendt pga. bemærkning af revisionen i regnskabet. Årsagen undersøges.

#### 481 Pælestykkerne

Meget fint fremmøde og god stemning. Afdelingsbestyrelsen der blev valgt sidste år, har startet aktiviteter og fået åbnet et motionsrum og der er flere idéer til aktiviteter.

Budgettet blev forkastet, da det viste en huslejestigning på 4,14% i stedet for de på budgetmødet aftalte 3,0% - Drøftes senere.

**531 Rugvænget**

Ikke det helt store fremmøde, men fint møde og valgt repræsentantskabsmedlem.

**924 Teglbohusene**

Pænt fremmøde, men flere ting der skal tages op, bl.a. Afregningen mellem DONG/beboerne, gulvet der er laminat og ikke det i udlejningsbrochuren lovede asketræs gulv.

I alle de små afdelinger, har der på budgetmøderne og i 924 også på beboermødet, været kritiske røster om varmemesterens væremåde mv. Det er der taget fat på af driftschefen.

Alle afdelinger er nu repræsenteret i repræsentantskabet.

Ved overgangen til IT-systemet SAM\_BO, lavede man et system, der bygger på at der alle steder er lokalinspektører og fordeler ejendomsfunktionær-lønnen via fordelingstal baseret på antallet af lejemålsenheder i den enkelte afdeling, ud fra organisationens samlede lønudgift. Vi har IKKE lokalinspektør-ordning hos os, men har hidtil alligevel været tvunget til at bruge systemet. Det er nu blevet lovet ændret med virkning fra 1. maj i år, så afd. 10 betaler for Kim, Leif og Michael, at afd. 61 betaler for Thomas, Mette og Jesper (samt ferieafløser) og at Teglstenen, Pælestykkerne, Rugvænget og Teglbohusene betaler for Jan og Steffen. Det bliver lidt billigere for 10 og 61, mens de andre stiger lidt, men det er vel rimeligt, at man betaler for dem man har ansat i afdelingen.

Desuden betaler samtlige afdelinger pr. 1. maj 2017 for vores kontorhjælp Gitte med fordelingen 40 % (afd. 61), 40 % (afd. 10) og 20 % (afd. 382, 481 og 531)

Der skal ske effektivisering i den almene sektor 1,5 Mia i 2020 ift. 2014

På konti

109 – renovation, 110 – forsikringer, 111, energiforbrug, 112.1 – administrationsbidrag, 114 – renholdelse, 115 – alm. vedligeholdelse, 117.1 – istands v. Fraflytning.

Almen Indkøb 2.0- Hovedbestyrelsen har nedsat en arb.gruppe der ser på en omlægning af AlmenIndkøb, så det bliver bedre at benytte det.

**Beslutningspunkter****2. Godkendelse af revisionsprotokol og gennemgang af årsberetning**

Indledende bemærkes det, at der 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 trækingsret.

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.

I henhold til reglerne skulle bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har på side 203 og 204 haft supplerende oplysninger til forhold i afdeling 061-0, 061-1 og 382-0.

På side 2 i årsberetningen har administrationen kommenteret boligorganisationens underskud og på side 6 er kommenteret på revisionens supplerende oplysninger i forhold til afdelingerne.

Bjarne tilføjede, at han undrede sig over manglende revisionsbemærkninger ift., hvem der har bevilget 500.000 kr. til dækning af øget oprensning i afd. 924.



### 3. Godkendelse af regnskab

- a. Regnskab for organisationen – skal også godkendes af RM
- b. Endelig godkendelse af afdelingernes regnskaber

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2015 – 30/4 2016, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2015 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2017 – 30/4 2018. Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2015 – 30/4 2016, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2017 – 30/4 2018 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 et flertal af afdelingerne. Afdeling 382-0, 481-0 har dog ikke godkendt deres afdelingsbudgetter (jf. punkt 4 nedenfor).

Bjarne gennemgik afdelingsregnskaberne og orienterede om, at underskuddet i organisationens regnskab skyldtes bevillingen på ca. 150.000 kr. til afholdelse af lønudgifter til en kontormedhjælp, som fremadrettet skal betales af de pågældende afdelinger (jf. bestyrelsesmødereferat den 22. september 2015).

### 4. Godkendelse af budgetter

- a. Organisationen
- b. Afdelingernes budgetter

Bjarne orienterede kort om organisationsbudgettet og herefter om årsagerne til, at nogle afdelinger ikke havde godkendt deres budgetter. Afdelingsbudgetterne i afdeling 382-0 og 481-0 blev afvist, idet man i:

- Afd. 481-0 Pælestykkerne troede, at der var et større akkumuleret beløb, som kunne anvendes til at reducere den reelle stigning i driftsbudgettet. Det akkumulerede beløb var dog væsentlig mindre end antaget, og huslejestigningen blev i forlængelse heraf på 4,16 % i stedet for 3 %.
- Afd. 382-0 Teglstenen på baggrund af revisionsbemærkning om manglende henlæggelser i langtidsbudgettet/vedligeholdelsesplanen ikke kunne godkende budgettet.

Bjarne har efterfølgende drøftet dette med administrationen og modtaget forklaring på årsagerne til stigningen i huslejen i afdeling 481-0 og revisionsbemærkningerne i afdeling 382-0. I relation til sidstnævnte skyldes bemærkningen, at den relaterer sig til vedligeholdelsesplan og langtidsbudget for det afsluttede regnskabsår og ikke for den kommende budgetperiode. Det bør således ikke have indflydelse på godkendelsen af budgettet. Han indstillede på mødet til, at:

1. Organisationen bevilligede 31.000 kr. i støtte fra dispositionsfonden til afdeling 481-0, så huslejestigningen kunne fastholdes på de 3 %, som afdelingsbestyrelsen havde godkendt på deres budgetmøde.
2. Organisationens bevilligede 60.000 kr. i støtte fra dispositionsfonden til afdeling 61-1.

Baggrunden for forslaget om støtte til afdeling 61-1 er, at stigningen i deres driftsbudget er meget høj (16,34 %). På afdelingsmødet var man ikke tilstrækkelig opmærksom på konsekvenserne af den høje stigning, da det fremsendte driftsbudget ikke udviste lejeforhøjelsen på de konkrete lejemaal, men kun i pct. og pr. m2. Ved at give afdelingen et tilskud i 2016/17, kan man tage stigningen i to etaper.

Arne spurgte til, hvorfor stigningen var så høj. Iflg. Bjarne skyldtes det, at der har været behov for at øge henlæggelsesniveauet til vedligeholdelsesarbejder.

De to forslag blev tiltrådt af bestyrelsen.

Bjarne tilføjede i den forbindelse, at Høje-Taastrup Kommune har udsendt brev til organisationen om, at der er behov for at øge henlæggelsesniveauet i afdeling 61-1, og at man naturligvis arbejder på dette fremadrettet.

Vedrørende budget for afdelingerne for 2017/2018 skulle organisationsbestyrelsen desuden tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden:

- Afdeling 531-0 kr. 18.000

Bestyrelsen godkendte tilskuddet.

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dagsordenspunkt 2, 3 og 4, 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 010-0, 061-0, 061-1, 382-0, 481-0, 531-0 og 924-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes (010-0, 061-0, 061-1, 382-0, 481-0, 531-0 og 924-0) budgetter blev godkendt med ovenstående bemærkninger og støtte fra dispositionsfonden til afdeling 481-0, 061-1 og 531-0.

## 5. Vederlag

Bjarne orienterede om, at der i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser for indeværende regnskabsperiode 2016/17 er kr. 33.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Høje Taastrup.

Bestyrelsen besluttede, at vederlaget skal udbetales som tidligere besluttet, og at der ikke forlods skal dækkes arbejdstab. Beløbet deles med 2/6 til formanden og 1/6 til hvert af de andre bestyrelsesmedlemmer.

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

På baggrund af lovgivningsmæssige ændringer skal boligorganisationen dække lejetab og tab ved fraflytning som overstiger 321 kr. pr. lejemål (2016 priser).

Organisationsbestyrelsen skulle 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.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der ikke søges dispensation.

## 7. Regulering af indskud

Bjarne orienterede om, at der skal tages stilling til, hvorvidt man ønsker indskuddet reguleret til det af ministeriet fastsatte maksimum, som pt. er 231 kr. pr. m<sup>2</sup> for regnskaber efter den 31/12 2015. En yderligere forhøjelse af indskuddet vil kræve kommunal godkendelse.

Indskuddet reguleres ifm. 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.

Bestyrelsen besluttede, at man fortsat ønsker indskuddet reguleret til det af ministeriet fastsatte maksimum.

- 8. Nye vedtægter – forslag til repræsentantskabsmødet (vedlagt indkaldelsen)**  
Bjarne fremlagde forslagene til de nye vedtægter for Lejerbo, Høje Taastrup, hvoraf ændringerne er markeret, herunder nye tegningsregler (afventer Lejerbo), digitalt beboerdemokrati (Bjarne mener, ikke at dette er relevant i Taastrup), indkaldelse via mail til møderne (dette gøres allerede i organisationsbestyrelsen) og mulighed for, at en afdeling kan skifte administration via beslutning på et repræsentantskabsmøde. Organisationen skal desuden udarbejde en administrationspolitik.

Rebecca supplerede med, at den væsentligste ændring vedr. muligheden for indførelse af et mere digitaliseret beboerdemokrati er, at eksempelvis afdelingsmødet kan suppleres af elektroniske afstemninger mv.

- 9. Gennemgang af repræsentantskabsmødets dagsorden (vedlagt indkaldelsen)**  
Bjarne gennemgik dagsordenen, og der var en kort drøftelse af, hvem der var på valg.

### Orienteringspunkter

**10. Meddelelser fra administrationen v/ Rebecca Forsman**

- **Udlejningssituationen** – Rebecca oplyste om følgende:

Generelt er udlejningssituationen god.

Der har ikke været tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder. Lejerne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

I Parkbo er der løbende udskiftning af køkken efterhånden som boligerne fraflyttes.

I organisationens afdelinger er ventelisten til familieboliger pr. 5. september 2016 på 1.446 ansøgere jf. bilag A.

Fraflytningen i familieboligerne for perioden 1. september – 31. august er:

Perioden	Afd. 010 Parkvej	Afd. 061 Parkbo	Afd. 531 *) Rugvænget	Afd. 924 Teglbohusene	Hele organisationen
2015/2016	6,29 %	7,59 %	22,73 %	0	7,47 %
2014/2015	8,74 %	10,27 %	13,64 %	0	9,46 %
2013/2014	7,69 %	5,80 %	27,27 %	0	7,61 %

\*) Afdelingen består af både ældreboliger og familieboliger – her er kun medtaget de 22 familieboliger. Kommunen anviser til alle boligerne i afd. 531.

For hele Lejerbo var fraflytningsprocenten for hele året 2013 på 12,83 %, for 2014 på 11,7 % og for 2015 på 10,92 %.

I afd. 10 er 2 lejere udsat pga. huslejerestance og i afd. 61 er en lejer fraflyttet før foged pga. huslejerestance og en lejr er udsat pga. huslejerestance.

- **Nybyggeri/renovering** – Per Rosbjørn Jensen orienterede om følgende:  
Vedr. nybyggeri.  
Afd. 924-0 Teglbøhusene i Hedehusene – Byggeregnskabet/Skema C er godkendt.

Vedr. Renovering.

Afd. 010-0 Parkvej/Solsortevej - Udviklings- og Byggeafdelingen har afholdt møder i afdelingen med den nye bestyrelse, og revideret materiale er fremsendt til bestyrelse og Landsbyggefonden. Der afventes nu Landsbyggefondens videre sagsbehandling.

Arne spurgte til renovering af tage/vinduer i afd. 61. Bjarne orienterede om, at den er på vedligeholdelsesplanen i 19/20, og at man forventer at skulle anvende ekstern finansiering til projektet.

Der var i forlængelse heraf en drøftelse af ændringerne i revisionspraksis omkring ekstern finansiering.

- **Familieboliger forbeholdt flygtninge** - Rebecca orienterede om, at regeringen sammen med KL har aftalt nye rammer for familieboliger, som er forbeholdt flygtninge. Der er afsat 640 mio. kr. til grundkapital. Der er tale om ekstra penge, som staten kommer med. Så vidt vi er orienteret, har Høje-Taastrup kommune ansøgt om 750.000 kr. Bjarne supplerede med information om, hvem han mener, der kommer til at bygge de pågældende boliger.

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.

- **Orientering om nye udbudsregler** – Bjarne orienterede om, at der er kommet nye udbudsregler. Bjarne understregede, at alle afdelinger skal huske at overholde udbudsreglerne, da overtrædelser er meget omkostningsfulde for afdelingerne. Dette er også væsentligt ift. at sikre, at man ikke pådrager medarbejderne et medarbejderansvar. Rebecca supplerede med kriterierne for at bedømme tilbud jf. BL's notat om underhåndsbud vedlagt referatet (bilag B). Dette var der en kort drøftelse af.

Asger mente, at der skal sættes på at få lavet et godt og rigtigt udbudsmateriale.

- **Indkøbspolitik – implementering** – Rebecca orienterede om, at driften er bekendt med indkøbspolitikken, og at AlmenIndkøb (AI) i overensstemmelse med ønsker fra afdelingsbestyrelserne i afd. 10 og 61-0 ikke anvendes til daglig drift. Dog er der et ønske om, at anvende AI i forbindelse med et kommende udbud af trapperengøring i afdeling 10 og istandsættelse ved fraflytning.

Bjarne orienterede om, at den nye version af AI formentlig vil komme til at se meget anderledes ud, og mener generelt, at ideen er god, og at det nu skal udvikles, så det bliver let at bruge.

### 11. Eventuelt

Udbud af Emoove – Bjarne rykkede for at få sat gang i udbuddet af istandsættelse af flyttelejligheder i alle afdelinger og Rebecca orienterede om, at hun har drøftet forholdet med driftschefen og varmemesteren, som forventer at påbegynde arbejdet i løbet af efteråret.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 9 / 10 2016

