

**Ordinært organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Høje Taastrup, onsdag den 20. september 2017 kl. 10.00 hos Lejerbo, Gammel Køge Landevej 26, 2500 Valby**

**Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne Bjarne Scheffel Hansen, Mogens Hamburger og Henrik Nielsen samt suppleanterne Joyce Vogelius Olsen og Karen Katholm. Fra administrationen deltog udlejningschef Helle Jørgensen, økonomikonsulent Bolette Jørgensen, souschef Jeannette Larsen og PA Nina B. Delfour (ref.).

Afbud: Arne Henriksen og Erik Gemmer

**Dagsorden:**

1. Velkomst og orientering ved formanden

Beslutningspunkter

2. Godkendelse af revisionsprotokol og gennemgang af årsberetning
3. Godkendelse af regnskab
  - a. Regnskab for organisationen
  - b. Endelig godkendelse af afdelingernes regnskaber
4. Godkendelse af budgetter
  - a. Organisationen
  - b. Afdelingerne
5. Vederlag og tabt arbejdsfortjeneste
6. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
7. Orientering om fælles udlejningsregler i Høje Taastrup Kommune
8. Service-tjek på organisationens beslutninger ift. udlejning
9. Igangsætning af ansøgning om kapitaltilførsel til afdeling 061-1
10. Tilskud til udskiftning af toiletter i afdeling 061-1
11. Tilskud til gulve i afdeling 924-0
12. Ansøgning fra Børnehaven i afd. 61-0 om udvidelse af arealet ved, at der inddrages halvdelen af afdelingens boldbane
13. Ansøgning til Høje-Taastrup Kommune om brug midlertidig brug af lejlighed til ejendomskontor
14. Gennemgang af repræsentantskabsmødets dagsorden

Orienteringspunkter

15. Meddelelser fra administrationen v/ Jeannette M. Larsen

16. Eventuelt

**1. Velkomst og orientering ved formanden**

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

Hovedbestyrelsen

På årets landsrepræsentantskabsmøde var der klar besked fra landsrepræsentantskabsmedlemmerne om, at Hovedbestyrelsen skal få bestyrelsens samarbejde til at fungere og vise resultater. Bjarne blev genvalgt til Hovedbestyrelsen for 2 år. Lejerbo, Københavns formand blev ikke genvalgt til Hovedbestyrelsen, og Lejerbo, København har efterfølgende opsagt administrationsaftalen med Lejerbo. Der foregår i øjeblikket forhandlinger med Lejerbo, København om administrationsaftalen, som pt. ser ud til at forløbe positivt.

Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn

Overgangen til, at driftscheferne også skal tage sig af økonomien, er ingen succes. Driftscheferne har ikke den fornødne viden. Utilfredshed i mange organisationer. Forretningsfører Rebecca Forsman er stoppet. Den nye forretningsfører hedder Esben Nielsen (starter til oktober) – tidligere i DAB og HOFOR, ældre herre, og Jeanette M. Larsen er udnævnt til souschef. Direktionen har meget kraftigt fået at vide, at nu skal der stort fokus på afdelingernes økonomi. Nogle af vores afdelinger har udeståender, der skal samles op på.

#### Budgetter for afdeling 382-0 og 481-0

Sidste år kunne man ikke godkende budgetter i de to afdelinger. Bjarne taler med kommunen på styringsdialogen om dennes lange sagsbehandlingstider – ikke ok. Begge budgetter er først godkendt i august måned. Afdeling 481-0s budget blev indsendt tilbage i november.

#### Driften – små afdelinger

Flere udfordringer med mandskabet, men nu er der ny varmemester René. Thomas fra afd. 61-0 vil fungere som mentor, og Jesper flytter fra afdeling 61-0 i november. Personalet i 61-0 har hjulpet meget, og der vil derfor blive tale om, at der skal ske en godtgørelse. Mettes opsigelse medførte en stor utilfredshed i de små afdelinger, men det kunne desværre ikke være anderledes. Man må acceptere varmemesters ret til at lede og fordele arbejdet (malede ejendomskontoret og rekvirerede hjælp til lugning (sommer)).

#### Afdeling 531-0 og 531-1

Udfordringer, da kommunen forventer, at personalet udfører arbejder i lejlighederne, som er kommunens opgave at løse. En driftsaftale skal behandles på generalforsamlingen. Udfordringer i forbindelse med sidste års generalforsamling, da medarbejderen fra Høje-Taastrup Kommune kom totalt uforberedt og uden viden om de faktiske forhold – Dette er nævnt i styringsdialogen. 5 lejligheder er fra at være midlertidige erhvervslejemål, nu overgået til at være det permanent. Det giver os nogle driftsmæssige udfordringer, ligesom der kan blive tale om ændringer i afdelingens økonomi.

#### Styringsdialog med Høje-Taastrup Kommune i start november

Kommunen har besluttet, at der holdes styringsdialog med den enkelte boligorganisation hvert andet år. Der imellem holdes et møde for alle boligorganisationer. Problemerne med 531-1 /EF tages op.

#### Nybyggeri

Behandles også under dagsordenspunkt 15. Muligheden for at bygge 30 ældreboliger er der stadig. Aftalt med Gerti, at vi sætter os på en grund og byder ind.

#### Afdelingsbestyrelsernes brug af penge

Henvendelse fra en revisor i afdeling 10-0. Hun syntes, at det var for meget, at man både holder julefrokost og samtidigt giver hinanden en julehilsen/-gave. Der var enighed i bestyrelsen om, at man holder afdelingernes udgifter på et rimeligt niveau.

### **Beslutningspunkter**

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

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2016 – 30/4 2017, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2018 – 30/4 2019.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2016 – 30/4 2017, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2018 – 30/4 2019 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, dispositionsfond og trækningsret.

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 skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen.

Bjarne gennemgik årsberetningen. Han orienterede kort om egenkapitalen og nævnte bl.a. den af organisationen indkøbte varevogn. Mht. dispositionsfonden, nævnte Bjarne kort, at han mente, at der var givet 240.000 kr. til affaldsgård i afdeling 61-0, men at dette ikke fremgik som en udgift af oversigten i indeværende år. Bolette orienterede om, at det fremgår som tilsagn, da det er givet efter regnskabsafslutning. Mht. bevillinger fra trækningsretten meddelte han, at der manglede nogle poster i oversigten. Det drejede sig om udgifter på ca. 7,4 mio. kr. for afdeling 10-0. Udgifterne er brugt på ombygning af varmecentraler, sikkerhedsdøre, opgangsdøre og kælderdøre. Bjarne orienterede om, at han forud for mødet havde undersøgt sagen: de fleste udgifter er blevet godkendt, midler fra Landsbyggefonden er søgt forudgående, og sagerne er tilmeldt Byggeskadefonden. Det blev aftalt, at Bolette fremsender en ny udgave af årsberetningen til Bjarne, når den er korrigeret. Bjarne bad desuden, om at afdeling 481-0 rettes til afdeling 61-0 på side 7 i Årsberetningen. Administrationen har efterfølgende undersøgt forholdet. Det er korrekt, at der står 481-0 det pågældende sted, men da der er flere afdelinger, hvor der er budgetteret med ekstern finansiering fremadrettet, vil dette også fremgå af den korrigerede årsberetning.

For følgende afdelinger er der forhold i revisionspåtegningen:

Afdeling 61-0 Parkbo

Afdeling 382-0 Teglstenen

Afdeling 481-0 Pælestykkerne

Afdeling 924-0 Teglbohusene

Revisionen har på side 211 bemærkning om, at afdeling 061-0 ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

Endvidere har revisionen på side 211-212 bemærkning om, at afdeling 382-0, 481-0 og 924-0 ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. i 2017/2018. Afdeling 061-0 vil ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. i 2019/2020.

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse i afdeling 61-0 oplyste Bjarne om, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær. Langtidsbudgettet er korrigeret, således at driftspåvirkningen bør kunne undgås.

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, oplyste Bjarne om, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afdeling 061-0 (2019/2020), 382-0 (2017/2018), 924-0 (2017/2018), 481-0 (2017/2018) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder. I langtidsbudgettet i afdeling 481-0 (2017/2018) er der budgetteret med, at der skaffes ekstern finansiering.

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 revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet

### 3. Godkendelse af regnskab

- a. Regnskab for organisationen – skal også godkendes af repræsentantskabsmødet. Bjarne informerede om, at der er et overskud på kr. 132.991, at bestyrelsesvederlaget ligger på kr. 32.693, møder m.v. på kr. 50.161 samt kontorhold inkl. moms af restancegebyr (huslejeopkrævning) på kr. 47.808,00. Han bemærkede, at resten er udgifter, der posteres fra administrationen til/fra afdelingerne via organisationens regnskab.

Det konkluderedes, at årsregnskab blev godkendt og underskrevet.

- b. Endelig godkendelse af afdelingernes regnskaber. Bjarne gennemgik afdelingsregnskaberne og orienterede om følgende:

#### Afdeling 10-0 Parkvej

Årets resultat blev et overskud på kr. 1.310.831, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Primært pga. færre udgifter til bl.a. personale.

#### Afd. 61-0 Parkbo

Årets resultat blev et overskud på kr. 727.337, der er anvendt til afvikling af underfinansiering på forbedringsarbejder og/eller anskaffelsessum (mht. energirigtigt tag på børnehaven og affaldsskure). Overskuddet skyldes primært færre udgifter til vand samt almindelig vedligeholdelse.

#### Afdeling 61-1 Parkbohusene

Årets resultat blev et underskud på kr. 87.945, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Herefter udgør det akkumulerede underskud på afdelingens konto for opsamlet resultat kr. -82.180. Underskuddet skyldes manglende varsling af budget 2016/17 med en stigning på 6,44 % samt flere udgifter til almindelig vedligeholdelse. Der er skrevet til Lejerbos administrerende direktør om at få dækket underskuddet pga. den administrative fejl.

#### Afdeling 382-0 Teglstenen

Årets resultat blev et overskud på kr. 107.921, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter til ejendomsskat, vand, el samt almindelig vedligeholdelse. Kommunen betaler til belysning på fællesvej, som bliver modregnet i eludgiften. Overskuddet begrænses af flere udgifter til løn.

#### Afdeling 481-0 Pælestykkerne

Årets resultat blev et overskud på kr. 1.553, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes primært færre udgifter til almindelig vedligeholdelse.

#### Afdeling 531-0 Rugvænget

Årets resultat blev et underskud på kr. 28.290, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Underskuddet skyldes primært flere udgifter til løn og renholdelse.

#### Afdeling 924-0 Teglbohusene

Årets resultat blev et overskud på kr. 132.212, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes indtægtsførelse af den hensatte første betalingsfrie



términ, men begrænses af flere udgifter til renovation. Mangler afslutning på legeplads med bevilling fra trærkningsretten.

Det konkluderedes, at regnskab for afdeling 010-0, 061-0, 061-1, 382-0, 481-0, 531-0 og 924-0 blev godkendt.

#### 4. Godkendelse af budgetter

##### a. Organisationen

Bjarne orienterede kort om organisationsbudgettet. Det konkluderedes, at budget for boligorganisationen blev godkendt.

##### b. Afdelingerne

Bjarne gennemgik huslejekonsekvensen af afdelingernes budgetter. Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %
0010-0	Parkvej	Familiebolig	666,50	666,50	0,00	Uændret leje
0061-0	Parkbo	Familiebolig	738,08	773,20	7,75	1,01%
0061-1	Parkbohusene	Ældrebolig	1236,00	1334,46	98,46	7,97%
0382-0	Teglstenen	Ældrebolig	1084,65	1095,74	11,09	1,02%
0481-0	Pælestykkerne	Ældrebolig	1259,71	1241,68	-18,05	-1,43%
0531-0	Rugvænget	Familiebolig	923,73	923,73	0,00	Uændret leje
0531-0	Rugvænget	Ældrebolig	1017,77	1017,77	0,00	Uændret leje
0924-0	Teglbohusene	Familiebolig	1001,81	1001,81	0,00	Uændret leje

Bjarne orienterede om, at budgettet for afdeling 61-1 Parkbohusene blev afvist på afdelingsmødet den 12. september 2017. Bjarne orienterede om, at afdelingens boliger anvises af kommunen og baggrunden for afdelingens huslejeniveau. Varmemester er gået det hele igennem i sømmene for vedligeholdelsesudgifter, hvilket resulterede i huslejestigningen. Der startes en kapitaltilførselssag med Landsbyggefonden, så huslejen måske kan sættes ned, men det har nok under alle omstændigheder lange udsigter.

Vedrørende budget for afdelingerne for 2018/2019 skulle organisationsbestyrelsen desuden tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden:

- Afdeling 531-0 kr. 18.000 til administration af ejerforeningen  
Bjarne orienterede om baggrunden for tilskuddet. Bestyrelsen godkendte tilskuddet fra dispositionsfonden til afdeling 531-0.

Det konkluderedes, at afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afdeling 010-0, 061-0, 061-1, 382-0, 481-0, 531-0 og 924-0.

#### 5. Vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

Bjarne informerede om, at der i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser for indeværende regnskabsperiode (2017/18) er kr. 33.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Høje Taastrup.

Bestyrelsen skulle tage stilling til om vederlaget skal udbetales som tidligere besluttet og herved deles med 2/6 til formanden og 1/6 til hvert af de andre bestyrelsesmedlemmer. Desuden skulle bestyrelsen tage stilling til, om tabt arbejdsfortjeneste skal dækkes. I givet fald vil dette gå forud for udbetaling af vederlaget.

Bjarne havde forud for mødet undersøgt, hvorvidt det er korrekt, at tabt arbejdsfortjeneste skal tages fra puljen før vederlagsfordelingen. Dette er korrekt.

Bestyrelsen besluttede, at vederlaget skal udbetales som tidligere besluttet, og at der ikke forlods skal dækkes arbejdstab. Beløbet deles således 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 lovgivningen skal boligorganisationen dække lejetab og tab ved fraflytning som overstiger 322 kr. pr. lejemål (2016 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.

Bolette orienterede om, at Økonomiafdelingen arbejder på at få kommunal godkendelse til at flytte midler fra konto 405 til konto 401 eller 402.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der ikke søges dispensation.

#### 7. Orientering om fælles udlejningsregler i Høje-Taastrup Kommune

Udlejningschef Helle Jørgensen orienterede om, at organisationens fortrinsretsaf tale med Høje-Taastrup Kommune udløber i 2017. Aftalen fortsætter dog indtil en ny foreligger. Hun omdelte en informationskrivelse om baggrund, tidsplan, indhold og succeskriterier ved en ny aftale om udlejningsregler med Høje-Taastrup Kommune. Hun understregede, at der er tale om en foreløbig orientering, da intet er besluttet endnu. Organisationens skal godkende den endelige aftale, før den kan træde i kraft. Kommunen vil gerne lave en rammeaftale om udlejning af boliger i kommunen og har nedsat et udvalg med henblik på at få ens regler for alle.

Der var en kort drøftelse af udfordringer med etniske forskelle i organisationens afdelinger samt om konsekvenser ved nedrivningen af boliger i Taastrupgaard.

#### 8. Service-tjek på organisationens beslutninger ift. udlejning

Helle Jørgensen orienterede om, at Lejerbos Udlejningsafdeling gennemfører et service-tjek på, at organisationens beslutninger i medfør af Udlejningsbekendtgørelsen, er korrekt noteret, således at udlejning af boliger finder sted, som ønsket af organisationen.

Bilag A1 og A2 til dagsordenen blev gennemgået, og bestyrelsen besluttede følgende:

- A. Skilsmissefortrin - Nej
- B. Karenstid ved indflytning i bolig – Ja, 2 år
- C. Oprykningsret for lejere i ungdoms og ældreboliger (komme på den interne venteliste) - Ja
- D. Boliggarantibevis – Ja, gældende for afdeling 10-0, 61-0 og 924-0
- E. Bevarelse af anciennitet på venteliste ved indgåelse af lejekontrakt - Nej
- F. Overførsel af anciennitet fra alm. venteliste (opnoteringstidspunkt) til oprykningsventeliste (intern venteliste) - Nej
- G. Fortrinsret for børnefamilier til boliger med 3 eller flere rum - Nej

#### 9. Igangsætning af ansøgning om kapitaltilførsel til afdeling 061-1

Bjarne orienterede om, at organisationsbestyrelsen skulle beslutte, om man kunne godkende igangsættelsen af en ansøgning om kapitaltilførsel i Landsbyggefonden som følge af det høje huslejeniveau i afdeling 061-1 Parkbohusene. Prisen for udarbejdelsen af denne kapitaltilførselssag udgør kr. 20.000, som trækkes fra dispositionsfonden.

Igangsættelsen af en ansøgning om kapitaltilførsel til afdeling 61-1 på kr. 20.000 fra organisationens dispositionsfond blev godkendt.

#### 10. Tilskud til udskiftning af toiletter i afdeling 061-1

Bjarne orienterede om, at organisationsbestyrelsen skulle beslutte, om man kunne godkende et tilskud fra organisationens dispositionsfond til udskiftning af toiletter i afdeling 61-1 på kr. 150.000. Tilskuddet vil skulle gives fra dispositionsfonden. Bjarne orienterede om baggrunden for beslutningspunktet.

Tilskuddet på kr. 150.000 fra organisationens dispositionsfond blev godkendt. Arbejdet gennemføres, når der er behov for dette i den enkelte bolig.

#### 11. Tilskud til gulve i afdeling 924-0

Bjarne orienterede om baggrunden for beslutningspunktet, og at der kan ske slibning og lakering af gulvene i alle boliger. Beboerne vil selv skulle vælge om de ønsker gulve friholdt ved fraflytning, eller om de vil have gulvene slebet og lakeret nu eller senere i boperioden. Organisationen vil skulle dække alle omkostningerne enten nu eller ved fremtidig udbedring ved fraflytning. Yderligere detaljer fremgik af bilag B til dagsordenen. Tilskuddet er skønnet til i alt kr. 55.000 i 2017-priser samt eventuelle udgifter i forbindelse med genhusning.

Henrik foreslog, at der lægges linoleumsgulv i stedet, da man ikke fremadrettet kan vedligeholde gulvene ved nedslibning og lakering. Bjarne nævnte, at en løsning også kan være klinkegulve i en del af køkkenet. Der var en drøftelse af, om man skal gå efter en mere langtidsholdbar løsning.

Tilskuddet fra organisationens dispositionsfond blev herefter afvist. Det blev i stedet besluttet, at der skal indhentes tilbud på, hvad et klinkegulv på en del af køkkenet vil koste, og at afdelingens beboere indtil da må leve med de trægulve, der er.

#### 12. Ansøgning fra afd. 61-0's børnehave

Bjarne orienterede om, at børnehaven i afdeling 61-0 ønsker at udvide sit areal med halvdelen af afdelingens boldbane. Han orienterede om, at afdelingsbestyrelsen ikke ønsker ansøgningen godkendt. Yderligere detaljer fremgik af bilag C til dagsordenen.

Bestyrelsen besluttede, at afvise ansøgningen om udvidelse fra børnehaven. Børnehaven er dog velkommen til at sætte en låge i deres egen hæk.

#### 13. Ansøgning til Høje-Taastrup Kommune om midlertidig brug af lejlighed til ejendomskontor

Bjarne orienterede om, at afdelingsmødet i afdeling 10-0 d. 18.09.17 godkendte, at lejligheden Parkvej 35, st. tv., der står tom pr. 15.10.17, benyttes til ejendomskontor, indtil helhedsplanen i afdelingen gennemføres, og den af Landsbyggefonden bevilgede servicebygning med festlokale og ejendomskontor er opført og kan tages i brug. Der var en kort drøftelse af sagen, og enighed om, at der i ansøgningen skal lægges vægt på midlertidighed og forbedret arbejdsmiljø for medarbejderne.

Bestyrelsen godkendte, at Høje-Taastrup Kommune ansøges om midlertidig ændring af lejemålets anvendelse herunder, at den friholdes fra venteliste.

#### 14. Gennemgang af repræsentantskabsmødets dagsorden

Bjarne omdelte et kortbilag over det eventuelle nybyggeri på 30 boliger. Han orienterede desuden om status i sagen, og at der sandsynligvis bliver tale om etagebyggeri med elevator og altan.

Bjarne gennemgik herefter dagsordenen for repræsentantskabsmødet, og der var enighed om, at Mette Møllerhøj indstilles som dirigent, da Erik Gemmer ikke kan deltage. Mogens tilkendegav, at

han modtog genvalg. Det indstilles desuden, at Karen vælges som nyt bestyrelsesmedlem i organisationen.

Det blev desuden konstateret, at der generelt er udfordringer med den korte frist mellem afdelingsmøderne og repræsentantskabsmødet.

### Orienteringspunkter

#### 15. Meddelelser fra administrationen v/ Jeannette M. Larsen

Jeannette orienterede om følgende:

- *Udlejningssituationen* - Generelt er udlejningssituationen god.

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

Ventelistestatistikken medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og har 1.266 ansøgere pr. 6. september 2017. Fordelingen med ansøgernes ønsker fremgår af bilag A til referatet. Fraflytningen i familieboligerne for perioden 1. september – 31. august er således:

Perioden	Afd. 010 Parkvej	Afd. 061 Parkbo	Afd. 531*) Rugvænget	Afd. 924 Teglbohuse- ne	Hele organisationen
2016/2017	10,84 %	6,35 %	13,64 %	14,29 **)	9,09 %
2015/2016	6,29 %	7,59 %	22,73%	0	7,47 %
2014/2015	8,74 %	10,27 %	13,64 %	0	9,46 %

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

\*\*\*) Teglbohusene består af 7 boliger, og der har været 1 fraflytning.

Fraflytningsstatistikken fremgår af bilag B til referatet. I hele Lejerbo var fraflytningsprocenten i 2014 på 11,70, 2015 på 10,92 og i 2016 på 10,66. I afd. 10 er 2 lejere udsat pga. huslejerestance.

- *Nybyggeri/renovering* - Vedr. Renovering i afdeling 010-0 Parkvej  
Ingen ændringer siden sidste år: Udviklings- og Byggeafdelingen har afholdt møder i afdelingen med den nye bestyrelse og revideret materiale er fremsendt til bestyrelse og Landsbyggefonden. Der afventes Landsbyggefondens videre sagsbehandling.

#### Vedr. nye ældreboliger i Høje-Taastrup Kommune

Det er politisk besluttet, at der skal opføres 30 nye almene ældreboliger i Høje-Taastrup Kommune. Ældreboligerne skal opføres og drives af en almen boligorganisation. Høje-Taastrup Kommune udbyder derfor grundkapitalen i konkurrence mellem de almene boligorganisationer, der allerede er etablerede i kommunen. Grundkapitalen udbydes uden binding til geografisk placering. Den byggegrund som boligorganisationerne byder ind med, vil dermed indgå som et bedømmelseskriterium i udvælgelsen.

Lejerbo Byg har efter afklaring med organisationsformand, Bjarne S. Hansen, afsøgt markedet for egnede byggegrunde til at kunne byde ind på opgaven. Der har vist sig mulighed for at byde ind på en byggegrund.

Grunden vurderes egnet bl.a. ud fra følgende parametre:

- Grundens størrelse passer til rammen med 30 ældreboligheder (af ca. 68 m<sup>2</sup>) og bebyggelsesprocent.



- Boligerne vil tilføje liv til boligmiljøet på to ud af tre sider.
- Gåafstand til stationen.

Processen for udvælgelse af den almene boligorganisation foregår først vha. en prækvalifikation. Evalueringen af prækvalifikationen vil blive politisk behandlet, og herefter vil op til tre boligorganisationer blive opfordret til at udarbejde et idéoplæg for opførelsen af ældreboligerne.

Der er frist for ansøgning om prækvalifikation (PQ) fredag d. 22.09.17. Det er på forhånd aftalt med Bjarne S. Hansen, at Lejerbo Byg byder på PQ i samarbejde med arkitektrådgiver Arkitema Architects. Arkitema Architects har bl.a. udarbejdet en helhedsplan for Nærheden og er en solid og kompetent rådgiver i såvel alment boligbyggeri, ældre- og plejeboliger som byudviklingsprojekter.

Jf. beslutningen på organisationsbestyrelsesmødet den 24.04.17 er der aftalt en økonomisk ramme på kr. 100.000 til afholdelse af indledende udgifter til afgivelse af tilbud til idéoplæg. Skulle der vise sig behov for yderligere omkostninger, forbeholder Byg sig mulighed for at vende tilbage til organisationen med fornyet indstilling. Der er i alt foreløbigt bevilget kr. 300.000 til sagen.

- *Udpegning af 3 landsrepræsentantskabsmedlemmer og evt. suppleanter* - Bestyrelsen skal efter repræsentantskabsmødet udpege tre landsrepræsentantskabsmedlemmer og evt. suppleanter for disse. Ifølge Administrationsorganisationens vedtægter, skal landsrepræsentantskabsmedlemmer altid udpeges blandt medlemsorganisationens bestyrelsesmedlemmer. Organisationsbestyrelsen udpeger derfor altid de tre bestyrelsesmedlemmer, som ikke sidder i Hovedbestyrelsen, og de to suppleanter til bestyrelsen udpeges som suppleanter til landsrepræsentantskabsmedlemmerne.
- *Elektroniske boligtilbud* – Lejerbo har fra marts 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 få 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 %. Men i juli er tallet kommet op på 76,5 %.

Dermed er man godt på vej mod målet og arbejder løbende på, at endnu flere boligsøgende tilmelder sig de elektroniske boligtilbud.

- *Det moderne kontanthjælpsloft* - Den 1. oktober 2016 trådte regeringens nye 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 kom 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 ved, at deres boligsikring bliver reduceret. 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.

Helle Jørgensen orienterede desuden om, at man endnu ikke har oplevet større udfordringer i Lejerbo, Høje Taastrup.

- *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 huslejudvikling 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. kr., 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.

Jeannette opfordrede Lejerbo, Taastrup til at gå i gang med en budgetstrategi inden for den nærmeste fremtid. Bjarne supplerede med, at man i nogle af afdelingerne allerede har opnået besparelser på nogle af de nævnte konti.

- *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 afdelingsbestyrelserne hurtigst muligt sikrer, at afdelingsmødet tager stilling til:

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

Afdeling 10-0 er den eneste afdeling med sløjfeanlæg i Lejerbo, Høje Taastrup, og afdelingen har fået tilbud på ombygning af anlægget til stikledningsanlæg fra Fibia og Yousee.

Henrik orienterede om, at man på afdelingsmødet valgte, at det skal være Yousee, der skal ombygge anlægget til et stikledningsanlæg. Processen er herved i gang, og man håber, at man pr. den 1.1.18 kan gå i gang med ombygningen.

- *Kontingent 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 medlemsskab, hvor de enkelte lejere figurerer som medlemmer, men hvor udgiften til medlemsskabet 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 altid overveje, om LLO vil kunne medvirke til at uoverensstemmelserne bliver løst.


Bjarne orienterede i den forbindelse om, at man i afdeling 10-0 fortsat får Vi Lejere fra LLO, og for baggrunden for, at afdeling 61-0 ikke længere modtager bladet. Karen orienterede om, at de også modtager Vi Lejere i afdeling 382-0 og evt. ønsker at melde det fra. Administrationen anbefaler, at en sådan beslutning træffes på et afdelingsmøde.

#### 16. Eventuelt

Intet at berette.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 18 / 10 - 2017



---

BJARNE SCHEFFEL HANSEN