

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo, Høje Taastrup, onsdag den 27. september 2017, kl. i 17.30 på Hotel Svalen, Roskildevej 333, 2640 Hedehusene.

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Bjarne Scheffel Hansen, Henrik Nielsen, Arne Henriksen, Mogens Hamburger, samt repræsentantskabsmedlemmerne Joyce Olsen (afdeling 61-0), Inge Lise Hansen (afdeling 61-0), Kaj Visborg (afdeling 382-0), Flemming B. Jørgensen (afdeling 481-0) og Joan Martina Larsen (afdeling 531-0). Endvidere deltog som gæst afdelingsbestyrelsesmedlemmerne Karen Katholm (afdeling 382-0), Nita Birk Christensen (afdeling 10-0), Annette Asbæk (afdeling 10-0), Evar Jensen (afdeling 481-0) samt tidligere repræsentantskabsmedlem Lene Vogelius (Afdeling 61-0). Fra administrationen deltog kundedirektør Mette Møllerhøj, souschef i Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn Jeannette M. Larsen, driftschef Benny Bo Pedersen og PA Nina B. Delfour (ref.).

Afbud: Bestyrelsesmedlem Erik Gemmer.

Fraværende: Repræsentantskabsmedlemmerne Birte Nielsen (afdeling 10-0), Rasmus Svensson (afdeling 61-1) og Kristian Nygård (afdeling 924-0).

Dagsorden:

1. Velkomst
2. Valg af dirigent
3. Bestyrelsens årsberetning
4. Endelig godkendelse af organisationens og afdelingernes regnskaber med tilhørende revisionsberetning
5. Forelæggelse af organisationens budget for 2018/2019
6. Indkomne forslag – skal være Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn i hænde, senest den 13. september 2017
7. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen – på valg:
Arne Henriksen og Mogens Hamburger
8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen – på valg:
Karen Katholm og Joyce Annie Vogelius Olsen
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

1. Velkomst

Formanden bød velkommen og præsenterede kundedirektør Mette Møllerhøj, souschef for Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn Jeannette M. Larsen, og PA Nina B. Delfour. Der var en kort præsentationsrunde.

2. Valg af dirigent

Formanden foreslog Mette Møllerhøj som dirigent. Mette blev valgt, takkede for valget og konstaterede at mødet var lovligt indvarslet. Hun gjorde opmærksom på, at beslutninger træffes med almindeligt flertal, og at man ikke kan træffe beslutninger under punktet "Eventuelt". Hun gennemgik kort dagsordenen.

3. Bestyrelsens årsberetning

Formanden aflagde følgende årsberetning:

Hovedbestyrelsen

På årets landsrepræsentantskabsmøde i Aarhus maj 2017 var der klar besked fra landsrepræsentantskabsmedlemmerne om, at Hovedbestyrelsen skal få bestyrelsens

samarbejde til at fungere og vise resultater. Dette er taget til efterretning af Hovedbestyrelsen. Bjarne blev genvalgt til Hovedbestyrelsen for 2 år. Lejerbo, København har opsagt administrationsaftalen med Lejerbo. Der foregår i øjeblikket forhandlinger med Lejerbo, København om en administrationsaftale, som pt. ser ud til at forløbe positivt. Lejerbo, København har ca. 15 % af boligerne i Lejerbo, hvorfor det vil have økonomiske konsekvenser, hvis organisationen ender med endeligt at opsige sin aftale.

Ny forretningsfører for Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn

Esben Nielsen starter som ny forretningsfører efter Rebecca Forsman primo oktober 2017, og Jeannette M. Larsen er nu souschef (tidligere specialkonsulent i forvaltningsgruppen). Lejerbo, Høje Taastrup talte sidste år om eventuelt at få en anden forretningsfører eller administration. Sammen med de andre utilfredse organisationer på Vestegnen er det besluttet, at vi ser tiden an efter det forretningsførerskifte, der sker i håb om, at der sker en væsentlig forbedring. Dog er det understreget, at der skal ses alvorligt på afdelingernes regnskaber, da der i flere afdelinger er/kan være åbentstående poster, som der ikke gøres noget ved. Vi har også opfordret til, at der ses på bemanningen i forvaltningsgruppen og herunder evt. opstramning af budgetopfølgning.

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 uacceptabelt lange sagsbehandlingstider. Begge budgetter er først godkendt i august måned. Afdeling 481-0s budget blev indsendt tilbage i november.

Driften – små afdelinger (afdeling 382-0, 481-0, 531-0 og 924-0)

Flere udfordringer med mandskabet, men nu er der ny varmemester (René). Thomas fra afdeling 61-0 vil fungere som mentor for René, og Jesper flytter i november fra afdeling 61-0 over for at hjælpe René. Personalet i afdeling 61-0 har hjulpet meget, og der vil derfor skulle ske en godtgørelse. Mettes opsigelse medførte en stor utilfredshed i de små afdelinger, men det kunne desværre ikke være anderledes. Man må acceptere driftschefs og varmemesters ret til at lede og fordele arbejdet.

Nybyggeri

Muligheden for at bygge 30 ældreboliger i Høje-Taastrup Kommune er der stadig. Aftalt med bygge- og udviklingschef Gerti Axelsen, at vi sætter os på en grund og byder ind.

Styringsdialog med Høje-Taastrup Kommune i start november

Formanden og Jeannette M. Larsen deltager på årets styringsdialog med kommunen. 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 vil blive taget op (uddybes nedenfor). Bjarne orienterede kort om ejerforeningens særlige opbygning.

Afdelingsbestyrelsernes brug af penge

Man har modtaget 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. Organisationsbestyrelsen henstiller til afdelingsbestyrelserne, at man er opmærksomme på dette og er sparsomme.

Nyt fra organisationsbestyrelsen

På organisationsbestyrelsesmødet den 20. september 2017 fik vi en orientering om, at der efter ønske fra Høje-Taastrups Kommunes side arbejdes med fælles udlejningsregler i kommunen. Vores fortrinsretsaf tale med kommunen udløber i 2017, men fortsætter indtil de nye fælles regler er blevet godkendt.

Organisationsbestyrelsen foretog et service-tjek på organisationens beslutninger ift. udlejning på følgende områder:

- A. Skilsmisefortrin
- B. Karenstid ved indflytning i bolig
- C. Oprykningsret for lejere i ungdoms- og ældreboliger (komme på den interne venteliste)
- D. Boliggarantibevis
- E. Bevarelse af anciennitet på venteliste ved indgåelse af lejekontrakt
- F. Overførsel af anciennitet fra alm. venteliste (opnoteringstidspunkt) til oprykningsventeliste (intern venteliste)
- G. Fortrinsret for børnefamilier til boliger med 3 eller flere rum

Elektroniske boligtilbud

Lejerbo er gået over til, at man nu udsender boligtilbud via mail. Udsendelsen af boligtilbud er nu oppe på over 70 %. Dette resulterer bl.a. i pæne besparelser på portokontoen.

Fraflytninger og ventelister

Bjarne gennemgik kort fraflytninger i afdelingerne. Neden for ses de seneste års udvikling i afdelingernes og hele organisationens fraflytninger:

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 %

Bjarne orienterede desuden kort om ventelistesituationen og bemærkede, at der stadig er personer opnoteret til et-rumsboliger i afdeling 10-0 på trods af, at der til disse er 100 % kommunal anvisning. Desuden er 4 personer opnoteret til et-rumsboliger i afdeling 61-0 på trods af, at afdelingen ikke har sådanne boliger. Administrationen sørger for at dette rettes.

Effektivisering

De almene boliger skal spare 1,5 mia. kr. i 2020, set i forhold til 2014. Der er forskellige tilgange til dette i Lejerbo, og organisationsbestyrelsen har prøvet at opfordre til fællesdrift, men alle holder på sit eget, og det man har. Organisationsbestyrelsen vil prøve at finde løsninger for vores afdelinger, det bliver svært, og så må vi håbe, at vi får hjælp af andre boligorganisationer. Der er desuden kommet ny vejledning om vedligeholdelsesplaner på op til 30 år (i øjeblikket er de på 10-15 år). De skal være grundigere end i dag, således at bl.a. udskiftning af tage og vinduer skal med. Herved kommer henlæggelserne til at stige. Vedligeholdelsesplaner skal desuden vurderes af en uvildig part.

Nyt fra afdelingerne

Afdeling 10-0:

- Varmecentraler og sikkerhedsdøre
- Godt beboermøde - Ca. 38 % af lejermålene var repræsenterede
- TV afgjort: YouSee blev valgt
- Ny husorden
- Lejlighed til ejendoms kontor - midlertidigt
- Budget godkendt uden huslejestigning

Afdeling 61-0

- Har udfordringer pga. afgivelse af mandskab – der er en løsning på vej.
- Vi holdt sommerfest – dog med kedelig afslutning, da barn kom til skade på hoppeborg, og varmemester blev truet og anmeldt til politiet
- Huslejestigning på 1,01 % pga. afskrivning af affaldsskure

Afdeling 61-1

- Budgettet forkastet pga. huslejestigning på 7,97 % - Nedstemt på afdelingsmødet (+ 5 % næste år)
- Samspilsproblemer og stigninger pga. manglende, korrekt vedligeholdelsesplan samt pres fra Høje-Taastrup Kommune om en lav husleje. Organisationsbestyrelsen godkendte, at der startes en kapitaltilførselssag til afdelingen.
- 5-årsgennemgang – kun enkelte problemer, men en del medtaget i vedligeholdelsesplan. Driftschefen vil tage problematikken i forbindelse med 1- og 5-årsgennemgange op i "systemet".
- Afdelingen vil få problemer med indbyggede toiletter bl.a. pga. manglende reservedele – vil ved behov blive udskiftet for organisationens regning (25.000 kr./stk.).

Afdeling 382-0

- Starter på udskiftning fra gas til fjernvarme
- Problemer med Høje-Taastrup Kommunes godkendelse af overdækkede terrasser – skal ifølge byggetilladelsen have en arkitekttegning, før de kan godkendes.
- Budget godkendt med stigning på 1,02 %
- Fint beboermøde med pænt fremmøde og en aktiv afdelingsbestyrelse

Afdeling 481-0

- Huslejenedsættelse i 2018/19 med 1,43 % – man kunne ikke opnå et 0. Visse arbejder i vedligeholdelsesplanerne udsat 1 år, ellers ville det medføre en huslejestigning på omkring 4 %
- Fint beboermøde med pænt fremmøde og en aktiv afdelingsbestyrelse

Afdeling 531-0 og 531-1

- Udfordringer, da kommunen forventer, at personalet udfører arbejder i lejlighederne. Det er kommunens opgave at løse. Vi siger nej, da en yderligere ansættelse vil påvirke de øvrige afdelinger
- Budget godkendt uden huslejestigning
- Udfordringer i forbindelse med generalforsamling 2016, da medarbejderen fra Høje-Taastrup Kommune kom totalt uforberedt og uden viden om de faktiske forhold – vil blive nævnt på styringsdialogmødet.
- 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.

Afdeling 924-0

- Gulvproblemer i stueetagen, primært ved indgangen og køkkenet. Et forslag om slip/lak blev ændret til, at organisationsbestyrelsen indhenter pris på udskiftning af en del af gulvet til klinker i forbindelse med en fraflytning.
- Har et udestående med den opsatte legeplads. Der er givet tilskud og lån. Er den færdigmeldt fra Kompan, og har de fået den endelige betaling? Dette vil man finde løsning på.
- Budget godkendt uden huslejestigning – Kun et lejemål repræsenteret på mødet.
- Har efterfølgende hold møde og suppleret afdelingsbestyrelsen

Afdelingernes budgetter er godkendt af organisationsbestyrelserne efter godkendelser på de respektive beboermøder med de nævnte resultater, bortset fra afdeling 61-1, Parkbohusene.

Karen Katholm spurgte til, om de reelt har en bestyrelse i afdeling 924-0. Bjarne orienterede om, at man fik gennemført en rokade i afdelingsbestyrelsen på et møde efter det ordinære afdelingsmøde (da der kun var en enkelt person, der deltog på det ordinære møde) – her blev det besluttet, at bestyrelsen konstituerer sig selv således, at der ikke nødvendigvis skal indkaldes til afdelingsmøde, hvis nogen pludseligt ikke ønsker at være formand fx .

Beretningen blev taget til efterretning.

4. Endelig godkendelse af organisationens og afdelingernes regnskaber med tilhørende revisionsberetning

Formanden gennemgik elementerne i revisionsprotokollatet, årsberetningen og egenkapitaludviklingen samt regnskabet.

Formandens kommentar til revisors fremhævelse af forhold

For følgende afdelinger er der forhold i revisionspåtegningen:

Afdeling 61-0 Parkbo

Afdeling 382-0 Teglstenen

Afdeling 481-0 Pælestykkerne

Afdeling 924-0 Teglbohusene

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, i afdeling 61-0 kan vi oplyse, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær. Langtidsbudgettet er korrigeret, således at driftspåvirkningen bør kunne undgås. Driftspåvirkningen skyldes, at start-beløbet i vedligeholdelsesplanen ikke var blevet korrigeret efter merforbrug i tidligere år. Administrationen er bedt om at være opmærksom på dette, da det også er sket andre steder.

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afdeling 61-0 (2019/2020), 382-0 (2017/2018), 924-0 (2017/2018) og 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.

Formanden bemærkede, at der udsendes en korrigeret årsberetning. Han 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.

Afdeling 10-0 Parkvej

Årets resultat blev et overskud på kr. 1.310.831, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.

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 affaldsøer). 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 termin, men begrænses af flere udgifter til renovation. Mangler afslutning på legeplads med bevilling fra trækningsretten.

Revisionsberetningen blev enstemmigt godkendt.

Organisationens og afdelingernes regnskaber blev enstemmigt godkendt.

5. Forelæggelse af organisationens budget for 2018/2019

Bjarne orienterede ganske kort om budgettet, herunder hvilke poster man reelt har indflydelse på.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

6. Indkomne forslag – skulle være Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn i hænde, senest den 13. september 2017

Der var ikke blevet indmeldt forslag forud for mødet.

7. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen – på valg:

Arne Henriksen og Mogens Hamburger

Bjarne orienterede om, at organisationsbestyrelsen pegede på genvalg af Mogens Hamburger og nyvalg af Karen Katholm for at få en repræsentant fra en af organisationens mindre afdelinger i organisationsbestyrelsen. Mogens Hamburger modtog genvalg. Derudover stillede suppleant til organisationsbestyrelsen, Karen Katholm, op som organisationsbestyrelsesmedlem.

Mogens Hamburger og Karen Katholm blev valgt til organisationsbestyrelsen for en 2-årig periode.

Bestyrelsen består herved af følgende:

Bjarne S. Hansen (formand)
 Henrik Nielsen (næstformand)
 Erik Gemmer
 Mogens Hamburger
 Karen Katholm

8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen – på valg:**Karen Katholm og Joyce Annie Vogelius Olsen**

Bestyrelsen foreslog Nita B. Christensen som 1. suppleant. Hun stillede op til den ledige suppleantpost efter Karen Katholm og blev valgt for en 1-årig periode. Joyce modtog genvalg som 2. suppleant og blev genvalgt for en 1-årig periode.

9. Valg af revisor

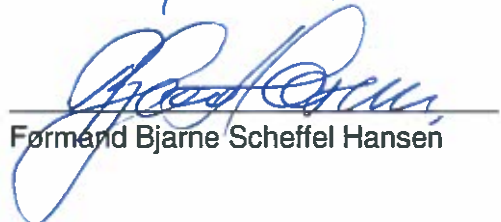
EY blev valgt.

10. Eventuelt

Mette takkede for formandens grundige gennemgang. Bjarne takkede for opbakningen til mødet. Bjarne takkede Arne for sin indsats i organisationsbestyrelsen og ønskede ham held og lykke fremover.

Mødet hævet.

Dato: 18/10-17


 Formand Bjarne Scheffel Hansen

Dato: 23/10-17


 Dirigent Mette Møllerhøj

