

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lyngby, torsdag den 18. juni 2015, kl. 17.00 i Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby.

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Bjarne S. Hansen, Lene Bunk Goschebart, Morten Hansen, Michael Menzel, Steffen Pedersen. Herudover deltog suppleant, Per Goschebart. Fra administrationen deltog teamleder, Nikolaj Kjær Ammitzbøll og Lone Bach Halvas samt forretningsfører Rebecca Forsman (ref.)

Der var afbud fra suppleanterne, Annie Smith, Inge Hansen og Dan Flamsholdt Sørensen.

Dagsorden:

Beslutningspunkter

1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
2. Vederlag
3. Regulering af venteliste- og opnoteringsgebyr
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
5. Indkøbspolitik og AlmenIndkøb (bilag A)
6. Tilbud om kompakt brandslukkere til boligen
7. Forretningsorden for bestyrelsen (udkast vedlagt)
8. Opsætning af markiser i afd. 38, Mølleåparken
9. Opstart af helhedsplan i afd. 1, Vintappervænget
10. Fremtidssikringsundersøgelse af afd. 137, Hollandshuset
11. Godkendelse af forslag til repræsentantskabsmødet

Orienteringspunkter

12. Meddelelser fra administrationen v/Rebecca Forsman
 - Udlejningssituationen
 - Nybyggeri/renovering
 - Status på AlmenIndkøb
 - Ejendomsserviceteknikerelever
 - Boligaftalen
 - Deleboliger
 - Hyrdebrev fra ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om trygheds-task-force (vedlagt)
13. Meddelelser fra formanden, Bjarne Hansen
 - Orientering fra afdelingerne
 - Sambo- og budgetopfølgning
14. Eventuelt

Beslutningspunkter

Bjarne bød velkommen og orienterede om at mødet jf. mødeindkaldelsen ville afsluttes kl. 19.00, så man kunne nå at afgive stemme til folketingsvalget inden kl. 20.00.

Ad 1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Bjarne gennemgik årsberetningen og revisionsprotokollatet. Vedrørende årsberetningen bemærkedes det, at vurderingen af afdelingen 137-0's badeværelser og køkkener burde have været gule i stedet for grønne.

Herefter blev organisationsregnskabet og budget gennemgået, ligesom der blev orienteret om, at afdelingsregnskaber og budgetter var godkendt på de respektive afdelingsmøder.

Nikolaj orienterede om, at der har været en kritik af revisionen og at Lejerbo har et møde med revisionen om kritikpunkterne i den kommende uge.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejestigningen i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. nr.	Afd. navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
001-0	Vintappervænget	767,26	774,87	7,61	0,99
038-0	Mølleåparken	801,96	813,60	11,64	1,45
137-0	Hollandshuset	986,59	986,59	0,00	0,00

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til punktet, og det konkluderedes,

at årsberetningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet,

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskaber for afdeling 001-0, 038-0 og 137-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 001-0, 038-0 og 137-0.

Ad 2. Vederlag

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2015) kr. 11.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Lyngby.

Bestyrelsen besluttede at forsætte den hidtidige fordeling med 2 andele til formanden og 1 andel til hvert bestyrelsesmedlem. Samtidig blev det besluttet, at formandsdelene vil blive delt mellem en evt. ny formand og nuværende formand i 2016.

Ad 3. Regulering af venteliste- og opnoteringsgebyr

Bjarne orienterede om, at direktionen og et udvalg nedsat af hovedbestyrelsen har arbejdet med en gennemgang af Lejerbos økonomi, set i lyset af et skuffende halvårsresultat. Gennemgangen havde til formål at sikre, at der var sammenhæng mellem indtægter og udgifter på en række områder og funktioner i Lejerbo – også kaldet en kostægte beregning. Et af de områder hvor der i dag ikke er fuld omkostningsdækning er venteliste- og opnoteringsgebyrer.

Venteliste- og opnoteringsgebyrer reguleres derfor med virkning fra 1. januar 2015 fra nuværende 200 kr. til 300 kr.

I forlængelse af reguleringen af venteliste- og opnoteringsgebyrerne, bliver der fremadrettet mulighed for, at boligorganisationen kan træffe beslutning om subsidiering af begge gebyrtyper. Det skal ses i lyset af, at der er store regionale forskelle på prisniveauet på venteliste- og opnoteringsgebyrer, og det derfor kan være nødvendigt at tilpasse prisen på gebyrerne.

Organisationsbestyrelsen skal beslutte, hvilket prisniveau de to gebyrer skal ligge på, og om de vil subsidiere med forskellen op til de 300 kr. pr. gebyr.

Bestyrelsen besluttede, at man ikke ønsker at subsidiere på nuværende tidspunkt, men at man vil holde øje med udviklingen i ventelisten.

Ad 4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

Bjarne orienterede om, at boligorganisationen på baggrund af lovgivningsmæssige ændringer fremover skal dække lejetab og tab ved fraflytning som overstiger 313 kr. pr. lejemål (2013 priser). Udgiften skal dækkes af dispositionsfonden eller organisationen kan ansøge kommune om, at tabet skal dækkes af afdelingerne selv. En sådan dispensation vil formentlig kun blive givet, hvis der ikke er midler i organisationen.

Bestyrelsen besluttede, at de ikke sørger dispensation.

Lene ønskede i forlængelse heraf, at afdelingsbestyrelsen orienteres om, når der sker en procedure-fejl ifbm. fraflytning, som ender med at koste afdelingen penge.

Ad 5. Indkøbspolitik og AlmenIndkøb (bilag)

Rebecca orienterede om, at Lejerbo har udformet et oplæg til en indkøbspolitik, som fastlægger de overordnede målsætninger og praktiske principper for, hvordan der indkøbes varer og tjenesteydelser m.v.

Herudover orienterede hun om AlmenIndkøb-portalen, som har til formål at sikre beboerne de bedste priser på de arbejder og varer, som afdelingerne indkøber.

Der var en længere drøftelse af hvad der lå i ordningen, hvor ofte håndværkerne ville blive indbudt til deltagelse i nye rammeaftaler og mulighederne for at lave miniudbud inden for AlmenIndkøb og "hushåndværker-udbud". Hun orienterede også om, at en godkendelse betyder, at varmemesteren skal benytte AlmenIndkøb og at der kan komme forskellige håndværkere i afdelingerne på de enkelte håndværkerområder, men at man kan lave et hushåndværker-udbud, som vil imødegå dette.

Bestyrelsen besluttede, at man gerne vil gå med i AlmenIndkøb og tilsluttede sig Indkøbspolitikken.

Ad 6. Brandslukkere

Bjarne orienterede om, at Lejerbo været i dialog med virksomheden 4 fire international, der producerer kompakte brandslukkere. Lejerbo er indgået en aftale, hvor brandslukkere kan indkøbes for 180 kr. pr. stk. og de har en levetid på 4-5 år. Brandslukkeren kan eventuelt gives til lejerne som en gave, da boligafdelingen derved undgår vedligeholdelsespligten.

Bestyrelsen besluttede, at de ikke ønsker at benytte sig af tilbuddet, men i stedet vil overveje røg-alarmer.

Ad 7. Forretningsorden for bestyrelsen

Jf. vedtægtens § 11, stk. 7, skal bestyrelsen ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelse af sit hverv.

Bestyrelsen besluttede, at godkende forretningsordenen og at der i pkt. tre skal tilføjes 2, så der i alt, skal være tre personer for at være beslutningsdygtig.

Ad 8. Opsætning af markiser i afd. 38, Mølleåparken

Bjarne orienterede om baggrunde for forslaget. Bestyrelsen ønsker, at markiser i afd. 38, Mølleåparken fremover betragtes som en forandring uden mulighed for godtgørelse. Markiserne skal opsættes for beboerens egen regning, skal følge farvebestemmelserne i afdelingen og skal nedtages med reetablering ved fraflytning, igen for beboerens egen regning. Der skal i forlængelse heraf ikke henlægges yderligere midler til vedligeholdelse af markisen og derfor skal lejer heller ikke påføres en husleje-forhøjelse.

Rebecca orienterede om, at de har været i dialog med Boligselskabernes Landsforening (BL) om forholdet. BL har overfor administrationen tilkendegivet, at markiser er en forbedring og at afdelingen derfor overtager vedligeholdelsen af markisen, hvilket vil medføre en husleje-forhøjelse hos den pågældende beboer. Administrationen kan på den baggrund, ikke anbefale, at bestyrelsen godkender ovenstående forslag. Hvis bestyrelsen ønskede at vedtage forslaget, vil hun foreslå, at der indbetales et depositum til reetablering, så man undgår, at pålægge de øvrige beboere en udgift til reetablering, hvis en beboer af den ene eller anden grund ikke reetablerer ifbm. en fraflytning.

Bestyrelsen besluttede, at godkende afdelingens ønske og besluttede samtidig, at der ikke opkræves depositum.

Ad 9. Opstart af helhedsplan i afd. 1, Vintappervænget

Bjarne orienterede om, at bestyrelsen skal tage stilling til, at der bevilges op til 300.000 kr. fra dispositionsfonden til opstart af helhedsplan og at beløbet tilbagebetales, hvis helhedsplanen gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden. En helhedsplan vil kunne give afdelingen en opgradering.

Steffen ønskede, at organisationen først skal mødes med afdelingen og finde ud af hvilke scenarier, der kunne være for afdelingen. Rebecca orienterede om at lejerbos Byggeafdeling naturligvis vil være i dialog med både afdelings- og organisationsbestyrelsen undervejs. Der var en herefter længere drøftelse af sagen.

Bestyrelsen besluttede at godkende bevillingen på 300.000 kr., da man mener, at afdelingen trænger til et løft og at processen skal sættes i gang nu, idet sådanne processer erfaringsmæssigt tager mange år.

Ad 10. Fremtidssikringsundersøgelse af afd. 137, Hollandshuset

Bestyrelsen skal tage stilling til, at der bevilges 75.000 kr. fra dispositionsfonden til en fremtidssikringsundersøgelse af afd. 137, Hollandshuset.

Bestyrelsen besluttede, at bevillige de 75.000 kr.

Ad 11. Godkendelse af forslag til repræsentantskabsmødet

Godkendelse af forslag til repræsentantskabet om, at organisationsbestyrelsen får bemyndigelse til at beslutte følgende ting, som normalt besluttes af repræsentantskabet:

Stk. 5. Repræsentantskabet godkender afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende afdelingerne:

- 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
- 2) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
- 3) Grundkøb.
- 4) Iværksættelse af nyt byggeri.
- 5) Nedlæggelse af en afdeling.
- 6) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger, jf. § 18, stk. 2.

Stk. 6. Repræsentantskabet kan beslutte at delegere kompetencen på et eller flere af de områder,

der er nævnt i stk. 5, til boligorganisationens bestyrelse.

Stk. 7. Repræsentantskabet kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af boligorganisationens bestyrelse, skal udøves af repræsentantskabet.

Bestyrelsen indstillede forslaget til godkendelse på repræsentantskabsmødet.

Orienteringspunkter

Ad 12. Meddelelser fra administrationen v/Rebecca Forsman

Det blev aftalt, at Rebecca fremlægger orienteringspunkterne på repræsentantskabsmødet, men at de også indskrives i referatet af organisationsbestyrelsesmødet, så medlemmerne kan orientere sig inden mødet.

Udlejningssituationen

Generelt er udlejningssituationen god.

Der sendes 25 – 30 boligtilbud til ansøgere for at opnå genudlejning.

Der har i perioden 15. april 2014 til 15. april 2015 været udlejningsvanskelighed på 2 boliger med i alt 12 uger. Der har på begge boliger været en "springer", som har forsinket genudlejningsprocessen. Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

I hele organisationen ser fraflytningsprocenterne således ud for perioden 15. april 2014 – 15. april 2015. Tallet i parentes er boliger:

År	001-0 Vintappervænget	038-0 Mølleåparken	137-0 Hollandshuset	Hele organisationen
2014/15	11,11 (8)	6,25 (3)	23,81 (10)	12,96 (21)
2013/14	8,33 (6)	6,25 (3)	11,90 (5)	8,64 (14)
2012/13	2,78 (2)	27,08 (13)	4,76 (2)	10,49 (17)

I hele landet var fraflytningsprocenten for hele året 2013 på 12,83 % og for hele året 2014 på 11,70 %.

Ventelisten i organisationen pr. 6. maj 2015 for familieboliger har i alt 1.384 ansøgninger.

Nybyggeri/renovering

Der var ingen meddelelser under dette punkt.

Status på AlmenIndkøb juni 2015

Der er medio 2015 ca. 280.000 almene boliger tilmeldt AlmenIndkøb. Det svarer til ca. halvdelen af hele den almene sektor – og medlemmerne er varieret sammensat af både større og mindre boligorganisationer samt bredt geografisk fordelt. Antallet er en svag stigning, som skyldes både organisk vækst og enkelte nye tilmeldinger fra boligorganisationer på især Sjælland.

Brugen af aftalerne er i fortsat vækst – og AlmenIndkøb kan løbende dele eksempler på væsentlige besparelser indenfor forskellige håndværksfag. Aftalerne bruges mest i Lejerbo, men flere andre boligselskaber/-organisationer er også startet op og har ligeledes erfaret, at der er store besparelser at hente ved at bruge rammeaftalerne i AlmenIndkøb. Eksempelvis har FSB i København indgået aftaler, der sparer dem ca. 20 % svarende til ca. 1 mio. kroner, på to udbud på udendørs malerarbejde og istandsættelse ved fraflytning. I Lejerbo har ét udbud på gartnerydelse i region Holstebro sparet ca. 500.000 kr. svarende til ca. 20 % af det hidtidige forbrug. Og der findes mange tilsvarende eksempler fra større og mindre udbud indenfor rammeaftalerne.

Stigningen i brugen af AlmenIndkøb er ca. på 10 % månedligt – og med de netop indgåede aftaler på fraflytningslejligheder i stort set hele Lejerbo, må der forventes en meget stor vækst i de kommende måneder.

Samtidig er medarbejderne i AlmenIndkøb i øjeblikket i gang med at udrulle et nyt koncept omkring "hushåndværkere", som er blevet rigtig godt modtaget blandt driftspersonalet, fordi det giver mulighed for at knytte faste håndværkere til afdelingerne til de nye, lavere priser. Dette letter hverdagen for driftspersonalet og skaber et styrket samarbejde med håndværkerne i dagligdagen. Samtidig vil disse nye, større aftaler også øge brugen af rammeaftalerne, idet der således ikke opstår misforståelser med bestillinger af forskellige håndværkere – herunder desværre også nogen, der ikke er med på de indgåede aftaler.

Desuden har AlmenIndkøb netop indgået en ny rammeaftale på hårde hvidevarer, som herefter skal implementeres. Aftalen kan bruges både hos organisationerne/lejerne og blandt medarbejderne i de tilmeldte boligorganisationer. De nye muligheder for medarbejderne vurderes at øge kendskabet til AlmenIndkøb markant.

Derudover er der pt. igangværende udbud af byggematerialer og køkkener, mens yderligere udbud af byggematerialer og rengøring igangsættes umiddelbart efter sommerferien.

Ejendomsserviceteknikerelever

Ejendomsserviceteknikeruddannelsen er efterhånden blevet taget vel i mod i en række Lejerbo boligorganisationer landet over, og der er pt. ansat 10 elever på landsplan.

For at styrke indsatsen på elevområdet besluttede hovedbestyrelsen i foråret 2014 at ansætte en elevkoordinator, der primært administrativt skal understøtte regionerne med det løbende arbejde, der er forbundet med en elevansættelse, og Anna Selleberg Møller er derfor nu ansat som elevkoordinator i Lejerbo. Omkostningerne til elevkoordinatorfunktionen fordeles budgetmæssigt ud på de boligorganisationer, der ansætter elever med et årligt beløb på 12.000 kr. pr. elev.

På selve uddannelsesdelen træder den nye tilskudsordning i kraft pr. 1. januar 2015 og omfatter et årligt løntilskud på 50.000 kr. pr. elev. Det betyder, at lønomkostninger til en ejendomsservicetekniker elev over elevperioden nu udgør:

1. år	5.921,54 kr./måned
2. år	6.735,37 kr./måned
3. år	8.570,89 kr./måned
Sidste 3 måneder	10.000,12 kr./måned

Lejerbo planlægger en fælles annoncering efter ejendomsserviceteknikerelever primo 2015 og der ud over vil der løbende være mulighed for at tilknytte elever til boligorganisationen. Lejerbos elevkoordinator hjælper naturligvis gerne i hele forløbet.

Boligaftalen

Efterårets boligaftale er nu ved at blive udmøntet som lovgivning. Investeringsrammen til renoveringer er fastsat til 4.2 mia. kr. i 2015 og i 2016. I 2017 til 2020 er den fastsat til 2.5 mia. Det er dog aftalt, at rammen skal vurderes af forligspartierne ved udgangen af 2016. Forligspartierne er regeringen, SF, Enhedslisten, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti. Med denne ramme kan køen i Landsbyggefonden blive nedbragt i 15 og 16 og Lejerbo forventer også at få tilsagn til vores "kø sager".

Den boligsociale indsats kan videreføres på sammen niveau som nu og det kan kapitaltilførsler og infrastrukturprojekter også. Som noget nyt er der afsat en ramme på 600 mio. kr. i perioden 2015 til

2018, som kan anvendes til nedrivning af hele afdelinger. Indtil nu er der alene givet tilsagn til delvis nedrivning, men for at kunne imødekomme behovet for at begrænse udbuddet af boliger i yderdistrikterne, er denne mulighed nu bragt i forslag. Det kræver godkendelse af ministeriet for by, bolig og landdistrikter og ordningen håndteres som 1/5 ordningen – dvs. at boligorganisationen skal medfinansiere mindst 1/5 af udgifterne.

Der er også fremsat lovforslag om, at vi skal kunne anvende sociale klausuler, når vi udbyder bygge- og anlægsarbejder. Klausulerne skal være et supplement til de frivillige aftaler, som også Lejerbo gør brug af. Klausulerne må ikke forskelsbehandle bydende og skal dermed være i overensstemmelse med EU udbudslovgivningen.

Endelig er der fremsat forslag om ændringer i både planloven og almenboligloven, sådan at kommunerne kan fastlægge i deres lokalplaner, at op til 25 % af boligerne i et område skal være almene. Tidligere har kommunerne alene kunnet fastlægge arealers disponering som bolig, erhverv, rekreative områder m.v.. Nu får de altså et ekstra håndtag til at fremme almene boliger. Derudover er der også mulighed for et grundkøbslån i de kommuner, som har de højeste grundpriser – det er København, Frederiksberg, Odense, Århus og Aalborg. Københavns kommune og Århus kommune har meldt ud, at de vil anvende lovforslaget, som forventes at træde i kraft den 1. marts 2015.

Deleboliger

Folketinget har den 21. april 2015 vedtaget en række ændringer til lov om almene boliger m.v. og lov om individuel boligstøtte. Den nye lov trådte i kraft den 1. maj 2015. Ændringerne har til formål, at hjælpe kommunerne med at finde boliger til de ca. 12.000 flygtninge, der forventes at komme til landet i 2015.

Loven medfører følgende ændringer:

- Fremover kan der oprettes kollektive bofællesskaber i almene familieboliger, hvis der i boligen er mindst 3 værelser samt et ekstra værelse i boligen. Kravet om det ekstra værelse kan med kommunalbestyrelsens godkendelse fraviges, hvis der er mulighed for, at beboerne kan spise sammen i køkkenet. Tidligere var der krav om, at et sådant bofællesskab skulle bestå af mindst 5 værelser plus et fællesrum, hvilket gjorde det vanskeligt for kommunerne at finde passende boliger. Når en ledig bolig, herunder et værelse i de omhandlede bofællesskaber, stilles til rådighed for flygtninge, garanterer kommunen for lejerens forpligtelse til at istandsætte boligen/værelset ved fraflytning, ligesom kommunen betaler for et eventuelt lejetab inden indflytning. Staten refunderer fuldt ud kommunernes udgifter i den forbindelse.
- Fremover vil der i højere grad være tale om en sidestilling i forhold til boligstøttereglerne mellem enlige i kollektive bofællesskaber og enlige, der bor i selvstændig bolig. Det bliver imidlertid en betingelse, at der foreligger en individuel lejekontrakt for hver beboer i bofællesskabet.

Hyrdebrev fra ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om trygheds-task-force

De almene boligorganisationer har modtaget et Hyrdebrev fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om trygheds-task-force, som tager ud og bistår boligorganisationer, der står overfor akutte tryghedsproblemer.

13. Meddelelser fra formanden, Bjarne Hansen

Punktet blev udsat til repræsentantskabsmødet.

14. Eventuelt

Der var ingen bemærkninger.

Mødet hævet.

Godkendt den 24/6 2015


Formand, Bjarne S. Hansen