

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Lyngby, torsdag den 23. juni 2016 hos Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby**Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne Per Goschebart, Bjarne S. Hansen og Lene Bunk Goshebart. Fra administrationen deltog PA, Nina Birkkjær Delfour og forretningsfører, Rebecca Forsman (ref.).

Fraværende: Steffen Pedersen

Dagsorden:**Beslutningspunkter**

1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
2. Vederlag
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
4. Regulering af indskud

Orienteringspunkter

5. Meddelelser fra administrationen v/Rebecca Forsman
 - Udlejningssituationen
 - Nybyggeri/renovering
 - Grundkapital
 - Udlejning og anvisning til flygtninge
 - Boligsikring, boligydelse
 - Status på organiseringen i Forvaltningsområde Storkøbenhavn
 - Udlejningsaftale med Lyngby Kommune
6. Eventuelt

Beslutningspunkter**AD 1 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget**

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2015 – 31/12 2015, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2015 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2017 – 31/12 2017. Desuden er udsendt en CD-rom indeholdende årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2015 – 31/12 2015, budget for afdelingerne for perioden 1/1 2017 – 31/12 2017 og 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 trækingsret. Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud, udvikling i renholdelse, udvikling i almindelig vedligeholdelse samt udvikling i afdelingernes opsparing (henlæggelser og opsamlet resultat). Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial status samt økonomisk status ud fra udvalgte kriterier. For hver afdeling er der en samlet vurdering som enten god, middel eller kritisk.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen.

Revisionen har på side 203 en bemærkning om, at afdeling 038-0 i 2019 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Lyngby, torsdag den 23. juni 2016 hos Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer 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	807,84	815,44	7,60	0,94%
038-0	Mølleåparken	813,60	828,34	14,74	1,81%
137-0	Hollandshuset	986,59	986,59	0,00	0%

Vedrørende afdeling 001-0 skal bemærkes, at lejen er korrigeret pr. 1. marts 2016 med 4,25 %, svarende til kr. 32,97 pr. m² på grund af vinduesudskiftning. Det medfører, at lejen er forhøjet til kr. 807,84 pr. m².

Henrik gennemgik kort materialet. Bjarne bemærkede, at der ikke bør henlægges yderligere til dispositionsfonden, da den ligger over sit maksimum. Administrationen vender tilbage med en opklaring på dette. Bjarne orienterede desuden om status ift. renovering af afdeling 001-0. Landsbyggefonden vil formentlig ikke støtte en renovering af afdelingen pga. manglende vedligehold. Rebecca pointerede, at man sidste år besluttede at afsætte 300.000 kr. til en forundersøgelse, men at midlerne endnu ikke er anvendt.

I forbindelse med Hollandshuset gjorde Bjarne opmærksom på, at afd. 137-0 pt. har fritagelse for indbetaling til Landsbyggefonden, men at denne bortfalder på et tidspunkt, hvilket administrationen er opmærksom på.

Henrik orienterede om, at det forventes, at Lejerbo fra 31.12.2016 vil levere en mere omfattende årsberetning med bl.a. forbrugsdata. Dette som følge af Lejerbos implementering af BPC. Per gjorde opmærksom på en at grafisk fremstilling i den forbindelse vil gøre årsberetningen mere informativ ift. fremlæggelsen for beboerne.

Bjarne orienterede om, at afd. 001-0 og afd. 137-0 overgår til fjernvarme.

I relation til "trafiklys-vurderingen" af afdelingerne omkring beboerdemokratiet informerede Bjarne desuden om, at der nu også er etableret en ny afdelingsbestyrelse i 038-0.

Bjarne gjorde opmærksom på, at man med årsberetningen plejer at modtage et overblik over udlejningssituationen. Dette ønsker bestyrelsen fortsætter fremover.

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 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.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Lyngby, torsdag den 23. juni 2016 hos Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby**AD 2 Vederlag**

Rebecca orienterede om, at der i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er for indeværende regnskabsperiode 2016, kr. 11.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lyngby. Bestyrelsen skal tage stilling til, om vederlaget skal udbetales som tidligere besluttet.

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 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

Rebecca orienterede om, at boligorganisationen pga. lovgivningsmæssige ændringer fremover skal dække lejetab og tab ved fraflytning som overstiger 321 kr. pr. lejemål (2015 priser).

Organisationen skal 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.

Bestyrelsen besluttede, at der ikke søges om fritagelse.

AD 4 Regulering af indskud

Rebecca orienterede om, at bestyrelsen skal tage stilling til, hvorvidt man ønsker indskuddet reguleret til det af ministeriet fastsatte maksimum, som pt. er 231 kr. pr. m² for regnskaber efter den 31/12 2015. En yderligere forhøjelse af indskuddet vil kræve kommunal godkendelse.

Indskuddet reguleres i forbindelse med 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 indskuddet skal reguleres som anført, og at det reguleres årligt til det af ministeriet fastsatte maksimum.

Orienteringspunkter**AD5 Meddelelser fra administrationen v/Rebecca Forsman**

Rebecca orienterede om følgende:

- **Udlejningssituationen** - udlejningssituationen er generelt god. Der udsendes 25 – 30 boligtilbud til ansøgere for at opnå genudlejning og fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

En bolig i afd. 137 har været renoveret for skimmel og har derfor været på tomgang i 8 uger.

Fraflytningsprocenterne i hele organisationen ser således ud for perioden 16. maj 2015 – 15. maj 2015. Tallet i parentes er boliger:

År	001-0 Vintappervænget (72 boliger)	038-0 Mølleåparken (48 boliger)	137-0 Hollandshuset (42 boliger)	Hele organisationen (162 boliger)
2015/16	12,50 (9)	4,17 (2)	9,52 (4)	9,26 (15)
2014/15	11,11 (8)	0,00 (0)	23,81 (10)	11,11 (18)
2013/14	6,94 (5)	10,42 (5)	7,14 (3)	8,02 (13)

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Lyngby, torsdag den 23. juni 2016 hos Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby

I hele landet var fraflytningsprocenten for kalenderåret 2013 på 12,83 %, for 2014 på 11,70 % og for 2015 på 10,92 %.

Ventelisten i organisationen pr. 20. maj 2016 har i alt 1.299 ansøgere til familieboligerne.

- **Nybyggeri/renovering**

Status er, at vindues- og facaderenoveringen i afd. 001-0 er afsluttet, og at der er 1-årsgennemgang i efteråret. Renoveringen er overordnet set forløbet fornuftigt.

Fremtidssikringen af afd. 137-0 er gået lidt i stå, da den medarbejder, der havde sagen i BYG, er stoppet. Administrationen har afventet, at der skulle komme en ny medarbejder på, men nu er det blevet besluttet, at byggeafdelingen ikke længere varetager sådanne opgaver, da det ikke var en "standard-opgave" i afdelingen. Administrationen vil derfor finde en ekstern leverandør, som kan varetage opgaven. Administrationen vender tilbage til med yderligere information herom.

Fremadrettet vil der være fokus på nye affaldsordninger foranlediget af kommunale krav til affaldssortering samt arbejdstilsynets påbud vedr. håndteringen af affald (afd. 137-0 og afd. 001-0 har begge vedtaget at nedlægge skatene)

Endelig afventes fortsat kommunens tilbagemelding omkring benyttelse af lejemål til ejendomskontoret.

- **Grundkapital (okt. 2015)**

Hvert år aftaler regeringen og kommunerne rammerne for de kommende års økonomi. I disse forhandlinger indgår også kommunernes betaling til de almene boliger – dvs. den såkaldte kommunale grundkapital. Grundkapitalen er den andel som kommunerne betaler direkte til finansieringen af nye almene boliger og ældreboliger. Denne andel har svinget over tid, og skulle i 2015 og 2016 ligge på 10 % af byggeriets anskaffelsessum. Der har været udsigt til, at andelen med udgangen af 2016 skulle stige til 14 %, hvilket er så stort et beløb, at det ville sætte hamstring i gang i 2016.

I forbindelse med forhandlingerne blev det dog aftalt mellem parterne, at den kommunale grundkapital også i 2017 og 2018 skal være 10 %.

- **Udlejning og anvisning til flygtninge**

Mange boligorganisationer, også i Lejerbo, har været i dialog med kommunerne om at huse det stigende antal flygtninge. Ud over at kommunerne kan anvende den kommunale anvisningsret, så er der en række gældende regler, som kan bruges. Situationen vil dog i mange kommuner være den, at behovet for boliger overstiger mulighederne. Derfor er det vigtigt, at der er et tæt samarbejde mellem kommunerne og boligorganisationerne, så udlejningen bliver koordineret. Dette skal sikre en holdbar fordeling, som også tager højde for den gældende beboersammensætning. Ofte indgås aftalen mellem kommunen og alle boligorganisationer i kommunen. Herudover har BL indgået en partnerskabsaftale med KL, som ud over fordelingen af flygtninge også skal sikre, at kommunerne tager ansvaret for den efterfølgende integrationsindsats.

- **Boligsikring, boligydelse**

I regeringens udspil til finanslov for 2016 var der foreslået besparelser på både boligsikring og boligydelse. Forslaget skal formentlig også ses i sammenhæng med regeringens forslag om effektiviseringer i de almene boliger.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Lyngby, torsdag den 23. juni 2016 hos Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby

Boligydelser kan gives til pensionister og boligsikring til øvrige. Boligsikring og boligydelse anvendes til direkte at nedbringe huslejen, og er derfor en målrettet måde at hjælpe til, at folk har råd til at bo. Forslaget indeholdt to indgreb og forventes at føre til en besparelse i boligsikring og boligydelse på samlet 1 mia. kr. Knap halvdelen vil være på boligsikringsområdet, hvor en enlig forsørger med to børn kan få reduceret sin boligsikring med op til 2.200 kr. pr. måned. For pensionister vil forslaget blive indkørt over en periode. I første omgang kan pensionister forvente ca. 700 kr. mindre pr. måned og fuldt indfaset yderligere en reduktion på mellem 500 til 1.000 kr.

Finansloven er som bekendt vedtaget, og selvom der fortsat mangler en endelig afklaring på forholdet, forventes det at medføre ganske markante reduktioner.

- **Status på organiseringen i Forvaltningsområde Storkøbenhavn** - Rebecca orienterede om formålet med organisationsændringen og status ift. opgaveoverdragelsen.
- **Udlejningsaftale med Lyngby Kommune** - Rebecca orienterede om, at hun har været til møde med Lyngby kommune omkring indgåelse af en fællesaftale omkring anvisning af flygtninge. Kommunen ønsker i den forbindelse at øge anvisningsretten til de almene boliger for at afhjælpe udfordringer med at finde boliger til de mange flygtninge, som kommunen modtager. Kommunen gav udtryk for at det er vigtigt at lave en fælles aftale, hvor anvisningsprocenten skal ses i sammenhæng med beboersammensætningen i de respektive afdelinger, hvilket i praksis kan betyde, at der anvises efter forskellige procentsatser i afdelingerne. Boligorganisationerne er åbne for en videre drøftelse med kommunen, og der vil blive indkaldt til yderligere møde om forholdet, som formanden også bør deltage i.

Møderne er sat til hhv. torsdag den 18. august 2016, kl. 16-17.30 i "Kommunalbestyrelsens Spisestue", 5. sal på Rådhuset samt torsdag den 6. oktober 2016, kl. 16-17.30 i kantinen, 5. sal på Rådhuset.

Rebecca ønskede at høre organisationens umiddelbare holdning til at indgå en sådan aftale.

Det afstedkom en længere drøftelse. Lene ytrede bekymring for, hvilken betydning en sådan aftale vil få for de mange personer på organisationens venteliste, og den utilfredshed som en aftale om stigning i anvisningsretten vil lede til. Hun pointerede, at dette skal indgå i dialogen med kommunen.

Bestyrelsen ønskede, at man skal indgå i en fremadrettet dialog med kommunen om forholdet.

AD 6 Eventuelt

Et eventuelt driftsfællesskab med Gentofte blev drøftet. Bestyrelsen forholdt sig positiv over for yderligere drøftelser af sagen, så længe der udarbejdes helt klare driftsaftaler selskaberne imellem.


Bjarne orienterede om status i Lejerbos administrationsorganisation, hvor man bl.a. har fået ny formand, Bent Jacobsen fra Lejerbo Kolding. Herudover har man ved det første hovedbestyrelsesmøde efter landsrepræsentantskabsmødet besluttet, at man arbejder videre med en version 2.0 af AlmenIndkøb (AI), hvor hovedbestyrelsesmedlemmerne også er tæt involverede. Bjarne håber, at beboerne også en gang i fremtiden vil få mulighed for individuelt at bruge AI. Derudover er der nedsat nye udvalg om forsikring og byggestrategi. Mht. regeringens udspil til effektiviseringer og besparelser i den almene sektor ser det ud til, at man skal spare 1,5 mia. kr. inden udgangen af 2020, heraf forventes Lejerbo at skulle levere ca. 8 % svarende til deres andel af den almene boligmasse. Slutteligt orienterede han om,

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Lyngby, torsdag den 23. juni 2016 hos Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby

at man også går op i at tage et samfundsmæssigt ansvar, hvilket man kan se på de mange Ejendomsservicetekniker-elever, der er blevet ansat i organisationerne.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 29/6/2016



Per Gunnar Svendsen