

Referat af repræsentantskabsmøde i Lejerbo, Lyngby, den 25. juni 2015, kl. 17.00 i Jægerhuset, Dronninggårds Allé 126, 2840 Holte.

Til stede var organisationsbestyrelsesmedlemmerne: Bjarne S. Hansen, Lene Bunk Goschebart, Morten Hansen og Steffen Pedersen. Endvidere deltog repræsentantskabsmedlemmerne, Monica Dyrendom Poulsen, Annie Smith, og Per Goschebart. Fra administrationen deltog forretningsfører Rebecca Forsman (ref).

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem Michael Menzel og repræsentantskabsmedlem Inge Hansen.

Repræsentantskabsmedlem Bo Krøyer var fraværende.

Dagsorden:

1. Velkomst
2. Valg af dirigent
3. Aflæggelse af bestyrelsens beretning
4. Endelig godkendelse af organisationens regnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget
5. Forslag fra bestyrelsen -
Godkendelse - at organisationsbestyrelsen fortsat har kompetence til at godkende de i vedtægtens §, 5, stk. 5 nævnte forhold (forslag vedlagt)
6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer med personlige suppleanter - på valg er:
Lene Bunk Goschebart med suppleant Per Goschebart
Michael Menzel med suppleant Annie Smith
7. Valg af revisor
8. Evt.

Ad 1. Velkomst

Bjarne orienterede om at han havde en formel ændring til dagsordenens punkt 6 valg af suppleanter for Steffen Pedersen og Morten Hansen, da den nuværende Dann Flamsholt er fraflyttet afdelingen.

Ad 2. Valg af dirigent

Per Goschebart blev valgt.

Ad 3. Aflæggelse af bestyrelsens beretning

Bjarne orienterede om, at der er sket det beklagelige, at der ikke mere er en afdelingsbestyrelse i afd. 38, Mølleåparken.

Bestyrelsesmedlem Michael Menzel har lovet at være organisationsbestyrelsens kontaktperson til afdelingen.

Fra afdelingerne:

001-0 Vintappervænget:

Pt. arbejdes der med udskiftning af vinduer og udbedring af fuger. Afdelingsmødet godkendte overgang til fjernvarme.

Steffen supplerede med, at afdelingen har andre former for udfordringer, herunder renovationsforhold og lukning af skakter. Det kigger bestyrelsen på og vil være i dialog med kommunen omkring dette, men det er fugningsprojektet, som har bestyrelsens primære fokus pt.

038-0 Mølleåparken:

Afdelingsbestyrelsen trådte tilbage på afdelingsmødet d. 21/5 og der blev ikke valgt en ny. Grunden til dette er primært manglende opfølgning fra administrationens side på tagskaderne.

Bjarne orienterede om, at der ikke kan ydes dækning af selvrisikoen pga. stort overskud i afdelingen.

Michael Menzel havde udtrykt ønske om at fortsætte i organisationsbestyrelsen.

Markiseproblematikken

Bjarne orienterede om, at afdelingsbestyrelsen 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 huslejeforhøjelse.

Rebecca orienterede i forlængelse heraf om, at administrationen 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 huslejeforhøjelse hos den pågældende beboer. Administrationen har på den baggrund anbefalet, at forslaget ikke godkendes. Bestyrelsen har herefter besluttet at godkende afdelingens ønske og besluttede, at der ikke opkræves depositum til evt. reetablering. Bjarne håbede, at repræsentantskabet ville være enig i beslutningen. Det blev der nikked til i deltagerkredsen.

Ovenstående beslutning skal fremlægges til godkendelse på et afdelingsmøde i afd. 38, Mølleåparken.

Der var en bemærkning om, at der fremadrettet skal ansøges om en sådan markise og det bør indsættes i råderetskataloget for afdelingen.

137-0 Hollandshuset:

At afdelingen på et ekstraordinært afdelingsmøde har besluttet at tilslutte sig til fjernvarme. Og at man i organisationsbestyrelsen på baggrund af en række forhold som blev nævnt på afdelingsmødet har vedtaget, at der bevilges penge til en fremtidssikringsundersøgelse af afdelingen.

At flere planlagte vedligeholdelsesarbejder ikke er blevet gennemført i 2014 pga. skift af såvel driftschef og varmemester, men at man forventer, at der kommer mere gang i arbejderne i 2015.

Herefter orienterede Bjarne om følgende fra organisationsbestyrelsesmødet den 18. juni 2015 (der er udsendt særskilt referat af mødet).

Vederlag

Bestyrelsen besluttede at forsætte den hidtidige fordeling med 2 andele til formanden og 1 andel til hvert bestyrelsesmedlem. 3.538/1.769 kr.

Regulering af venteliste- og opnoteringsgebyr

Hovebestyrelsen 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.

Organisationsbestyrelsen skulle 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.

Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

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 der ikke sørges om dispensation.

Indkøbspolitik og AlmenIndkøb

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. Samtidig er der mulighed for at være med i AlmenIndkøb, som er en indkøbsportal, som har til formål at sikre beboerne de bedste priser på de arbejder og varer, som afdelingerne indkøber. Bestyrelsen havde besluttet, at man gerne vil gå med i AlmenIndkøb og tilsluttede sig også Indkøbspolitikken.

Brandslukkere

At der forelå et tilbud om at købe små effektive brandslukkere, som kunne udleveres til beboerne. Bestyrelsen besluttede, at de ikke ønsker at benytte sig af tilbuddet, men i stedet vil overveje røgalarmer.

Forretningsorden for bestyrelsen

At bestyrelsen Jf. vedtægtens § 11, stk. 7, ved en forretningsorden skal træffe nærmere bestemmelse om udførelse af sit hverv. Bestyrelsen havde derfor besluttet, at godkende et oplæg til forretningsorden og at der i pkt. tre til denne skulle tilføjes ”2”, så der i alt, skal være tre bestyrelsesmedlemmer tilstede for at bestyrelsen er beslutningsdygtig.

Opstart af helhedsplan i afd. 1, Vintappervænget

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 Landsbygefonden. En helhedsplan vil kunne give afdelingen en opgradering.

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.

Orienteringspunkter, Bjarne orientrede om følgende punkter:

Udlejningssituationen

At udlejningssituationen generelt er god og at 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 %.

Der er pr. 6. maj 2015 i alt 1.384 på ventelisten til en familiebolig i organisationen.

Status på AlmenIndkøb juni 2015

Rebecca orienterede om at der medio 2015 er 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. kr., på to udbud på udendørs malerarbejde og istandsættelse ved fraflytning. I Lejerbo har ét udbud på gartnerier 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.

Som tidligere nævnt, har organisationsbestyrelsen besluttet, at Lejerbo Lyngby tilslutter sig AlmenIndkøb.

Ejendomsserviceteknikerelever

Bjarne orienterede om, at Ejendomsserviceteknikerelevuddannelsen efterhånden er blevet taget vel i mod i en række Lejerbo boligorganisationer landet over, og der er pt. ansat 10 elever på landsplan. + 10 mere i løbet af sommeren/efteråret.

Herudover håber man på at kunne ansætte nogle HK elever og tillige arbejdes der på oprettelsen af en form for trainee-forløb.

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 ejendomsserviceteknikerelev over elevperioden nu udgør:

1. år	5.921,54 kr./måned –	71.064
2. år	6.735,37 kr./måned –	80.832
3. år	8.570,89 kr./måned –	102.852
Sidste 3 måneder	10.000,12 kr./måned –	30.000
		284.748

Det viser sig imidlertid, at det nu ikke er sikkert at tilskuddet kan gives til alle elever, da tilskudspuljen er mere end halveret ifht. det tidligere udmeldte fra BL.

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

Bjarne opfordrede organisationen til at overveje muligheden for at ansætte elever.

Boligaftalen

Bjarne orienterede om, at 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 – også et dagsordenpunkt på kontaktudvalgsmøde med kommunen

Bjarne orienterede om, at Folketinget den 21. april 2015 har 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

Bjarne orienterede om, at 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.

Herefter orienterede Bjarne om følgende forhold fra landsrepræsentantskabsmødet og Hovedbestyrelsen:

- at branden i Valby har gjort nogle ting værre
- at Hovedbestyrelsen indtil videre har besluttet, at det kun er varmemestrene/driftspersonalet, der skal have adgang til at se bilagene, idet licensen der giver adgang til bilagene er meget dyr
- at landsrepræsentantskabsmødet blev afviklet på en lidt anden måde i år med ændring i beretningerne, hvor de forskellige udvalg selv orienterede om arbejdet i udvalgene.
- at der på mødet blev afgivet flere kritiske indlæg/bemærkninger om revisionen og regnskaber
- at der skal vælges en ny landsformand i 2016 og at der pt. er 3 kandidater
- at Bjarne blev genvalgt til Hovedbestyrelsen for yderligere 2 år
- at Bjarne blev genudpeget til Lyngby af Hovedbestyrelsen for yderligere 2 år.

Ad 4. Endelig godkendelse af organisationens regnskab og budget samt revisionsprotokollat
Bjarne orienterede om, at organisationsbestyrelsen har godkendt regnskab, revisionsprotokollat, budget samt årsberetning og gennemgik kort materialet.

Repræsentantskabet godkendte Årsberetningen, Revisionsprotokollatet, regnskabet og budgettet.

Ad 5. Forslag fra bestyrelsen

Bjarne orienterede om, at bestyrelsen ønskede at indstille nedenstående forslag til godkendelse, men da der opstod usikkerhed omkring om deltagerantallet var tilstrækkeligt til at udgøre 2/3 af repræsentantskabet, blev det besluttet at udsætte punktet til næste år.

Forslaget lyder som følger:

At organisationsbestyrelsen får bemyndigelse til at beslutte følgende ting, som normalt besluttet 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.

Ad 6. Valg

Bjarne orienterede om, at der fra kommunens side er et meget stort ønske om at formanden for organisationsbestyrelsen bor i organisationen. Da Per Goschebart og Lene Bunk Goschebart har gennemgået et organisationsbestyrelseskursus i foråret er de godt rustede til opgaven som formand.

Per Goschebart var villig til at stille op som kandidat til formandsposten, men skulle først vælges ind som ordinært bestyrelsesmedlem.

Følgende personer blev valgt.

Per Goschebart blev valgt som bestyrelsesmedlem med Lene Bunk Goschebart som suppleant Michael Menzel blev genvalgt som bestyrelsesmedlem med Annie Smith som suppleant

Der blev ikke valgt suppleanter for bestyrelsesmedlemmerne Steffen Pedersen og Morten Hansen.

Ad 7. Valg af revision

Ernest & Young godkendt partnerrevisionsselskab blev valgt.

Ad 8. Eventuelt

Steffen nævnte, at han er bekymret over det renoveringsprojekt der kører i afdeling 1. Han mener, at det godt kan gøres bedre ifht. oprydning på byggepladsen, materialernes kvalitet, sjakkets manglende respekt for lejemålene. Steffen ønsker sig en hurtigere opfølgning. Administrationen følger op på dette.

Mødet hævet.

Dato: 3/7 2015


Formand, Bjarne S. Hansen

Dato: 1/1 2015


Dirigent, Per Goschebart