

**Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne: Erik Gemmer, Eva Olsen, Hanne Hansen, Eva Clasen-Nyqvist, Michael Madsen og Søren Rosenlund samt suppleanterne Mariane Skytte og Ole Hansen. Fra administrationen deltog souschef, Jeannette M. Larsen (ref.).

Fraværende: Gunnar Sørensen

**Dagsorden:**

1. Velkomst

**Beslutningspunkter**

2. Valg af mødeleder
3. Godkendelse af referat af møde den 11. oktober 2017 (bilag)
4. Indstilling til godkendelse af regnskab, revisionsprotokol, budget samt årsberetning
5. Vederlag og tabt arbejdsfortjeneste
6. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
7. Afdeling 83-0: Lånoptagelse til udbedring af 2 boliger (bilag)
8. Afdeling 83-0: Lånoptagelse til udbedring af yderligere 2 boliger (bilag)
9. Næste års mødedatoer for organisationsbestyrelsen
10. Gennemgang af repræsentantskabsmødets dagsorden

**Orienteringspunkter**

11. Droner v/ Søren Rosenlund
12. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer
13. Orientering fra administrationen v/ Jeannette M. Larsen
  - *Udlejningssituationen*
  - *Nybyggeri/reovering*
  - *Ændring af forretningsordenen mht. forretningsudvalg* (bilag)
14. Orientering fra Hovedbestyrelsen

15. Eventuelt

**1. Velkomst**

Erik bød velkommen.

**Beslutningspunkter****2. Valg af mødeleder**

Erik blev valgt.

**3. Godkendelse af referat af møde den 11. oktober 2017**

Bestyrelsen skulle godkende referatet af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 11. oktober 2017. Referatet var vedlagt indkaldelsen som bilag A.

Referatet blev godkendt.

**4. Indstilling til godkendelse af regnskab, revisionsprotokol, budget samt årsberetning**

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2016 – 30/6 2017, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2018 – 30/6 2019.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2016 – 30/6 2017, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2018 – 30/6 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. Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afd. 002-2, 019-0, 180-0, 190-0, 290-1, 636-0, 636-1, 642-0, 654-0, 654-1, 654-2, hvor der ikke afholdes afdelingsmøde.

Afdeling 272-0 holder først afdelingsmøde den 20. november 2017 og afdeling 748-0 og 748-1 den 23. november 2017, hvorfor organisationsbestyrelsen anmodes om at godkende regnskab og budget for afdelingerne, under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.

I regnskabet 2016/2017 er ført et beløb for tabt arbejdsfortjeneste. Beløbet vedrører administrationsorganisationen (S100) og reguleres i 2017/2018.

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.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial status.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollatet.

Revisionen har på side 254 bemærkning om forhold i afdeling 020-0, Strandbyparken, afdeling 047-0, Bag Rådhuset, afdeling 082-0, Rosenhøj og afdeling 083-0, Dryadevej.

På side 10 i årsberetningen er kommenteret på revisionens fremhævelse af forhold i forhold til afdelingerne. Disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

#### 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	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %
0002-0	Sønderkærgården	Familiebolig	772,78	772,79	0,01	0,00%
0002-0	Sønderkærgården	Ungdomsbolig	770,59	770,60	0,01	0,00%
0019-0	Sognegården	Institution	456,10	456,10	0,00	0,00%
0020-0	Strandbyparken	Familiebolig	877,02	877,02	0,00	0,00%
0044-0	Sønderkærgården	Familiebolig	670,87	665,83	-5,04	-0,75%
0047-0	Bag Rådhuset	Familiebolig	873,83	882,45	8,62	0,99%
0049-0	Egevolden I	Familiebolig	918,02	918,02	0,00	0,00%

0052-0	Høvedstensparken	Familiebolig	880,01	880,01	0,00	0,00%
0082-0	Rosenhøj	Familiebolig	780,32	780,32	0,00	0,00%
0083-0	Dryadevej	Familiebolig	876,90	898,00	21,10	2,41%
0133-0	Spurvegården	Familiebolig	738,87	731,75	-7,11	-0,96%
0133-0	Spurvegården	Ældrebolig	1150,09	1139,02	-11,07	-0,96%
0180-0	Immerkær	Institution	1659,94	1659,94	0,00	0,00%
0184-0	Ege volden I I	Familiebolig	853,38	855,24	1,86	0,22%
0190-0	Myretuen	Institution	882,35	689,41	-192,94	-21,87%
0272-0	Hvidovregård	Familiebolig	1082,59	1065,59	-17,00	-1,57%
0290-0	Hvidovrevej	Familiebolig	1049,08	1053,57	4,48	0,43%
0636-0	Torndalshave	Ældrebolig	1524,54	1537,85	13,31	0,87%
0654-0	Holmelundsvej	Ældrebolig	1242,82	1242,82	0,00	0,00%
0748-0	Langkilden	Familiebolig	1175,10	1184,72	9,62	0,82%

Vedrørende afdeling 049-0 skal bemærkes, at lejen er korrigeret pr. 1. juli 2017 med 4,94 %, svarende til kr. 43,23 pr. m<sup>2</sup> på grund af vinduesudskiftning m.m.. Det medfører, at lejen er forhøjet til kr. 918,02 pr. m<sup>2</sup>.

For afdeling 052-0 er huslejen korrigeret pr. 1. december 2017 med 5,98 %, svarende til kr. 49,65 pr. m<sup>2</sup> på grund af tagudskiftning. Det medfører, at lejen er forhøjet til kr. 880,01 pr. m<sup>2</sup>.

Budgetterne for afdeling 636-0, 642-0 og 654-0 er med forbehold for eventuelle rettelser på kommende møder.

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 2-0, 20-0, 44-0, 47-0, 49-0, 52-0, 82-0, 83-0, 133-0, 184-0, 272-0, 290-0, 636-0, 654-0 og 748-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 2-0, 20-0, 44-0, 47-0, 49-0, 52-0, 82-0, 83-0, 133-0, 184-0, 272-0, 290-0, 636-0, 654-0 og 748-0.

## 5. Vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2017/18 kr. 141.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Hvidovre.

Bestyrelsen skulle tage stilling til om vederlaget skal udbetales som tidligere besluttet i 8 andele, hvoraf formanden får 2 andele og de øvrige bestyrelsesmedlemmer får 1 andel. Desuden skulle bestyrelsen tage stilling til, om tabt arbejdsfortjeneste skal dækkes. I givet fald vil dette gå forud for udbetaling af vederlaget.

Bestyrelsen besluttede at udbetale vederlaget som tidligere besluttet og beskrevet ovenfor. Tabt arbejdsfortjeneste dækkes ikke med mindre det er i forbindelse med Landsrepræsentantskabsmødet. Søren bemærkede, at der i så fald vil være situationer, hvor han ikke kan deltage før efter kl. 18.00.

#### **6. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden**

Ifølge lovgivningen skal boligorganisationen dække lejetab og tab ved fraflytning som overstiger 326 kr. pr. lejemål (2017 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.

Bestyrelsen besluttede ikke at søge dispensation.

#### **7. Afdeling 83-0: Lånoptagelse til udbedring af 2 boliger**

Erik informerede om, at to boliger i afdelingen er blevet skimmelrenoveret. I forbindelse med renoveringen er det nødvendigt at optage lån estimeret til kr. 1.137.000, hvilket er ensbetydende med en huslejestigning på 4,93 % svarende til en ændring i kr. 43,25 jf. bilag B

Bestyrelsen skulle beslutte, om man kan godkende ovenstående estimat på lånoptagelsen via realkreditinstitut, pantsætning samt huslejestigning.

Det blev besluttet at godkende lånoptagelsen.

#### **8. Afdeling 83-0: Lånoptagelse til udbedring af yderligere 2 boliger**

Erik informerede om, at undersøgelser har vist det nødvendigt, at yderligere to boliger i afdelingen skimmelrenoveres. Der er tale om lejemålene Dryadevej 43A og 49A. Den anslåede udgift til lånoptagelse er på kr. 2.042.000, hvilket er ensbetydende med en huslejestigning på 8,86 % svarende til en ændring i kr. 77,66 jf. bilag C

Jeannette orienterede om, at det ordinære afdelingsmøde i afdeling 83-0 afholdt den 14. november 2017 nedstemte skimmelrenovering af de to boliger.

Det blev besluttet af en enig bestyrelse, at organisationen i samarbejde med administrationen går videre til kommunen, og tager de nødvendige tiltag for, at boliger kan istandsættes.

#### **9. Næste års mødedatoer for organisationsbestyrelsen**

Erik fremlagde følgende forslag til datoer for organisationens møder i 2018 (var også udsendt til bestyrelsen til orientering inden mødet):

- 24. januar
- 21. marts
- 16. maj (forud for Landsrepræsentantskabsmødet i Århus 17. – 18. maj)
- 11. juni
- 22. august
- 1. oktober
- 22. november (regnskabsmøde)

- 29. november repræsentantskabsmøde

Mødedatoerne blev godkendt.

#### 10. Gennemgang af repræsentantskabsmødets dagsorden

Den endelige dagsorden for repræsentantskabsmødet blev omdelt og gennemgået.

Jeannette orienterede om forslag A vedrørende nybyggeri i afdeling 20-0.

Der var ingen ændringer til dagsordenen.

### Orienteringspunkter

#### 11. Droner v/ Søren Rosenlund

Søren orienterede om, at analysen er færdig, men ikke udsendt forinden mødet. Den udsendes og tages op på næste møde i organisationen.

#### 12. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer

Erik orienterede om følgende:

- Seminaret afholdt 25. oktober 2017 for afdelingsbestyrelserne gik godt, dog ikke uden kritik til administrationen omkring regnskaber, specielt opfølgningen samt kontakt til driftschefen.
- Georg fra Byggeafdelingen har, foranlediget af arkitektgruppen, bedt om et møde. Det viste sig at dreje sig om Hvidovre Midt P-plads ved afdeling 47-0, hvor kommunen er orienteret om, at organisationen ikke vil afgive jord. Arkitektgruppen fik samme besked som borgmesteren.

#### 13. Orientering fra administrationen v/ Jeannette M. Larsen

Jeannette orienterede om følgende:

- *Udlejningssituationen* - Generelt er udlejningssituationen god. Der sendes i gennemsnit 30 boligtilbud pr. genudlejning, bortset fra afdeling 002 Sønderkærgården, hvor der sendes 35-40 boligtilbud. Der har ikke været tomgang som følge af udlejningsvanskelighed.

Ventelistestatistikken medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og har 4.552 ansøgere den 1. november 2017. Fordelingen med ansøgernes ønsker fremgår af vedlagte bilag.

Fraflytning for familieboligerne i hele organisationen i procent i perioden 01. november til 31. oktober:

År	Hele organisationen
01.11.2016 – 31.10.2017	8,36 %
01.11.2015 – 31.10.2016	7,00 %
01.11.2014 – 31.10.2015	8,13 %

Fraflytninger pr. afdeling er vedlagt referatet som bilag A. I hele Lejerbo var fraflytningsprocenten i 2014 på 11,70, 2015 på 10,92 og i 2016 på 10,66.

I afd. 002 er udsat 3 lejere pga. huslejerestance

I afd. 044 er udsat 4 lejere pga. huslejerestance

I afd. 047 er udsat 1 Lejer pga. huslejerestance

I afd. 049 er udsat 1 lejer pga. huslejerestance

I afd. 082 er udsat 1 Lejerbo pga. huslejerestance

I afd. 184 er 1 lejer fraflyttet før foged.

I afd. 047 er 1 lejer fraflyttet før foged.

I afd. 044 er 1 lejer udsat pga. husorden/forladt boligen og ulovlig fremleje.

I forhold til sidste år (perioden 01.11.2015 – 31.10.2016) er der 8 flere udsættelser pga. huslejerestance. Ved en gennemgang af de 10 lejere, der er udsat på huslejerestance, fremgår det, at 3 af dem er rykket for husleje, de har ikke betalt, og de er derfor blevet udsat. Mht. de sidste 7 er det ønsket at "fastholde" kravet om udsættelsen<sup>1</sup>, også selvom lejer skulle ønske at betale huslejerestancen efterfølgende. Dette, da der er andre forhold omkring lejer selv og dennes benyttelse af boligen (fx ulovlig fremleje eller truende adfærd over for beboere i opgangen mv.), som gør, at man ønsker at fastholde, at lejer udsættes af lejemålet på trods af senere tilbagebetaling af huslejerestance. Det er ganske svært at få en lejer udsat pga. ulovlig fremleje, idet udlejer har bevisbyrden i retten. Derfor "fastholdes" en lejerestance, når en lejer med andre forhold kommer i lejerestance.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

- *Nybyggeri/renovering –*

Nybyggeri: Afdeling 20-0 Strandbyparken: Ombygning af den tidligere købmandsforretning samt frisørsalon til ældre- og handicapvenlige boliger. Sagen er behandlet politisk i Hvidovre Kommune den 26. oktober 2017, hvor det blev besluttet at arbejde videre med ombygningen. Skema A er under udarbejdning, således at det kan godkendes og underskrives på det kommende repræsentantskabsmøde den 29. november 2017.

Renovering: Afdeling 20-0 Strandbyparken: I Strandbyparken er der oprettet en renoverings-sag, og der har været besigtigelse den 3. december 2013. Materialet ligger i Landsbyggefonden, og man afventer at sagen bliver viderebehandlet. Forventet samlet anskaffelsestotal er ca. 68,5 mio. kr. Forventet tilsagn 2019-2020

- *Ændring af forretningsordenen mht. forretningsudvalg*

Forretningsordenen er ændret jf. beslutning på mødet den 11. oktober 2017, således at beskrivelsen af organisationens forretningsudvalg fremgår af forretningsordenens punkt 4 (vedlagt indkaldelsen som bilag D). Forretningsordenen blev underskrevet af organisationsbestyrelsesformanden.

#### 14. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer

Erik orienterede om følgende:

- Valgkredsmødet i København for valgkreds 1 + 2 den 10. & 11. november 2017. Efter mødet sendte Lejerbo København orientering om, at de fastholder udmeldelsen af Lejerbo Danmark.
- Der afholdes et ekstraordinært hovedbestyrelsesmøde den 22. november for at afklare, hvad der kan gøres ved situationen i Lejerbo.

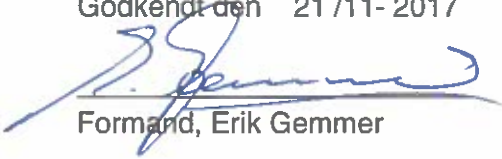
#### 15. Eventuelt

- Alle afdelinger skal melde ind til administrationen, hvem der er delegerede. Dette er udsendt med tidsfrist den 22. november 2017.

Mødet hævet.

<sup>1</sup> Når en lejer kommer i huslejerestance og har modtaget et påkrav, hvor der står, at lejemålet ophæves, hvis restancen ikke betales, kan udlejer ophæve lejerforholdet.

Godkendt den 21 /11- 2017



Formand, Erik Gemmer