

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Hvidovre, onsdag den 16. november 2016 i selskabslokalerne, Arnold Nielsens Boulevard, 2650 Hvidovre

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Erik Gemmer, Eva Clasen-Nyqvist, Eva Olsen, Michael Madsen og Hanne Hansen samt suppleanterne Ole Hansen og Mariane Skytte. Fra administrationen deltog administrerende direktør Palle Adamsen, forretningsfører Rebecca Forsman og PA Nina Delfour (ref.).

Afbud fra bestyrelsesmedlemmerne: Søren Rosenlund og Gunnar Sørensen.

Dagsorden:

Beslutningspunkter

1. Godkendelse af referat af 5. oktober 2016
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Vederlag
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

Drøftelsepunkt

5. Inspirationsmateriale til arbejde med budgetstrategi

Orienteringspunkter

6. Meddelelser fra formanden v/ Erik Gemmer
7. Meddelelser fra administrationen v/ Rebecca Forsman
 - Udlejningssituationen
 - Nybyggeri/renovering
 - Nye vedtægter: forslag til repræsentantskabsmødet
 - Elektroniske boligtilbud
 - Det moderne kontanthjælpsloft
 - Effektivisering
8. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer
9. Eventuelt

Formanden bød velkommen.

Beslutningspunkter

1. Godkendelse af referat af 5. oktober 2016
Bestyrelsen godkendte referatet.

2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2015 – 30/6 2016, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2015 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2017 – 30/6 2018.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2015 – 30/6 2016, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2017 – 30/6 2018 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. 019-0, 180-0, 190-0, 290-1, 636-0, 642-0, 654-0, 654-1, 654-2, 002-2 og 748-1, hvor der ikke afholdes afdelingsmøde.

Afdeling 290-0 holder desuden først afdelingsmøde den 16/11 2016, hvorfor organisationsbestyrelsen anmodes om at godkende regnskab og budget for afdelingen.

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.

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

Revisionen har på side 247 supplerende oplysninger til forhold i afdeling 020-0, Strandbyparken vedrørende driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse. Til afdeling 020-0, Strandbyparken, afdeling 047-0, Bag Rådhuset og afdeling 082-0, Rosenhøj er der bemærkning om, at der i 2016/2017 ikke vil være tilstrækkelig henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder.

På side 5 i årsberetningen har administrationen kommenteret på revisionens supplerende oplysninger og 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	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
002-0 Fam.bo.	Sønderkærgården	787,78	772,71	-15,07	-1,91
002-0 Ung.bo.	Sønderkærgården	785,97	770,89	-15,07	-1,92
019-0	Institution, Sognegården	448,17	456,10	7,93	1,77
020-0	Strandbyparken	846,33	877,15	30,83	3,64
044-0	Sønderkærgården	675,04	670,83	-4,21	-0,62
047-0	Bag Rådhuset	873,99	873,99	0	0
049-0	Ege volden I	874,80	874,80	0	0
052-0	Høvedstensparken	830,25	830,25	0	0
082-0	Rosenhøj	780,20	780,20	0	0
083-0	Dryadevej	876,56	876,56	0	0
133-0 Fam.bo.	Spurvegården	732,90	738,81	5,91	0,81
133-0 Ældrebo.	Spurvegården	1.141,98	1.147,90	5,91	0,52
180-0	Institution, Immerkær	1.700,29	1.659,94	-40,35	-2,37
184-0	Ege volden II	853,56	853,56	0	0
190-0	Børnehaven, Myretuen	1.056,47	882,35	-174,12	-16,48
272-0	Hvidovre gård	1.077,12	1.082,35	5,23	0,49
290-0	Hvidovrevej	1.048,86	1.048,86	0	0
636-0 Ældrebo.	Torndalshave	1.524,70	1.524,70	0	0
642-0	Selskabslokaler	600,71	452,16	-148,55	-24,73
654-0 Ældrebo.	Holmelundsvej	1.225,96	1.243,35	17,39	1,42
748-0	Langkilden	1.175,10	1.175,10	0	0

Vedrørende afdeling 002-0, Sønderkærgården, skal bemærkes, at lejen er korrigeret pr. 1. april 2016 med 19,57 kr. pr. m² på grund af hjemtagning af lån til facader og gavlpuds.

For afdeling 083-0, Dryadevej er huslejen korrigeret pr. 1. oktober 2016 med kr. -106,25 kr. pr. m². Lejenedsættelsen skyldes afsluttet forbedrings sag med støtte m.v. i henhold til redegørelse fra Landsbyggefonden.

Eva C bad om en uddybelse af, hvorfor konto 541/611 i organisationsregnskabet for 2015/16 kun var sat til ca. 1,9 mio. kr. i budget 2015/16, når den stod til ca. 8,7 mio. kr. i regnskabet for 2015/16. Rebecca forklarede, at det skyldes og at man ikke kendte beløbene i hjemfaldsaftalen, da budgettet i sin tid blev lavet.

Erik pointerede at Lejerbo Hvidovre kommer ud med et underskud på kun et par tusind kr. på trods af udgifter til bl.a. en ansættelse af en elev. Erik syntes, det var et flot resultat.

Der var enighed i bestyrelsen om, at Årsberetningens oversigt "Vurdering af afdelingerne" giver et godt overblik. Eva C foreslog, at man tager oversigten med ved ansøgninger om støtte fra afdelingerne.

Palle spurgte til bestyrelsens oplevelse af processen op til regnskabsmødet. Erik svarede, at man mener, det går fremad, og at fejl løbende er blevet rettet. Man oplever, at der ikke er så store problemer tilbage. Vigtigheden af, at fakturaer bogføres på det rigtige regnskabsår, når de kommer ind lige omkring skæringsdatoen.

Eva O. pointerede, at hun ikke har modtaget budgetkontrollen for det seneste kvartal, og spurgte til, om dette er en fejl som følge af forvaltningens omorganisering. Rebecca bekræftede, at dette formentlig skyldes, at Steen ikke har været klar over, at hun skal have den fremsendt.

Eva C. fortalte, at hendes afdeling havde været meget positiv over for driftschef, Steen Rosing fremlæggelse af regnskabet mv. på det seneste afdelingsmøde. Også Michael Madsens indsats som ordstyrer blev rost.

Palle spurgte til, hvor mange elever organisationen har. Erik forklarede, at man har en ad gangen og kun læringe under 25 år. Man har stor glæde af den nuværende elev, som man også tildeler den eksterne undervisning og det udstyr, han har brug for.

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 002-0, 002-2, 019-0, 020-0, 044-0, 047-0, 049-0, 052-0, 082-0, 083-0, 133-0, 180-0, 184-0, 190-0, 290-1, 272-0, 290-0, 636-0, 636-1, 642-0, 654-0 654-1, 654-2, 748-0 og 748-1.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 002-0, 002-2, 019-0, 020-0, 044-0, 047-0, 049-0, 052-0, 082-0, 083-0, 133-0, 180-0, 184-0, 190-0, 290-1, 272-0, 290-0, 636-0, 636-1, 642-0, 654-0 654-1, 654-2, 748-0 og 748-1.

3. Vederlag

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2016/17) kr. 141.000 kr. (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 andre bestyrelsesmedlemmer får 1 andel.

Bestyrelsen besluttede at fortsætte den hidtidige fordeling.

4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

På baggrund af lovgivningsmæssige ændringer skal boligorganisationen fremover dække lejetab og tab ved fraflytning som overstiger 321 kr. pr. lejemål (2016 priser).

Bestyrelsen skulle tage stilling til, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skal ansøges hos kommune, at tabet skal dækkes af afdelingerne selv.

Eva C. Spurgte til om organisationen dækker tab ved lejeledighed i Ege volden. Erik orienterede om, at det er Hvidovre Kommune, der betaler dette. Eva C. pointerede, at der sendes boligtilbud ud til for mange på ventelisten ved ledige lejligheder (25 – 50 personer), ikke mindst fordi kommunen nogle gange ikke vil lade lejerne overtage lejemålene. Dette fordi kommunen vurderer, at lejeren ikke kan betale huslejen. Dette medfører, at man skal sende boligtilbud ud til nye personer på ventelisten, hvilket giver tab pga. lejeledighed. Erik var enig i dette, men pointerede, at boligtilbud snart kan sendes ud digitalt. Administrationen undersøger, hvad det er kommunen vurderer mht. nye lejere og vender herefter tilbage til bestyrelsen.

Bestyrelsen besluttede ikke at søge dispensation.

Drøftelsepunkt

5. Inspirationsmateriale til arbejde med budgetstrategi

Rebecca orienterede kort om det fremsendte inspirationsmateriale til en budgetstrategi for organisationen.

Det blev besluttet, at materialet gennemgås på organisationsbestyrelsesmødet i januar. Specialkonsulent Jeannette Mosegaard Larsen vil deltage på mødet.

Orienteringspunkter

6. Meddelelser fra formanden v/ Erik Gemmer

Erik orienterede om følgende:

- Afdeling 272 har holdt et ekstraordinært afdelingsmøde den 9. november for at få gennemført indkomne forslag mv.
- Afdeling 20 skal have ekstraordinært afdelingsmøde 6. december, idet beboerne udvandrede, fordi der var sat tid på det ordinære møde.
- Afvikling af afdelingsmødet i afdeling 184-0 Ege volden II. Michael orienterede om mødet.

7. Meddelelser fra administrationen v/ Rebecca Forsman

Rebecca orienterede om følgende:

- **Udlejningssituationen** – Generelt er udlejningssituationen god. I organisationens afdelinger er ventelisten til familieboliger pr. 7. november 2016 på 4.402 ansøgere. Ventelisten pr. afdeling er vedlagt referatet som bilag A.

Fraflytning for familieboligerne i hele organisationen i procent i perioden 1. november 2015 til 31. oktober 2016 ser således ud:

År	Hele organisationen
01.11.2015 – 31.10.2016	7,00 %

01.11.2014 – 31.10.2015	8,13 %
01.12.2013 – 31.10.2014	9,57 %

Fraflytninger pr. afdeling er vedlagt referatet som bilag B.

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo er i 2013 på 12,83 % og i 2014 på 11,7 %. I 2015 har fraflytningsprocenten været på 10,92 %

1 lejer er i afdeling 044 fraflyttet før fogeden. Der er udsat 2 lejere i afdeling 002 pga. huslejerestance. Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Der har ikke været tomgang som følge af udlejningsvanskelighed.

- **Nybyggeri/reovering** – Rebecca udleverede en oversigt over organisationens byggesager og orienterede om følgende:

Afd. 020-0 – Strandbyparken:

På Strandbyparken er der oprettet en reoveringssag, og der har været besigtigelse den 3. december 2013. Materialet ligger i Landsbyggefonden og afventer, at sagen bliver videre behandlet. Forventet samlet anskaffelsessum er ca. 68,5 mio. kr.

Vedr. konvertering af erhvervsarealer til 2 boliger.

Byggeafdelingen fik overdraget at søge skema A på etablering af de familieboliger i eksisterende butiksarealer. Hvidovre kommune afviste sagen som en skemasag, og den er herefter flyttet tilbage til forvaltningen.

Forvaltningen har herefter ansøgt kommunen om etablering af ældreboliger i lokalerne, idet man ved styringsdialogen 19. april 2016 havde en positiv dialog med kommunen om denne mulighed. Den 11. november 2016 har forvaltningen modtaget en afvisning heraf, idet kommunen skriver: "*Forslaget om ældreboliger i Strandbyparken har været forelagt for Sundheds- og Ældrechefen og for direktøren for området. Vurderingen er, at behovet for ældreboliger i kommunen er opfyldt, idet der er lagt vægt på, at der skal opføres almene boliger på Kløverprisvej, som bl.a. indeholder 78 ældreboliger.*"

Bestyrelsen og afdelingen skulle derfor tage stilling til, hvad de ønsker, der skal ske med lokalerne.

Bestyrelsen ønskede, at administrationen undersøger, om butiksarealerne fx kan ombygges til handicapvenlige boliger.

- **Påtale af husordenovertrædelser** – Bestyrelsen har tidligere ønsket, at varmemesteren skal kunne uddele skriftlige henstillinger ved observering af beboeres husordenovertrædelser. Nina informerede om, at administrationen har undersøgt sagen, og spørgsmålet afhænger af, hvorvidt den pågældende varmemester føler sig tilpas ved at skulle komme med sådanne skriftlige henstillinger til beboere. Administrationen er ved at udfærdige standardhenvendelser, som de varmemestre, der ønsker det, kan udfylde og dele ud ved observerede husordenovertrædelser.
- **Nye vedtægter: forslag til repræsentantskabsmødet** - Lejerbo, Hvidovres vedtægter revideret i henhold til ændringer i de gældende Normalvedtægter var vedlagt indkaldelsen til mødet. De væsentligste ændringer i forhold til de tidligere normalvedtægter angår **anvendelse af digitale værktøjer** dels til indkaldelser af øverste myndighed og afdelingsmøder og udsen-

delse af materiale til disse møder, dels som supplement i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder.

Herudover er der sket enkelte mindre ændringer, herunder:

- a. Harmonisering af reglerne om øverste myndigheds kompetence og uddelegering med driftsbekendtgørelsens §§ 6 og 7.
- b. Præcisering af tegningsreglen.

Ændringerne i normalvedtægterne finder anvendelse, uanset eventuelle modstående bestemmelser i en boligorganisations vedtægter.

Bestyrelsen tog ændringerne til underretning, og støttede op om, at ændringerne stilles som forslag på repræsentantskabsmødet den 28. november 2016.

- **Elektroniske boligtilbud** – Lejerbo har iværksat et projekt vedrørende elektroniske boligtilbud efter beslutning i hovedbestyrelsen. I dag kan boligsøgende afslå eller acceptere et boligtilbud via deres profil på www.lejerbo.dk, men selve boligtilbuddene bliver sendt ud som papirpost.

Samler man udgiften til papir, kuverter, porto og arbejdstimer til print, kuvertering mv., er udgifterne til at udsende de ca. 116.000 årlige boligtilbud godt 1,3 mio. kr. Der ligger altså et fint effektiviseringspotentiale i projektet.

Hertil kommer, at mange kunder efterspørger en elektronisk løsning, og at stort set alle andre boligselskaber kan tilbyde en elektronisk løsning.

Projektet sigter på, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk, når løsningen er helt implementeret. Erfaringen fra andre boligselskaber siger mellem 90 og 98 %, så de 85 % er bestemt realistisk.

Projektet er planlagt sådan, at løsningen først testes af på en eller flere boligorganisationer. En fuld implementering forventes at ske marts 2017.

- **Det moderne kontanthjælpsloft** - Den 1. oktober 2016 trådte regeringens moderne kontanthjælpsloft i kraft. 30.000 familier bliver efter regeringens skøn berørt af lovændringen. Formålet er at tilskynde kontanthjælpsmodtagere til at komme i beskæftigelse. Beskæftigelsesministeriet har beregnet, at omkring 700 af de berørte forventes at komme i beskæftigelse.

I beregningen af kontanthjælpsydelsen skal værdien af den enkeltes boligsikring medregnes. Boligsikring har tidligere været en ydelse, som lægges oven i kontanthjælpen. Med det moderne kontanthjælpsloft er der en øvre grænse for, hvor meget man kan få udbetalt, inklusiv boligsikring. Modelberegninger viser, at en enlig med to børn i en lejlighed på omkring 80 m² får reduceret sit rådighedsbeløb med op til 28 %.

Lejerbo kender endnu ikke effekten af kontanthjælpsloftet. Lejerbo følger løbende huslejeopkrævningerne og er bekymrede over allerede at kunne se et stigende antal betalingsrestancer.

Mange har rettet henvendelse til Lejerbos boligrådgivere. Lejerbo bistår i den forbindelse med vejledning i forbindelse med at bytte lejlighed, intern opskrivning til en billigere lejlighed eller fremleje af et værelse. Det er ikke ideelle løsninger for de fleste.

- **Effektivisering** - Effektiviseringerne handler om, at boligorganisationens bestyrelser skal tage ansvar for driften i organisationens afdelinger. Bestyrelsen skal sætte mål for den fremtidige udvikling af driften og hermed også på huslejudvikling i organisationens afdelinger. Det

har organisationen en forpligtigelse til og også en ret til. Organisationsbestyrelsen skal passe på huslejen.

Baggrunden for effektiviseringerne er, at Finansministeriet, Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet samt BL har indgået en aftale for hele den almene sektor om en reduktion i omkostningerne på en lang række konti frem mod udgangen af 2020. Ud af et samlet udgiftsomfang på 18,4 mia. kr., skal der findes effektiviseringer for 1,5 mia. kr.. 2014 er baseline, og der sker så en fremskrivning af huslejen efter et komplekst regnestykke, hvor bl.a. også beboersammensætning indgår. I 2021 sammenlignes denne fremskrivning med de faktiske udgifter. Der måles for hele den almene sektor. Det er således ikke den enkelte afdeling eller organisation, men hele branchen som står til ansvar – ligesom hos kommunerne.

Lejerbos hovedbestyrelse har drøftet lovforslaget, som forventes godkendt i december 2016. Hovedbestyrelsen har over for administrationen besluttet, at det er i et samarbejde mellem den enkelte boligorganisations bestyrelse og administrationen, at aftaler om mål for den fremtidige drift skal indgås. Hovedbestyrelsen følger udviklingen, og hvis der bliver behov for fælles værktøjer, vil bestyrelsen naturligvis se på det.

8. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer

Erik orienterede om følgende fra mødet den 2. november 2016:

- Vi følger tæt op omkring virkningen af kontanthjælpsloftet. Rykkere fra oktober har været på niveau med sidste år. For oktober har vi fået udbetalt lidt mindre i boligsikring.
- Beskatningsgrundlag for erhvervsejendomme – hvortil de almene boliger hører – er endnu ikke meldt ud, men lægges regeringens forudsætninger til grund har BL beregnet en stigning på 350 kr. for en gennemsnitslejlighed med start fra år 2022.
- Orientering om valgkredsmøder, hvor 63 har meldt sig i vest og 64 i øst.
- Der pågår indledende undersøgelse om vores forsikringsområde.
- Der er søgt om udviklingsmidler fra Miljøministeriet til bæredygtigt byggeri, hvor der ligeledes ses på, hvordan der brydes ned igen. Lejerbo Århus er i spil, idet Århus er Europæisk kulturby i 2017.
- Budgetopfølgningen tyder på, at vi kommer ud med nulresultat for 2016.
- Til det ekstraordinære landsrepræsentantskabsmøde i Århus har 126 meldt sig ud af 177 mulige. Der er 2 kandidater Børge Olsen & Anne Sakariassen (Anne blev valgt som næstformand i vest).
- Demokratiske principper for bestyrelsesarbejde er udsat til seminar 26. januar 2017.
- Orientering om AlmenIndkøb version 2.

9. Eventuelt.

Eva C henstillede til, at administrationen undersøger, om man kan arrangere buskørsel til kommende landsrepræsentantskabsmøder. Hun henstillede desuden til, at eventuelle suppleanter til landsrepræsentantskabsmedlemmer vælges fra repræsentantskabet. Eva bemærkede desuden, at det er en fejl i indkaldelsen til repræsentantskabsmødet den 28. november 2016, når der står, at der skal vælges nyt medlem i stedet for Benny Henriksen. Hanne Hansen har overtaget hans plads og er derved først på valg næste år. Nina svarede, at man er opmærksom på fejlen, og at en revideret indkaldelse sendes ud en uge før repræsentantskabsmødet sammen med bilagsmateriale til mødet.

Eva O henstillede til, at nyttilflyttere informeres om eventuelle kommende, store renoveringer, i deres pågældende afdeling.

Ole roste Michael for sin indsats som dirigent til afdelingsmødet i afdeling 49-0. Rebecca videregav ros til Erik for sin håndtering af afdelingsmødet i afdeling 20-0.

Erik orienterede om datoerne for organisationsbestyrelsesmøderne i 2017:

- 24. januar (efter mødet har denne mødedato vist sig uanvendelig)
- 23. marts
- 15. maj i Århus (Landsrepræsentantskabsmøde)
- 15. juni
- 24. august
- 11. oktober
- 16. november (regnskabsmøde)
- 29. november (repræsentantskabsmøde)

Mødet hævet.

Godkendt den 05/12 2016



Formand, Erik Gemmer