

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Brøndby, torsdag den 19. november 2015 i Gildhøj 100 B, 2605 Brøndby**Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne Poul Erik Traulsen, Asmus Sørensen, Gunnar Sørensen, Brian Taudahl Børgesen og Franz Hansen samt suppleant Carlo Torian, Birthe Ketterle og Steffen Enstrøm. Fra administrationen deltog forretningsfører Rebecca Forsman (ref.).

Dagsorden:**Beslutningspunkter**

1. Kollektiv råderet køkken og bad
2. Omstrukturering i Lejerbo Brøndby
3. Boliggarantibeviser i Lejerbo Brøndby (skema vedlagt)
4. Tilbud om kompakt brandslukker til afdelingerne

Beslutningspunkter

5. Kursus for beboerdemokrater i Lejerbo Brøndby
6. BoligJobordningen

Orienteringspunkter

7. Orientering fra formanden
 - Bedre kommunikation med BL's 9 kredse
 - Status angående *Kennie Christoffersen*
8. Kort orientering fra afdelingerne
9. Kort orientering fra Hovedbestyrelsen v/ *Gunner Sørensen*
10. Kort orientering fra Brøndby Kommune v/ *Franz Hansen*
11. Meddelelser fra administrationen v/ *Rebecca Forsmann*
 - Reetablering af ikke-bærende skillevægge
 - Deleboliger
 - Grundkapital
 - Udlejning og anvisning til flygtninge
 - Boligsikring, boligydelse
12. Eventuelt

Beslutningspunkter

Poul Erik bød velkommen

1. Kollektiv råderet køkken og bad

Poul Erik orienterede om, at man igen skal søge kommunen om igangsætning af en ny omgang kollektiv råderet ifht. køkken og bad. Beløbet man kan låne til har hidtil været ca. 176 t.kr., som afdrages over huslejen over 15 år. Dette har krævet en kommunal dispensation, hvilket har været begrundet i husenes høje alder.

Det blev drøftet om man skal fortsætte med det høje beløb eller man skal lægges sig på linje med det "almindelige" råderetsbeløb på 120.000 kr. samt om beløbet fortsat skal afskrives over 15 år i alle afdelinger. Det affødte en længere drøftelse om bl.a. risikoen for udlejningsproblemer, som følge af at huslejestigningerne forbundet til køkkener/bad.

Det blev besluttet, at der kan anvendes 120.000 kr. til bad/køkken under den kollektive råderet og at organisationsbestyrelsen anbefaler, at der afvikles over 15 år, men at det er op til afdelingerne selv at afgøre, om man vil afvikle over 10 eller 15 år.

2. Omstrukturering i Lejerbo Brøndby

Poul Erik orienterede kort om den gennemførte omstrukturering og at der i den forbindelse skulle godkendes en ny fordeling af lønudgifter. Der blev derfor foretaget en mailgodkendelse af lønfordelingen. Bestyrelsen bekræftede mailgodkendelsen.

3. Boliggarantibeviser i Lejerbo Brøndby (skema vedlagt)

Poul Erik orienterede om, at boliggarantibeviser, som blev godkendt i 2009, nu skal til fornyet behandling, efter Lejerbo har overtaget udlejning af boligerne.

Der var en drøftelse af om, hvilke boliger det omfatter, hvor længe det skal gælde, hvad prisen skal være mv.

Det blev godkendt med følgende vilkår:

- Samme bestemmelser som hidtil (jf. vedlagte bilag A)
- Det har en varighed af 3 år
- Det koster 1.200 kr. + moms (2015)

4. Tilbud om kompakt brandslukkere

Rebecca orienterede om, at Lejerbo for at begrænse, at en mindre brand udvikler sig har været i dialog med virksomheden 4 fire international, der producerer kompakte brandslukker. Lejerbo er indgået en aftale, hvor brandslukker kan indkøbes for 180 kr. pr. stk. Brandslukkeren kan eventuelt gives til lejerne som en gave, da boligafdeling derved undgår vedligeholdelsespligten.

Tilbuddet blev drøftet. Bestyrelsen besluttede, at man ikke ønsker at benytte sig af tilbuddet.

Drøftelsepunkter

5. Kursus for beboerdemokrater i Lejerbo Brøndby

Poul Erik orienterede om, at det havde været et godt kursus, hvor man nu har et godt grundlag for at arbejde videre med visioner på organisationsniveau. Han foreslog i forlængelse heraf om, at man nu ude i afdelingerne går i gang med at arbejde med deres egne visioner. Når afdelingernes visioner foreligger, så kan man i bestyrelsen arbejde på at koble organisationens og afdelingernes visioner.

Der var en drøftelse af forslaget og de eventuelle udfordringer, der kan ligge i forhold til at få engageret beboerne i afdelingerne til at gå ind i arbejdet.

Det blev aftalt, at de ordinære organisationsbestyrelsesmedlemmer arbejder videre med organisationens visioner og at suppleanterne skal være tovholdere på at komme i gang med visionsarbejdet ude i afdelingerne. Arbejdet i afdelingerne sættes efter afdelingsmøderne i januar/februar. Og det skal tages op samlet, på et bestyrelsesmøde i maj.

6. BoligJobordningen

Der var en drøftelse af om, hvorvidt man skal lave en særlig information til beboerne om, hvordan de kan gøre brug af BoligJobordningen, som folketinget har vedtaget, gælder også for almene lejere.

Der var et ønske om, at Lejerbo udarbejder et skriv om, hvad beboerne kan benytte ordningen til på individuelt niveau. Skrivelsen kan så udsendes til organisationsbestyrelsen, der sørger for omdeling.

Orienteringspunkter

7. Orientering fra formanden

Poul Erik orienterede om:

- At BL's 9 kreds ønsker at etablere en mailliste, der dækker boligorganisationens formand og næstformand, fordi de ønsker at have en bedre kontakt til organisationerne.
- At *Kennie Christoffersen*, er ny EST-elev. Han starter i Lunden og skal herefter ud i de øvrige afdelinger.

8. Kort orientering fra afdelingerne

Birthe, Carlo og Asmus orienterede om status i afdelingerne. Orienteringerne vedlægges som bilag B, C og D.

Det blev aftalt, at administrationen skal give en tilbagemelding på i forhold til godkendelse fra LBF af anvendelsen af reguleringskontoen i Lunden.

9. Kort orientering fra Hovedbestyrelsen v/ *Gunner Sørensen*

Gunnar orienterede om Hovedbestyrelsesmødet den 3. nov., herunder:

- At årsregnskabet ser fornuftigt ud i år og at der næste år formentlig vil være en stigning på 1 % i administrationsbidraget, svarende til prisstigningerne.
- At der på baggrund af E&Y's analyse af administrationen pågår der drøftelser om, hvorvidt der skal være mulighed for at vælge mellem forskellige ydelsespakker.
- At der afholdes et bestyrelsesakademi for HB-medlemmer
- Hvordan skiller man i Lejerbo
- Næste HB-møde afholdes den 3. december

10. Kort orientering fra Brøndby Kommune v/ *Franz Hansen*

Franz orienterede om:

- Der har været møde med HOFOR om, at vandprisen stiger med ca. 14 % det kommende år. Hvilket skyldes implementeringen af blødt vand. Der vil blive afholdt informationsmøde for borgerne herom.
- Der er blevet asfalteret en række veje
- At kommunen har opsagt aftalen med DONG om vejbelysning, og at man nu har udbudt arbejdet.
- Brugsen i Brøndbyvester har opsagt aftalen og bygningen er nu solgt til anden side.
- Der er store udbygningsplaner og høj efterspørgsel på særligt opførelsen af forretninger.

11. Meddelelser fra administrationen v/ *Rebecca Forsman*

Rebecca orienterede kort om:

- **Retablering af ikke-bærende skillevægge** - Såfremt der ikke er givet tilladelse til nedtagning/opsætning af ikke-bærende skillevæg, så kan man kræve, at lejer reetablere ved fraflytning. Hvis der er derimod er givet tilladelse, så er det derimod afdelingen, der skal reetablere, hvis ny lejer ønsker det, og antallet er rum ikke er blevet reduceret i Lejerbos system.
- **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 boligstøttere reglerne 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.

- **Grundkapital** - Hvert år aftaler regeringen og kommunerne rammerne for de kommende års økonomi. I disse forhandlinger indgår også kommunernes betaling til de almene boliger – det vil sige 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 i 2015 er den 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.

Men i forbindelse med forhandlingerne blev det 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. Men situationen vil 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, så der sikres en holdbar fordeling, som også tager højde for den gældende beboersammensætning. Ofte indgås aftaler mellem kommunen og alle boligorganisationer i kommunen. Herudover er BL i gang med at indgå en Partnerskabsaftale med KL, som ud over fordelingen af flygtninge, også skal sikre at kommunerne tager ansvaret for den efterfølgende integrationsindsats. Aftalen er ikke helt på plads, men forventes at være landet medio november.
- **Boligsikring, boligydelse** - I regeringens udspil til finanslov er der foreslået besparelser på både boligsikring og boligydelse. Boligydelserne 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 indeholder 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 mor 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 1000 kr.

Det er ganske markante reduktioner. Nu skal det forhandles, men forslaget skal formentlig ses i sammenhæng med, at regeringen til foråret vil fremsætte forslag om effektiviseringer i de almene boliger. Indholdet heraf kender ingen, men målet er der.

12. Eventuelt

Asmus orienterede om, at der er problemer med regnskabet pga. konteringer.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 25. 2015

Paul Erik Trøst