

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Brøndby, torsdag den 16. februar 2017 Lejerbo, Gammel Køge Landevej 26, 2500 Valby.

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne Poul Erik Traulsen, Asmus Sørensen og Brian Taudahl Børgesen samt suppleanterne Carlo Torian, Karna Kongslev og Birthe Ketterle. Fra administrationen deltog projektleder Carsten Bai, specialkonsulent Jeannette Mosegaard Larsen og PA Nina Birkkjær Delfour (ref.).

Afbud/fraværende: bestyrelsesmedlemmerne Gunnar Sørensen og Franz Hansen samt forretningsfører Rebecca Forsman.

Dagsorden:

Beslutningspunkter

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

Orienteringspunkter

5. Meddelelser fra administrationen
6. Orientering fra afdelingerne angående afdelingsmøderne
7. Eventuelt

Poul Erik bød velkommen. Bestyrelsen besluttede at tilføje følgende beslutningspunkt til dagsordenen: "Tillæg til lejekontrakt i afdeling 94-0" (nyt punkt 5).

Beslutningspunkter

1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2015 – 30/9 2016, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2015 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2015 – 30/9 2016, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2017 – 30/9 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.

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 supplerende oplysninger:

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

Revisionen har ingen supplerende oplysninger til afdelingernes regnskaber for 2015/2016.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejestigningen i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0090-0	Gildhøj	Familiebolig	740,85	771,02	30,17	4,07 %
0094-0	Dammene	Familiebolig	628,03	631,14	3,11	0,49 %
0157-0	Daruplund	Familiebolig	761,96	771,92	9,96	1,31 %
0157-0	Daruplund	Ældrebolig	1047,80	1057,76	9,96	0,95 %
0818-0	Æbleblomsten	Ældrebolig	1267,48	1305,33	37,84	2,99 %

Ift. afd. 818, så har administrationens oplæg været en budgetstigning på 10 %, men de har nu valgt selv at udføre nogle af driftsopgaverne og dermed spare nogle penge. Derfor er stigningen nu på 2,99 %.

Jeannette orienterede desuden om følgende vedrørende egenkapital udviklingen: i det fremlagte eksemplar er der ikke taget højde for organisationens tilsagn om støtte til helhedsplanen i Dammene. Det betyder, at trækningsretten reduceres med 1 mio. kr., og at dispositionsfonden reduceres med 60 t.kr. p.a. pga. manglende indbetaling, i forbindelse med kapitaltilførselssagen (1/5-ordningen). Herudover reduceres dispositionsfonden med yderligere 300 t.kr. som er boligorganisationens del af 1/5 dels ordningen. Dette vil fremgå af egenkapital udviklingsoversigten fra næstkommende regnskabsår.

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 090-0, 094-0, 157-0 og 818-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 090-0, 094-0, 157-0 og 818-0

2. Vederlag

Jeannette orienterede om, at der i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser for indeværende regnskabsperiode 2016/2017 er kr. 31.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Brøndby.

Bestyrelsen skulle tage stilling til om vederlaget skal udbetales som tidligere besluttet med 2 andele til formanden og 1 andel til hvert af de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen besluttede, at vederlaget skal udbetales som tidligere vedtaget.

3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

Jeannette orienterede om, at boligorganisationen på baggrund af lovgivningen skal dække lejetab og tab ved fraflytning som overstiger 322 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.

Bestyrelsen besluttede ikke at ansøge kommunen om dispensation.

4. Udpegning af tre landsrepræsentantskabsmedlemmer

Bestyrelsen skulle udpege tre repræsentanter til landsrepræsentantskabet.

Næste møde i Landsrepræsentantskabet afholdes i Århus den 16. maj 2017 med efterfølgende bestyrelseskonference og overnatning til den 17. maj 2017.

Bestyrelsen genudpegede bestyrelsesmedlemmerne Brian, Asmus og Franz til landsrepræsentantskabet.

5. Tillæg til lejekontrakt i afdeling 94-0

Jeannette orienterede om, at der er oprettet et tillæg til lejekontrakten til lejemål i afdeling 94-0 som følge af afdelingens helhedsplan. Tillægget drejer sig om regler om istandsættelse ved fraflytning og bytte af lejemål. Tillægget er vedlagt referatet som bilag A.

Bestyrelsen godkendte tillægget til lejekontrakterne for lejemål i afdeling 94-0.

Orienteringspunkter

6. Meddelelser fra administrationen

- *Udlejningssituationen* – Jeannette orienterede om, at udlejningssituationen generelt er god. Der udsendes 25-30 tilbud til ansøgere i generelt én runde. Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i 2016.

Der er 1.672 personer på ventelisten til familieboliger.

Fraflytningsprocenterne for organisationen:

År	Afd. 157 Lunden (305 boliger)	Afd. 94 Dammene (163 boliger)	Afd. 90 Gildhøj (87 boliger)	Hele organisationen
2016	6,56	8,59	3,45	6,67
2015	8,20	1,84	1,15	5,22
2014	11,15	10,43	0,00	9,17

Fraflytningsprocenter for hele Lejerbo for kalenderåret 2014 er på 11,7 og i 2015 på 10,92 %.

Fraflyttede lejere betaler generelt ikke leje i hele hæftelsesperioden, og ingen lejere er udsat pga. huslejerestance eller husorden.

Organisationsbestyrelsens forslag om ændring af den gældende udlejningsaftale vedrørende særlige kriterier for perioden 1.9.2015 – 31.8.2019 er i 2016 fremsendt til godkendelse i kommunen. Kommunen er rykket flere gange for svar. Det forventes nu at forslaget behandles på det næstkommende kommunalbestyrelsesmøde i marts 2017.

- *Budgetstrategi* – Jeannette orienterede om, at der forud for det ordinære organisationsbestyrelsesmøde er afholdt et indledende møde om en budgetstrategi for Lejerbo, Brøndby mellem Jeannette, Poul Erik, Asmus og Brian. I marts måned afholder Poul Erik, Asmus og Brian bl.a. et arbejdsmøde om budgetstrategien, og man forventer at fremlægge et udkast til en egentlig budgetstrategi for den øvrige bestyrelse i sensommeren 2017.
- *Nybyggeri/renovering* – Carsten Bai informerede om følgende:
Vedrørende renovering:
Afd. 157-0 Daruplund "Lunden" – byggeskade-, miljø- og forbedringsarbejder

Sagen er fra byggeafdelingen afsluttet, idet der har været afholdt 1-års gennemgang. Der er en mindre MgO-pladesag på de indre liggende altaner - undersøgelser pågår, og byggeafdelingen vender tilbage, så snart der er nyt.

Afd. 094-0 Dammene - helhedsplan og skimmelsvampe reovering.

Der er indgået hovedentrepriseraftale med den vindende entreprenør Anker Hansen fra Frederiksund.

Efter byggestart har det vist sig, at beskaffenheden af det eksisterende terrændæk er langt dårligere end forudsat på baggrunden af prøvehusene, idet maskinbearbejdning betyder, at rystelserne giver mange skader på eksisterende vægge. Dette har medført, at der er udarbejdet en plan B, der indebærer, at alle indvendige vægge nedtages, der etableres forstærket nyt terrændæk, og indvendige vægge genopføres som gipsvægge, dog ikke væggene i badeværelserne, der opføres i letbeton.

Ovennævnte arbejder giver en merpris, der dog kan holdes inden for det nuværende budget.

Der har gentagne gange været problemer med den udførende entreprenør, og der er fremsendt advarsler om ophævelse af kontrakten, som dog endnu ikke er blevet effektueret, hvilket skyldes de meget høje omkostninger og tidsforskydningen, som dette vil medføre. Der er derfor valgt en skærpet forhandling, tilsyn og styring med det udførte arbejde i håb om, at entreprenøren retter sig til det bedre.

Tidsplanen er ligeledes skubbet yderligere.

- *Nye vedtægter – forslag til repræsentantskabsmødet* – Nina orienterede om, at der er sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. De væsentligste ændringer i forhold til de tidligere normalvedtægter angår anvendelse af digitale værktøjer dels til indkaldelser af øverste myndighed og afdelingsmøder og udsendelse af materiale til disse møder, dels som supplement i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder.

Herudover er der sket enkelte mindre ændringer:

- 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.

Lejerbo, Brøndbys vedtægter revideret i henhold til ændringer i de gældende Normalvedtægter var vedlagt indkaldelsen til orientering. Ændringerne var markeret med gråt. De nye vedtægter skal godkendes af repræsentantskabet. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

- *Nye regler på antenneområdet* – Jeannette orienterede om, at Folketinget i sommeren 2016 vedtog en ny lov om frit valg af tv-pakker. Udgangspunktet for den nye lov er, at lejere skal have mulighed for at blive fritaget for tilslutning til fælles programforsyning. Det vil sige, at man skal kunne melde sig fra den tv-programpakke, som ens boligafdeling har valgt. Man kan desuden i visse tilfælde blive fritaget for at skulle betale til selve antenneanlægget.

Der er dog en række betingelser, der skal være opfyldt, før det er muligt:

- Hvis det er afdelingen selv, der ejer antenneanlægget, vil beboerne kunne søge om fritagelse for programpakken, men alle beboere skal fortsat betale til etablering, forbedring, drift og administration af antenneanlægget i afdelingen.
- Hvis det er udbyderen, der ejer anlægget, kan lejereren søge om fritagelse for programpakken. Her kan beboeren desuden søge om fritagelse for betaling til etablering, forbedring og drift af anlægget, men bruges anlægget til andet end tv – fx til internet – skal beboeren fortsat betale til etablering, forbedring og drift. I alle tilfælde skal beboeren stadig betale for udlejers administration af antenneanlægget, hvilket man ikke kan søge om fritagelse for.

Boligafdelinger med sløjfeanlæg er først omfattet af de nye regler fra 1. januar 2018. I de tilfælde hvor beboerne har ret til at søge om fritagelse for tilslutning og betaling til programpakke eller anlæg, skal man være opmærksom på, at afdelingens nuværende aftale kan have et bestemt opsigelsestidspunkt. Det er først efter dette tidspunkt, at den nye lov vil gælde.

Anbefaling

Lejerbo anbefaler derfor, at afdelingsbestyrelsen hurtigst muligt sikrer, at afdelingsmødet tager stilling til:

- Om afdelingens nuværende antenneaftale skal forsætte uændret, skal ændres, eller om den skal opsiges.
- Om afdelingen fremover overhovedet skal have et fælles antenneanlæg.

7. Orientering fra afdelingerne angående afdelingsmøderne

Asmus, Carlo og Brian orienterede fra afdelingsmøderne i afdeling 90-0 Gildhøj, 94-0 Dammene, 157-0 Lunden og 818-0 Æbleblomsten. Orienteringerne/afdelingsmødereferater er vedlagt referatet som bilag B-E.

8. Eventuelt

Intet at berette.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 24 / 2 2017

Paul Erik Traulsen

Poul Erik Traulsen