

**Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Køge Bugt onsdag den 7. december 2016, kl. 17.00, 4600 Køge****Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne: Johnny Jensen, Kaj Hansen, Robert Kaufmann, Birgitte K. Nielsen, Henrik Nielsen, Carina Kalas og Gitte Nielsen. Fra administrationen deltog Rebecca Forsman (ref.).

Afbud: Der var ingen afbud.

**Dagsorden:**Beslutningspunkt:

1. Godkendelse og kvalificering af budgetstrategi for Lejerbo Køge Bugt
2. Simkort og regninger
3. Sammenlægning af afdeling 224-0 og 134-0

Orienteringspunkt:

4. Orientering fra administrationen v/ Rebecca Forsman
5. Orientering fra formanden v/ Johnny Jensen
6. Eventuelt

Johnny bød velkommen. Det blev aftalt, at der blev tilføjet et beslutningspunkt til dagsordenen om sammenlægning af afdeling 224-0 og 134-0.

**Beslutningspunkt****1. Godkendelse og kvalificering af budgetstrategi for Lejerbo, Køge Bugt**

Johnny orienterede om det fremsendte værktøj og formålet med at vedtage en budgetstrategi. Johnny understregede, at det i sidste ende er organisationsbestyrelsens ansvar at sikre, at afdelingerne kører forsvarligt. Dette er også blevet påpeget kraftigt af kommunen i forbindelse med det årlige styringsdialogmøde. Der er derfor behov for, at der skal strammes gevaldigt op, og at der henlægges de nødvendige midler til planlagte vedligeholdelsesarbejder (konto 116), så forbruget til almindeligt vedligehold (konto 115) ikke løber løbsk. Han pegede i den forbindelse på, at der ved et første kig på regnskaberne er et stort merforbrug på konto 115 i flere afdelinger.

Johnny foreslog i forlængelse heraf, at bestyrelsen afsætter en dag, hvor man sammen gennemgår regnskaberne, når de foreligger og at der i øvrigt afholdes et budget/regnskabs-kursus for alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer i januar – hvis muligt. På den måde kan alle blive klædt på til de kommende budget- og afdelingsmøder. Udgiften foreslås afholdt af organisationens arbejdskapital. Kurset kan fx afholdes den 28. januar 2017 og alternativt en dag i marts. Kurset kunne bestå af to moduler:

- Modul 1 - Grundlæggende regnskabsforståelse
- Modul 2 - Henlæggelser

Kurset koster ca. 15.000 kr. ekskl. bispisning (9.30-16.30), lokaler mv. Udgifterne til kurset, forplejning mv. afholdes af organisationen.

Sagen blev drøftet, og der var enighed om, at der skulle strammes op. Tillige var der enighed om afholdelse af kursus for afdelingsbestyrelser og behovet for, at organisationen sammen gennemgår regnskaberne. Bestyrelsen ønskede samtidig, at der fastlægges en proces, som sikrer, at bestyrelsen løbende holder styr på budgetkontrollerne fra afdelingerne. Denne fastlægges af formanden i samarbejde med administrationen.

Bestyrelsen godkendte herefter, at formanden og administrationen arbejder videre med den præsenterede budgetstrategi, og at der afholdes et kursus for afdelingsbestyrelsesmedlemmer i januar, som dækkes af midler på arbejdskapitalen. Det blev herudover besluttet, at der indkøbes Håndbog om almene boliger og Håndbog om almene boligafdelingers regnskab (KAB bøger) til samtlige organisationsbestyrelsesmedlemmer.

I relation til budgetstrategien var der enighed om, at der også skal tages højde for byggeriets alder mm., så man ikke henlægger uden omtanke og skelen til byggeriets stand mm.

I relation til budgetmøderne i afdelingerne udtrykte Birgitte usikkerhed ved, at det nu er driftschefen, som har overtaget ansvaret for økonomien og budgetmøderne. Rebecca udtrykte forståelse for bekymringen og orienterede om, at driftschefen får god hjælp af bl.a. økonomikonsulenten tilknyttet Lejerbo, Køge Bugt, samt Jeannette som er tidligere forvaltningskonsulent og derfor har et indgående kendskab til både budget- og regnskab. Hun anerkendte dog, at det er nyt for driftschefen, og at han er i gang med at lære, hvordan det fungerer ude på budgetmøderne i de forskellige afdelinger mm. Rebecca appellerede til at formændene giver driftschefen feed back efter møder og tager en dialog, hvis der er noget, de godt kunne tænke sig, blev gjort på en anden måde eller lignende.

Rebecca orienterede om, at organisationen og afdelingerne også skal til at arbejde med, hvordan man vil komme rundt om regeringens effektiviseringsmål for 2020. Hun vender tilbage til formanden omkring dette, når hun har nogle mere konkrete tal.

Det er efter mødet blevet fastlagt, at budget/regnskabskurset afholdes den 28. januar 2017.

## 2. Simkort og regninger

Bestyrelsen besluttede i januar 2016, at administrationen skulle sørge for, at udeståender vedrørende en telefonforbindelse blev bragt i orden. Rebecca orienterede om, at forholdet endnu ikke havde kunnet bringes i orden, og at bestyrelsen skulle træffe beslutning om det videre forløb. Efter en drøftelse af forholdet og forskellige løsninger besluttede bestyrelsen, at administrationen skulle gå videre med sagen (uddybet i bilag A til referatet).

## 3. Sammenlægning af afdeling 224-0 og 134-0

Rebecca orienterede om, at hun på baggrund af en tidligere forespørgsel har undersøgt, hvordan administrationen forholder sig til arbejdet sammenlægning af afdelinger. Da en sådan sammenlægning vil være forbundet med en del arbejde fra administrativ side, vil administrationen tage honorar herfor efter medgået tid. Hun bad bestyrelsen beslutte, hvorvidt de ønsker, at administrationen skal arbejde videre med sammenlægningen af de to afdelinger. Rebecca estimerede, at udgiften formentlig vil ligge på omkring 30-40.000 kr., men understregede, at estimatet er forbundet med stor usikkerhed, da hun kun kender timeforbruget for økonomiafdelingen.

Organisationsbestyrelsen ønskede, at det økonomiske grundlag for en sammenlægning udarbejdes og så vidt muligt tages med på de kommende afdelingsmøder primo 2017. Organisationsbestyrelsen afholder udgiften til arbejdet af arbejdskapitalen.

## Orienteringspunkter

### 4. Orientering fra administrationen v/ Rebecca Forsman

Rebecca orienterede om følgende:

- *Opfølgning på spørgsmål fra seneste organisationsbestyrelsesmøde -*

- *Afdeling 277-1*: Problematikken vedrørende genhusning og skimmelsvamp i afdeling 277-1 (Nørre Boulevard) blev drøftet. Det blev aftalt, at der skal foretages en undersøgelse af bygningens tilstand, hvorefter man vil drøfte, hvad der skal ske med afdelingen. Administrationen skal dog først undersøge, om der allerede foreligger en rapport om bygningens tilstand. Hvis ikke det er tilfældet skal en sådan rekvireres. Udgifterne hertil må i første omgang afholdes af dispositionsfonden.
- *DSB-Arbejde*: Administrationen afventede den 7. december en rapport på skader fra de berørte beboere fra Finn Holten. Når denne er modtaget, vil sagen blive anmeldt til Bane Danmark. Karina supplerede med, at der lige er afholdt et møde med beboerne, som har afleveret fotodokumentation mv. Når bestyrelsen har fået samlet oversigten, fremsendes den til driftschefen og herefter til Bane Danmark.
- ***Nybyggeri/reovering – Vedr. afd. 914 Cirkelhuset*** - På et tidligere møde blev det aftalt, at administrationen skulle undersøge posterne på konto 115 for udgifter i år 2014, 2015 og frem til sommeren 2016, som relaterer sig til arbejder, der burde være afholdt af byggesagen og som muligvis kunne kræves erstattet. Gennemgangen afdækkede arbejder, der kunne relateres til byggesagen for omkring 370.000 kr., hvilket afdelingen nu er blevet godtgjort i regnskab for 2015/16, som en ekstraordinær indtægt.

Johnny orienterede supplerende om, at afdelingen vist nok har besluttet at bruge nogle af de overskydende midler til fastgørelsen af klaprende skiferplader og så udskyde reparationen af nogle af blandingsbatterierne. Herudover orienterede han om, at der er syn og skøn på Cirkelhuset ift. MgO-pladesagen den 22. december 2016.

Johnny har desuden været til møde med kommunen om udviklingen af Køge Nord, og kunne orientere om, at der tidligst sker noget i 2018. Den nye bydel skal rumme omkring 1200 familieboliger. Det ser rigtig spændende ud, men der er bl.a. nogle støjproblemer, som skal løses.

- ***Orientering om klage vedr. afdelingsbestyrelsens/afdelingsmødets kompetence til at fastsætte huslejen i afd. 134-0*** – Rebecca orienterede om, at Køge Lejerforening har klaget til tilsynet over lejefastsættelsen og særligt differentieringen heraf i afdeling 134-0. Administrationen har i den forbindelse afgivet et høringssvar, og kommunen har efterfølgende afgivet deres vejledende udtalelse til Køge Lejerforening. Kommunen vurderer, at de organer, der har træffet beslutning om huslejeforhøjelse og differentiering, er kompetente hertil.
- ***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](http://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 nye 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 m<sup>2</sup> 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.

- **Effektivisering** - Effektiviseringer 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 er, at Finansministeriet, Udvikling, 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. Beregningerne er lavet på følgende konti: 109 (renovation), 110 (forsikring), 111 (el/varme til fællesarealer), 112\_1 (administration), 114 (renholdelse), 115 (almindelig vedligeholdelse) og 117\_1 (fracflytning). Ud af et samlet udgiftsomfang på 18,4 mia., 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 boligorganisationens 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.

## 5. Orientering fra formanden v/ Johnny Jensen

Johnny orienterede om følgende:

- **Budget 2017/2018** – Johnny spurgte til, om der var bemærkninger til budgettet for 2017/18. Der var ingen bemærkninger til budgettet, og det blev taget til efterretning.
- **Udestående sager** – Johnny henstillede til, at der udarbejdes en oversigt over udestående sager, og hvem der er ansvarlig for, at der arbejdes videre med de ting, der beslattes på møderne, således at sagerne ikke glemmes.
  - Der er fx et spørgsmål om en skimmelsag i afd. 224.
  - Der er også et spørgsmål om udvidelse af organisationsbestyrelsen. Bestyrelsen var enig om, at vente lidt med at stille forslag om en udvidelse, men at det skal tages op igen om 1-2 år, når der forhåbentlig er kommet ro på driften, regnskaberne mv.

Det blev ikke aftalt, hvem der ajourfører listen.

- **Styringsdialogmødet** – Kommunen er blevet rykket for et referat af mødet.
- **Mødeplan i 2017** - Johnny og Rebecca vender tilbage med datoer.

## 6. Eventuelt

- Henrik spurgte til inventaret fra ejendomskontoret. Johnny orienterede om, at det er placeret i Cirkelhuset.
- Henrik efterspurgte p-tilladelser, som kan bruges, når man afholder møder på ejendomskontoret. Det ville Johnny undersøge til næste møde.
- Robert konstaterede, at de nok er den sidste afdeling, der falder på plads i den nye driftsordning.

Mødet hævet.

Godkendt den 22/12 2016

\_\_\_\_\_  
Formand, Johnny Jensen

