

Organisationsbestyrelsesmøde, Lejerbo, Køge Bugt onsdag den 15. marts 2017, kl. 10.00 i Lejerbo, GI, Køge Landevej 26, 2500 Valby

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Johnny Jensen, Robert Kaufmann, Kaj Hansen, Gitte Nielsen, Birgitte K. Nielsen og Henrik Nielsen. Fra administrationen deltog økonomikonsulent Rikke Daugstrup, forretningsfører Rebecca Forsman og PA Nina Birkkjær Delfour (ref.)

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem: Carina Kalas.

Dagsorden:

1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
2. Vederlag
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
4. Godkendelse af råderetskatalog for afd. 957-0, Fasanvangen
5. Valg af 3 landsrepræsentantskabsmedlemmer og 3 suppleanter

Drøftelsespunkt

6. Fejl og mangler, afd. 914-0, Cirkelhuset

Orienteringspunkter

7. Meddelelser fra formanden v/ Johnny Jensen
8. Meddelelser fra administrationen v/ Rebecca Forsman
 - *Udlejningssituationen*
 - *Nybyggeri/renovering*
 - *Nye vedtægter – forslag til repræsentantskabsmødet*
 - *Nye regler på antenneområdet*
 - *Status på tilsyn-/klagesager*
 - *Status på salg af ungdomsboliger*
9. Eventuelt

Formanden bød velkommen.

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 2015/2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende 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.

Organisationen skal godkende regnskaber og budgetter for alle afdelinger.

I Afd. 134-0 og 134-1 har afdelingsbestyrelsen ikke godkendt regnskab og budget. Årsagen er, at de har afventet nogle svar på gennemgangen af konterede bilag på konto 115 og 116.

I Afd. 154-0 har afdelingsbestyrelsen godkendt regnskab og budget. Afdelingsmødet afholdes først den 20. marts 2017.

I Afd. 224-0 har afdelingsbestyrelsen godkendt regnskab og budget. Afdelingsmødet har godkendt budget.

I Afd. 277-0 har afdelingsbestyrelsen godkendt regnskab og budget. Afdelingsmødet har godkendt budget.

I Afd. 277-1 har organisationsbestyrelsens formandskab har godkendt regnskab og budget. Afdelingsmødet afholdes den 10. april 2017.

I Afd. 285-0 har afdelingsbestyrelsen godkendt regnskab og budget. Afdelingsmødet har godkendt budget.

I Afd. 686-0 har organisationsbestyrelsens formandskab godkendt regnskab og budget. Afdelingsmødet har godkendt budget.

I Afd. 686-1 har ejerforeningen godkendt regnskab og budget.

I Afd. 687-0 har organisationsbestyrelsens formandskab godkendt regnskab og budget. Afdelingsmødet har godkendt budget.

I Afd. 766-0 har afdelingsbestyrelsen godkendt regnskab og budget. Afdelingsmødet har godkendt budget.

I Afd. 914-0 har afdelingsbestyrelsen godkendt regnskab og budget. Afdelingsmødet ville ikke godkende driftsbudgettet, fordi de i regnskabet ikke kunne se, hvad der var brugt af udgifter på byggesagen. En beboer kræver at byggeregnskabet genåbnes.

I Afd. 950-0 har afdelingsbestyrelsen godkendt regnskab og budget. Afdelingsmødet har godkendt budget.

I Afd. 957-0 har afdelingsbestyrelsen godkendt regnskab og budget. Afdelingsmødet godkendte driftsbudgettet, men ville ikke godkende regnskabet, da de ikke kunne se, hvad der var brugt af udgifter på konto 115 og 116. Regnskabet vil dog ikke blive indbragt som tvist for tilsynet, da et tidligere afdelingsmøde i forbindelse med afdelingens opstart har besluttet, at det godkendes af afdelingsbestyrelsen og ikke afdelingsmødet jf. bilag A til referatet.

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 og dispositionsfond. Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelsesstatus, udlejningssituationen og bolig-social status ud fra udvalgte kriterier. For hver afdeling er der en samlet vurdering som enten god, middel eller kritisk.

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

Revisionen har på side 222 i revisionsprotokollatet bemærkninger om supplerende oplysninger i revisionspåtegningen for afd. 134-0 og 957-0.

Afd. 957-0, henlæggelsen til istandsættelse ved fraflytning, det kan ikke oplyses om denne er passende. Det samme gælder for henlæggelsen til tab ved fraflytninger.

Afd. 134-0 vedrørende langtidsbudgettet til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, er der ikke henlagt tilstrækkeligt til at dække vedligeholdelsesarbejdet i 2016-2017.

På side 7 i årsberetningen er kommenteret på revisionens supplerende oplysninger i forhold til afdelingerne. Disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

Afdelingsbudgetter

Et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter eftersendes referatet som bilag B, og viser lejestigningen i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Der var en drøftelse af budgettet for afdeling 134-0 og bogføringen af udgifter, som burde have været fordelt ud på andre afdelinger. Desuden blev afdelingernes henlæggelsesniveauer drøftet, og Johnny orienterede om arbejdet med en budgetstrategi for organisationen. I forbindelse med budgetstrategien vil det generelle henlæggelsesniveau i afdelingerne også blive behandlet.

Udfordringer med at rekruttere beboerdemokrater til alle afdelingsbestyrelserne blev ligeledes drøftet.

Det blev besluttet, at egenkapitaludviklingen fremadrettet fremsendes til organisationsbestyrelsen sammen med det øvrige regnskabsmateriale, og at en opdateret oversigt medbringes til bestyrelsens økonomiopfølgninger i løbet af året.

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 alle afdelinger

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder en forhåndsgodkendelse af budgettet for afd. 134.

2. Vederlag

Rebecca orienterede om, at der i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er 44.000 kr. til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Køge Bugt for indeværende regnskabsperiode 2015/2016.

Bestyrelsen skal tage stilling til om vederlaget skal udbetales som tidligere besluttet, at beløbet deles i 8 dele, hvoraf formanden får 2 andele og de andre bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel.

Bestyrelsen besluttede, at man fortsætter med denne fordeling. Herudover blev det i lighed med tidligere besluttet, at tabt arbejdsfortjeneste ikke dækkes.

3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

Rebecca orienterede om, at boligorganisationen som følge af lovgivningen skal dække lejetab og tab ved fraflytning som overstiger 322 kr. pr. lejemål (2016 priser).

Bestyrelsen skulle træffe beslutning om, 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, at man ikke ansøger de to kommuner om fritagelse.

4. Godkendelse af råderetskatalog for afd. 957-0, Fasanvangen

Rebecca orienterede om, at bestyrelsen skulle godkende råderetskataloget for afdeling 957-0, Fasanvangen, som var vedlagt indkaldelsen som bilag A. Råderetskataloget har gennemgået ændringer siden organisationsbestyrelsens forhåndsgodkendelse i oktober 2016, hvorfor det ønskes behandlet på ny. Ændringerne er markeret med rødt.

Rebecca orienterede om, at råderetskataloget blev godkendt af afdelingen den 16. januar 2017 (jf. bilag B), og at det indeholder ændringer vedrørende altanunderdækning samt hæk og hegn.

Bestyrelsen godkendte råderetskataloget.

5. Udpegning af 3 landsrepræsentantskabsmedlemmer og 3 suppleanter

Bestyrelsen skulle udpege 3 landsrepræsentantskabsmedlemmer og 3 suppleanter.

Rebecca orienterede om, at det næste møde i Landsrepræsentantskabet afholdes i Århus den 16. maj 2017 med efterfølgende bestyrelseskonference og overnatning til den 17. maj 2017.

Bestyrelsen udpegede Johnny Jensen, Kaj Hansen og Robert Kaufmann. Det blev aftalt, at eventuelle suppleanter udpeges efter repræsentantskabsmødet.

Drøftelsespunkt

6. Fejl og mangler, afd. 914-0, Cirkelhuset

Bestyrelsen skulle drøfte fejl og mangler i afdeling 914-0 Cirkelhuset inkl. status på udbedringen af fejl og mangler samt håndteringen af disse arbejder. Bestyrelsen skulle ligeledes drøfte evt. igangsættelse af tiltag fra bestyrelsens side.

Kaj understregede, at det er uacceptabelt, at de ting, der besluttet af byggeudvalget vedrørende bl.a. valget af låse og døre, ignoreres, og at der efterfølgende træffes modstridende beslutninger. Johnny informerede om, at han mener, at det er låsefirmaet, der afholder udgifterne til reparation af de pågældende låse.

Rebecca orienterede om, at der i foråret skal afholdes et møde med E&P om de resterende fejl og mangler på døre og fortsatte udfordringer med låsesystemet. Ift. dørene informeres alle beboere om, at de skal melde ind til varmesteren, hvis deres døre fortsat er utætte. Der vil så blive udarbejdet et overblik, som skal tages op med E&P.

Det blev desuden aftalt, at administrationen på mødet med E&P skal undersøge, hvad prisen på nye døre og låse vil ligge på.

Johnny orienterede desuden om arbejdet med MgO-plade-problematikken.

Orienteringspunkter:

7. Meddelelser fra formanden v/ Johnny Jensen

Johnny orienterede om:

- *Afdelingsmøder* - Organisationsbestyrelsen har deltaget i de forskellige afdelingsmøder i organisationen. Generelt fik man et positivt indtryk af mødernes forløb, og det var interessant at se, hvor forskelligt man kan gennemføre et afdelingsmøde.

8. Meddelelser fra administrationen v/ Rebecca Forsman

Rebecca orienterede om:

- *Udlejningssituationen* – Generelt er udlejningssituationen god. Der sendes ca. 30 tilbud ud i 1-2 omgange. Der betales generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Pr. 13.02.2017 er der 2.650 ansøgere på **ventelisten** til familieboliger i hele organisationen.

Fraflytningsprocenten i familieboligerne i hele organisationen:

År	Hele organisationen	Hele Lejerbo
2016	11,01 %	10,66 %
2015	14,18 %	10,92 %
2014	11,14 %	11,70 %

Vedlagt referatet findes en oversigt over fraflytningsprocenten i de enkelte afdelinger som bilag C.

I 2016 er der i afd. 154-0 en lejer udsat pga. husorden og en udsat pga. lejerestance samt to lejere er fraflyttet før foged pga. lejerestance. I afd. 914 er en lejer udsat pga. lejerestance og en

lejer er fraflyttet før foged pga. lejerestance. Der var i den forbindelse en drøftelse af udsættelser som følge af husordenovertrædelser og behandlingstiden i sådanne sager.

Der har ikke været tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder.

Ungdomsboligerne

Der sendes 35-40 tilbud ud i flere omgange – for at opnå genudlejning.

Der er en del fraflyttere, der betaler husleje i hele opsigelsesperioden. Det blev drøftet, hvilke tiltag man kan tage i brug ift. at få udlejet ungdomsboligerne - særligt set i lyset af, at der opføres nye ungdomsboliger i forbindelse med Campus Køge.

I afd. 686 er en lejer udsat pga. husorden og i afd. 687 er 3 lejere udsat pga. husorden og en lejer er fraflyttet før foged pga. husorden.

Tomgang: Der har i 2016 været tomgang som følge af udlejningsvanskelighed på 2 boliger med i alt 6 uger.

Pt. hører Udlejningen ikke klager/klager over utryghed vedr. ungdomsboligerne.

- *Nybyggeri/renovering* – Der er intet nybyggeri eller større renovering i gang i Lejerbo, Køge Bugt. Helhedsplanen for afdeling 285-0 afventer fortsat videre behandling hos Landsbyggefonden.
- *Nye vedtægter – forslag til repræsentantskabsmødet* – 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, Køge Bugts 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* – Folketinget vedtog i sommeren 2016 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 lejeren 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.
- *Status på tilsyn-/klagesager* – Rebecca omdelte en oversigt over tilsyns- og klagesager i Lejerbo, Køge Bugt i perioden 2015 – 2016 og informerede om, at stævningen i afdeling 134-0 endnu ikke er markeret i oversigten. Administrationen fremsender en opdateret oversigt til formanden sammen med stævningen fra afdeling 134-0.
- *Status på salg af ungdomsboliger* – man er endnu ikke gået videre med arbejdet med et eventuelt salg af ungdomsboliger. Johnny orienterede om, at skimmelsvampsundersøgelsen er igangsat i 277-1, og at man arbejder videre her fra.

9. Eventuelt

- *BBR-registret* - Rebecca orienterede om, at det i afdeling 766-0 har vist sig at ca. ¾ dele af boligerne har haft fejl i m²-opgørelsen i BBR-registret. Vi har taget kontakt til kommunen og bedt dem om at rette fejlenene. Det samme gør sig gældende for den øverste etage i afd. 277-1.

Mødet hævet.

Godkendt den 17/5 2017

Formand, Johnny Jensen