

Organisationsbestyrelsesmøde i Haslev Boligforening den 19. juni 2018 kl. 17:00 på Regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved

Til stede var formand Pia Enstrøm, næstformand Jeannie Thorving Hansen, bestyrelsesmedlemmerne Per Høyberg og Julie Lodberg. Fra administrationen deltog forretningsfører Michael Keis, regnskabschef Henrik Lausten, driftschef Steen Andersen, boligrådgiver Tina Jacobsen (delvis), sekretær Susanne Mortensen (ref.) Afbud fra bestyrelsesmedlem Henning Sonne Frederiksen

Michael Keis ønskede et punkt tilføjet til dagsordenen – omkring afdelingsmødet i afdeling 1137-0. Dette blev enstemmigt godkendt og tilføjet som nyt pkt. 8 – før punktet Eventuelt

Formand Pia Enstrøm åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af referat fra møde 15.03.2018
3. Meddelelser fra Administrationen
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
6. Udlejningssituationen og fælles dialogmøde med kommunen
7. Nybyggeri/renovering
8. Afdelingsmøde afd. 1137-0 – nyt punkt
9. Eventuelt

Ad 1 – Valg af dirigent

Pia Enstrøm blev valgt som dirigent.

Ad 2 - Godkendelse af referat fra møde 15.03.2018

Referatet blev godkendt og underskrevet.

Ad 3 – Meddelelser fra administrationen

Michael Keis oplyste at under dette punkt ville han summere op, hvad der var sket af nye ting i årets løb.

Landsrepræsentantskabsmødet 2018

Den 17. maj holdt Lejerbos landsrepræsentantskab sit årlige møde. Her skulle repræsentantskabet blandt andet vælge ny landsformand og nye medlemmer til en del af pladserne i hovedbestyrelsen.

Ny landsformand blev Gunnar Sørensen fra Lejerbo Frederiksberg. Gunnar fik 86 stemmer, mens Michael Buch Barnes fra Brøndby Boligselskab fik 25 stemmer, Jørgen Knudsen fra Lejerbo Rødovre fik 12 stemmer, Bente Castenschiold fra Lejerbo Trehøje fik 7 stemmer og Claus Schnoor fra Lejerbo Helsingør fik 3 stemmer. Gunnar Sørensen har tidligere været næstformand for øst, og der skulle derfor vælges en ny næstformand.

Det blev Erik Gemmer fra Lejerbo Hvidovre med 84 stemmer. Til den post opstillede Michael Buch Barnes fra Brøndby Boligselskab også op og fik 45 stemmer. Claus Schnoor fra Lejerbo Helsingør fik 4 stemmer.

Til valgkreds 1 skulle der vælges tre nye hovedbestyrelsesmedlemmer. Det blev: Michael Buch Barnes med 80 stemmer, Poul Erik Traulsen fra Lejerbo Brøndby blev genvalgt med 77 stemmer, mens Søren Rosenlund fra Lejerbo Hvidovre kom i hovedbestyrelsen for en 1-årig periode med 71 stemmer.

I valgkreds 2 (vores valgkreds) skulle der vælges ét nyt hovedbestyrelsesmedlem. Det blev Anette Johansen fra Lejerbo Holbæk med 116 stemmer.

I valgkreds 3 var to hovedbestyrelsesmedlemmer på valg. Både Inge Køster fra Lejerbo Aarhus og Børge Olsen fra Lejerbo Skørping blev genvalgt med henholdsvis 91 og 55 stemmer.

Der var også valg til suppleantposterne. Resultaterne af disse valg kan ses på

<https://www.lejerbo.dk/bestyrelse/nyheder/17-05-2018-ny-landsformand>

Tilpasningen af administrationen

På baggrund af Lejerbo Københavns udmelding har vi tilpasset organisationen i Lejerbo så administrationsbidraget ikke berøres. De fleste afdelinger i Valby er blevet berørt herunder bl.a. kursusafdelingen, den juridiske afdeling og økonomiafdelingen der alle har måttet sige farvel til medarbejdere. Også på regionskontoret har vi sagt farvel til en boligrådgiver – dette dog ikke så meget pga af Lejerbo Københavns udmelding – men mere på grund af de effektiviseringer der er opnået bl.a. med udsendelse af digitale tilbud m.v. I forbindelse med Koldings udmelding senere på året har man fundet andre parametre at skrue på end personalet. Heldigvis har en stor del af de afskedigede medarbejdere fundet nyt job. Nogle andre steder i Lejerbo, når der har været vakante stillinger, andre uden for Lejerbo. Og alle har fået tilbudt hjælp til at finde nye jobs.

Effektiviseringer og indkøb

Hovedbestyrelsen har i forbindelse med effektiviseringerne også fået en ekstern konsulentvirksomhed til at kigge på AlmenIndkøb. Konsulentvirksomheden er specialiseret i indkøb og indkøbsprocesser og har hjulpet virksomheder som for eksempel COOP, Falck, Tryg og ISS.

Konsulenterne kom tilbage med en række interessante betragtninger med udgangspunkt i, at AlmenIndkøb kun står for en meget lille del af Lejerbos indkøb. Den øvrige del af indkøbene foregår meget spredt. For eksempel kan konsulenterne se, at Lejerbo har fordoblet antallet af leverandører inden for de seneste fem år, så vi nu er oppe på ca. 10.000 leverandører. Og med 140.000 fakturaer om året, er det meget, meget dyrt at administrere.

De har også bidt mærke i, at håndværkerpriser inden for de samme fag, ydelse og kategori svinger med op til 46 %. Samtidig har de fundet gode eksempler på organisationer og afdelinger, der har sparet pæne beløb gennem AlmenIndkøb.

Deres oplæg er, at vi i Lejerbo går glip af besparelser for 105- 150 mio. kr. årligt, fordi vi ikke køber ind mere samlet. For eksempel ved at bruge AlmenIndkøb. De tal svarer i øvrigt til det, Lejerbo skal effektivisere for frem mod 2020.

Så konsulenterne svar på spørgsmålet om, hvorvidt AlmenIndkøb var noget værd, lød: "Ja, AlmenIndkøb er værdifuld, hvis I bruger det. Ellers er det naturligvis ikke".

Resultaterne af denne undersøgelse har fået hovedbestyrelsen til at opfordre boligorganisationerne til at gøre en ekstra indsats for at tage AlmenIndkøb i brug. Denne opfordring gentog Gunnar Sørensen fra talerstolen på landsrepræsentantskabsmødet.

Steen er i øjeblikket i gang med at undersøge omkring miniudbud – hvor der er meget at spare. Dog har alle afdelingerne et stort vedligeholdelsesefterløb – så vi ikke kommer til at spare så meget som regeringen har meldt ud.

Databeskyttelsen gælder fra nu

Den 25. maj trådte den nye persondataforordning i kraft. Vores bestyrelser er naturligvis også omfattet af den nye lovgivning på området. Både sådan at forstå at de bliver beskyttede, og sådan at forstå at de ikke længere nødvendigvis har adgang til de data, de tidligere har haft adgang til. Lejerbo er dataansvarlig, og derfor er det os, der vurderer, om der er et sagligt og nødvendigt formål med at give oplysninger videre til bestyrelsesmedlemmer. Og det kan godt betyde, at der fremadrettet kan blive sagt 'nej', hvor der ellers før er blevet givet oplysninger videre.

Der vil der blive udarbejdet retningslinjer til såvel medlemmer af organisationsbestyrelsen som afdelingsbestyrelsen. Disse vil være et naturligt supplement til den tavshedspligt, der i forvejen påhviler beboerdemokrater.

Vi arbejder internt på at finde arbejdsgange bl.a på klager, beboerlister, budgetposter med bilag.

Henrik tager meldingen med retur at organisation er tilfreds med, at hvis de kan få materialet at se enten på regionskontoret eller hos varmemester så har de ikke behov for at se bilagene selv direkte.

Kontingent LLO

En almen boligafdeling har mulighed for at melde sig ind i LLO eller andre lignende lejerforeninger via en såkaldt **sekretariatsaftale**. Med en sådan aftale er det boligafdelingen og ikke den enkelte lejer, der opnår medlemskab. Det er imidlertid både afdelingen og de enkelte lejere som enkeltperson, der kan søge rådgivning i foreningen. Der kan derimod ikke indgås et kollektivt medlemsskab, hvor de enkelte lejere figurerer som medlemmer, men hvor udgiften til medlemsskabet betales via afdelingens driftsbudget.

Organisationsbestyrelsen har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for de enkelte afdelingers drift. Det er organisationsbestyrelsen, der har kompetencen til at indgå alle aftaler udadtil – altså både aftaler, der vedrører selve boligorganisationen og aftaler, som vedrører den enkelte afdeling.

En afdeling har ikke kompetence til at indgå en sekretariatsaftale uden organisationsbestyrelsens samtykke. Det er i den forbindelse uden betydning, om beslutningen er truffet på afdelingsmødet eller ved en urafstemning.

Afdelingen skal derfor søge organisationsbestyrelsen om samtykke forud for indgåelse af en sekretariatsaftale.

Organisationsbestyrelsen kan i så fald give samtykke til medlemskab, hvis man mener, at afdelingen har behov for en anden form for vejledning eller supplerende vejledning i forhold til den vejledning, som boligorganisationen yder afdelingen. Aftalen indgås i givet fald af organisationsbestyrelsen og udgifterne til sekretariatsaftalen indgår i afdelingens driftsbudget.

Hvis organisationsbestyrelsen vurderer, at der ikke er behov for en sekretariatsaftale, kan man underkende afdelingens beslutning om medlemskab, ligesom man til enhver tid kan stoppe allerede indgåede aftaler.

Ovennævnte afholder ikke den enkelte lejer fra individuelt og for egen regning at melde sig ind i LLO eller en anden lignende lejerforening.

Normalt anbefaler BL, at man accepterer et afdelingsmødes ønske om en sekretariatsaftale med LLO el. lign. Det gør BL, fordi et sådant behov som regel udspringer af en uoverensstemmelse, som kan risikere at blive større ved at nægte beboerne rådgivning i LLO. Og man skal jo altid overveje, om LLO vil kunne medvirke til at uoverensstemmelserne bliver løst.

Ydelsesbeskrivelser for 2018

Lejerbos ydelsesbeskrivelse er blevet opdateret. En ydelsesbeskrivelse, der indeholder grundydelse og til-lægsydelse og en, der vedrører bygge- og renoveringsopgaver.

Timepriserne er blevet reguleret i forhold til nettoprisindekset.

Ydelsesbeskrivelserne findes på www.lejerbo.dk under Bestyrelse > Værktøjer.

Ændring af driftsbekendtgørelsen

I forbindelse med effektiviseringskravene til den almene sektor er der kommet ændringer til driftsbekendtgørelsen for almene boliger. Ændringerne har således til formål, at fremme effektiviseringen af driften af de almene boligorganisationer og af de enkelte afdelinger.

Der er bl.a. sket ændringer vedrørende følgende:

- **Organisationsbestyrelsernes ansvar:** Det præciseres, at det er organisationsbestyrelsen, der skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger. Dette gør organisationsbestyrelserne i Lejerbo allerede i høj grad bl.a. via arbejdet med budgetstrategier o. lign.
- **Organisationsbestyrelsens årsberetning:** Der præciseres en række økonomiske forhold, som skal medtages i årsberetningen. Dette gælder bl.a. en nærmere redegørelse for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret samt eventuelle forhold påtalt af revisor. Dette krav opfylder årsberetninger for organisationerne i Lejerbo allerede i høj grad.
- **Drifts- og vedligeholdelsesplaner:** Der lægges op til en trinvis implementering af 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner. Pr. 1. januar 2018 skal drifts- og vedligeholdelsesplanerne således være 15-årige. I Lejerbo begynder man dog allerede at implementere 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner pr. 1. januar 2018.
- **Granskning af drifts- og vedligeholdelsesplan:** Fremover skal en ekstern uvildig byggerådgiver granske drifts- og vedligeholdelsesplanerne hvert 5. år. Granskningen skal være foretaget første gang inden 1. januar 2022. Det er ikke specificeret, hvem en ekstern uvildig byggerådgiver kan være, hvorfor vi bl.a. vil undersøge, om en sådan kan være et andet alment boligselskab.
- **Forvaltningsrapporten:** Forvaltningsrevisionen skal foretage undersøgelser af, hvorvidt boligorganisationernes forretningsgange fremmer sparsommelighed, og komme med eventuelle anbefalinger hertil. Forretningsgangene udarbejdet i Lejerbo har allerede som målsætning at sikre de mest effektive arbejdsprocesser.

Hjemmesiderne moderniseres

Alle Lejerbos hjemmesider er her i foråret kommet over på en ny platform, så de kommer til at kunne benyttes på pc, tlf. og tablets samt de browsere, der er gængse i dag.

Opbygningen og vedligeholdelse skulle blive mere brugervenlig. Der vil blive kurser for beboerdemokrater efter at siderne er gået i luften.

Kontoret på Jernbanegade er ferielukket for personlig henvendelser omkring udlejning i perioden 16. juli til 27. juli uge 29 og 30. Øvrige henvendelser omkring drift m.v. er uændret.

Michael Keis oplyste at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2018 kr. 24.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Haslev Boligforening. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet deles i 20 andele, hvoraf formanden og næstformand hver får 7/20 og bestyrelsesmedlemmer hver får 2/20.

Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Fordelingen blev vedtaget.

Ad 4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2017 – 31/12 2017, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2017 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2019 – 31/12 2019.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2017 – 31/12 2017, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 2019 – 31/12 2019 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, med undtagelse af afdeling 1137-0, Jernbanegade m.fl. hvor mødet blev suspenderet grundet en lejers højtråbende og truende adfærd overfor de øvrige tilstedeværende. Afdelingsregnskabet er godkendt af afdelingsbestyrelsen og godkendelse af budget afventer ekstraordinært møde.

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 trækningsret.

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.

Henrik Lausten oplyste at der nu er blevet ryddet op – så der ikke længere er bemærkninger i protokollen og gennemgik efterfølgende årsberetningen – som i år havde fået et helt ny layout. Generelt viser regnskabet en positiv udvikling – det går den rigtige vej. Driftsunderskuddet på 13.951 svarer til 0,001%.

Bestyrelsen udtrykte stor tilfredshed med den overskuelige måde som årsberetningen var udarbejdet på med letforståelige grafer og søjlediagrammer. Gennemsnitstal og tal totalt for Lejerbo – der synliggjorde hvordan afdelingerne lå i forhold til hinanden og andre Lejerbo afdelinger, udviklingstendenser, strategi og vurdering af afdelingerne ved brug af trafiklys.

Pia Enstrøm bemærkede at i afd. 1139-0 er der ikke nogen huslejestigning – og at dispositionsfonden ikke kan blive ved med at betale til Nordgården, hvis de ikke også selv sparer op.

Det blev aftalt at der holdes ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 1137-0 inden 30.09.2018.

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	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
1131-0	Etagehusene	Familiebolig	711,66	739,80	28,14	3,95%
1132-0	Parcelhusene	Familiebolig	640,44	650,51	10,07	1,57%
1133-0	Grøndalsparken	Familiebolig	821,28	829,39	8,11	0,99%
1136-0	Købmandsgården	Familiebolig	860,71	874,71	14,00	1,63%
1136-0	Købmandsgården	Ungdomsbolig	785,30	799,28	13,98	1,78%
1137-0	Jernbanegade-Nygade-Torvet-Allegade	Familiebolig	771,71	794,75	23,04	2,99%
1137-0	Jernbanegade-Nygade-Torvet-Allegade	Ældrebolig	991,69	1.014,73	23,04	2,32%
1138-0	Parcelvej	Familiebolig	942,63	952,42	9,79	1,04%
1139-0	Nordgården	Familiebolig	599,45	599,45	0,00	0,00%
1140-0	Troelstruplund - Mårvej	Familiebolig	1.021,83	1.029,83	8,00	0,78%

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 1131-0, 1132-0, 1133-0, 1136-0, 1137-0, 1138-0, 1139-0 og 1140-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 1131-0, 1132-0, 1133-0, 1136-0, 1137-0 (afventer dog også godkendelse på ekstraordinært afdelingsmøde), 1138-0, 1139-0 og 1140-0.

Ad 5 – Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden

Der bedes taget stilling til, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skal ansøges hos kommune om, at tabet skal dækkes af afdelinger selv.

Det blev besluttet at der ikke søges dispensation.

Ad 6 – Udlejningssituationen og fælles dialogmøde med kommunen

Tina Jacobsen deltog i mødet herfra – oplyste at det ikke var svært at udleje boligerne i Haslev Boligforening.

Michael Keis oplyste, at der er i alt 871 noteret på ventelisten til en familiebolig hvoraf de 626 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 6.310 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne samt aktive/i bero.

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	75	1.162	1.306	899	205	76	3.723
Ekstern i bero	Familiebolig	55	893	1.029	277	73	32	2.359
Intern	Familiebolig	2	69	56	47	10	2	186
Intern i bero	Familiebolig	0	16	18	8	0	0	42
		132	2.140	2.409	1.231	288	110	6.310

fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 42 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 385 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 10,91.

Udlejning af ledige lejemål efter fraflytning går godt og uden problemer. De fleste gange er det muligt at finde ny lejer i første omgang, når der udsendes boligtilbud.

Ungdomsboligerne i Købmandsgården bliver udlejet til unge under uddannelse, men det er dog ikke optimalt med ungdomsboliger, der har delt bad to og to, så ombygningsmuligheder bør overvejes.

Tina omdelte en statistik fra de sidste 3 kvartaler over henvendelserne på kontoret i kontortiden fordelt på henholdsvis varmemester og udlejning. Henvendelserne er ligeligt fordelt mellem tirsdag og torsdag. Langt størstedelen er dog rent varmemesterting – skader, vaskekort mm. I dag modtager ca. 90% boligtilbud pr. mail og svarregistrerer også pr. mail. Ansøger har en profil og kan selv ændre lejeønsker, adresseændringer mv.. Det betyder at der ikke længere er så mange personlige henvendelser. Der blev spurgt ind til hvordan det kørte i Frøgården.

Enighed om at der ikke er grund til at holde kontoret åbent for personlig henvendelse vedr. udlejning længere, og det blev besluttet at dette kan træde i kraft i forlængelse af sommerferielukningen uge 29 og 30. Der sendes information herom til alle beboerne samt opslag på døren, sammen med info om ny lokalinspektør – samt information om at kontoret fortsat er åbent for varmemesterting.

På sigt skal der også tages stilling til faciliteter og hvor lokalinspektør / varmemestre skal placeres fysisk. Nuværende faciliteter kan give problemer omkring opfyldelse af krav omkring arbejdsplads for ejendomsfunktionærerne,

På ansøgningsskema står der "bor du i Lejerbo / ikke i Lejerbo." Tina vil forsøge at få ændret få ændret formularer (der genereres automatisk) f.eks. til "er du intern eller ekstern i boligselskabet"

Dialogmøde:

Der har sidst været afholdt dialogmøde med kommunen den 19. september 2017, hvor formand Pia Enstrøm og Michael Keis deltog. Mødet forløb positivt og kommunen blev orienteret om projekt vedr. ombygning og udlejningssituation, m.v.

Ad 7 – Nybyggeri/renovering

Rapport fra Rambøll er modtaget for afd. 1131-0, 1132-0 og 1139-0. Driftschef Steen Andersen udarbejder udkast til anlægsbudget, som forelægges for organisationsbestyrelsen. Rambøll har været inde over i forbindelse med oplæg til anlægsbudget.

Niels Grundt Hansen afd. 1133-0 har søgt organisationsbestyrelsen om hjælp – kr. 100.000 fra dispositionsfonden til at få lavet en undersøgelse af fugt i mur/sokkel i afdelingen. Mail med ansøgning blev omdelt. Steen Andersen supplerede med, at der skal laves en destruktiv undersøgelse med bud på præcis hvad det er og hvad der kan gøres.

Organisationsbestyrelsen besluttede at give tilsagn på op til halvdelen, dog max. 50.000 kr. Steen Andersen giver besked herom til Niels Grundt Hansen.

Ad 8 – Afdelingsmødet i afdeling 1137-0

Afdelingsmøde i afd. 1137-0 blev drøftet, bestyrelsen beklagde at det var nødvendigt at suspendere et møde p.g.a. adfærd fra en enkelt lejer. Punktet blev behandlet som et lukkede punkt da der var tale om enkeltperson.

Ad 9 - Eventuelt

Kontoret er ferielukket for udlejning i uge 29 og 30 – er dog bemanded med Morten eller Kasper.

Per oplyste at han stopper i org. bestyrelsen. Pia takkede for god og lang indsats i både organisationsbestyrelse og i afdelingsbestyrelsen i 1132-0. Herefter lidt debat om mulige emner til organisationsbestyrelsen.

Mødet hævet.

Godkendt af formand og næstformand den 31/9 2018

