

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne Michael Kaadtmann, Grethe Blomberg, Vibeke Lund samt suppleant Hans Ingemann Jensen. Fra administrationen deltog økonomikonsulent Kirsten Braüner, PA Nina Delfour og forretningsfører Rebecca Forsman (ref.).

Der var afbud fra Lene Lisbeth Andersen, Bjarne S. Hansen og Henrik Simonsen.

Dagsorden:

Beslutningspunkter

1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
2. Vederlag
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
4. Regulering af indskud
5. Godkendelse af brug af trækingsret i afd. 064-1

Orienteringspunkter

6. Meddelelser fra administrationen v/Rebecca Forsman
 - Udlejningssituationen
 - Nybyggeri/renovering
 - Grundkapital
 - Deleboliger
 - Udlejning og anvisning til flygtninge
 - Boligsikring, boligydelse

7. Eventuelt

Beslutningspunkter

Ad 1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2015 – 31/12 2015, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2015 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2017 – 31/12 2017. Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2015 – 31/12 2015, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 2017 – 31/12 2017 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. For hver afdeling er der en samlet vurdering som enten god, middel eller kritisk.

Vedrørende supplerende oplysninger:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen, jf. side 202 i denne.

På side 3 i den særskilte beretning har administrationen kommenteret revisionens supplerende oplysninger i forhold til afdeling 064-1, Pedersborg. Disse kommentarer vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

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	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
064-0	Islelund	883,91	883,91	0	0
064-1	Pedersborg	665,59	685,28	19,69	2,96

Michael orienterede kort om, at afdelingernes budgetter og regnskaber har været sendt ud og er godkendt af afdelingerne.

Kirsten orienterede om, at der et par små fejl i årsberetningen, herunder ændringer ift. trækingsretten. Hun udsender en ny beretning efter mødet sammen med den nyeste udgave af forvaltningsrevisionsrapporten (2015). I den nye udgave fjernes et projekt til ca. 2,4 mio. kr. og der indsættes et projekt i 064-1 Pedersborg 400.000 kr. (2015) (jf. dagordenens punkt 5).

Herefter var der en kort gennemgang af det øvrige materiale. Organisationen ønskede, at der allerede nu afsættes midler på trækingsretten til tagrenovering i afd. 64-1 Pedersborg. Der ønskes afsat 8 mio. kr. til projektet i 2018 på. Projektet estimeres løst til at have en samlet udgift på ca. 12 mio. kr.

Det bemærkes, at dette vedtages ved en efterfølgende mailgodkendelse.

Herudover spurgte Michael til, hvad udgifterne til tillægsydelser i afdelingerne dækker over. Kirsten vender tilbage med information herom.

Bestyrelsen besluttede, at lånet fra dispositionsfonden til afd. 64-0 Islelund til hjemfald på 9.000 kr. ydes rentefrit og afdrages over 9 år til organisationen med første afdrag 2018.

Vibeke ønsker, at regninger der vedrører beboerhuset i afd. 64-1 Pedersborg fremadrettet sendes i kopi til hende eller Ulrich Buby således, at de kan redegøre for forbruget overfor beboerne.

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.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt.

Ad 2. Vederlag

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2016, kr. 16.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Arbejdernes Boligselskab i Rødovre. Bestyrelsen skal beslutte om de fortsat ikke ønsker vederlaget udbetalt.

Bestyrelsen besluttede, at de fortsat ikke ønsker vederlag udbetalt.

Ad 3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

På baggrund af lovgivningsmæssige ændringer skal boligorganisationen fremover dække lejetab og tab ved fraflytning som overstiger 321 kr. pr. lejemål (2015 priser).

Der bedes taget 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. Administrationen indstiller til at man ikke ansøger kommunen om fritagelse, da organisationens økonomi er sund.

Bestyrelsen besluttede, at kommunen ikke ansøges om fritagelse.

Ad 4. Regulering af indskud

Rebecca orienterede om, at indskuddet ikke er reguleret siden 2012 og bestyrelsen skal tage stilling til, hvorvidt man ønsker indskuddet i forbindelse med indflytning reguleret til det af ministeriet fastsatte maksimum, som pt. er 231 kr. (2015).

Bestyrelsen besluttede, at indskuddet skal reguleres som anført. Herudover ønskede man, at indskuddet pristalsreguleres årligt, dog maksimalt til det af ministeriet fastsatte maksimum.

Ad 5. Godkendelse af brug af trækningsret i afd. 064

Michael orienterede om, at afd. 064-1 Pedersborg ansøger om godkendelse af brug af trækningsret, kr. 400.000. Beløbet vil dække ca. 60 % af udgiften til etablering- og energirenovering af affaldsordning ved nedgravning af affaldsøer – i alt kr. 664.808 (jf. fremsendt tilbud fra varmemester). Restbeløbet finansieres af egne midler. Projektet og finansiering heraf er godkendt af beboerne på det ordinære afdelingsmøde den 11. maj 2016.

Bestyrelsen godkendte brugen af trækningsretten.

Orienteringspunkter

Ad 6. Meddelelser fra administrationen v/Rebecca Forsman

Rebecca orienterede om:

- **Udlejningssituationen**

Udlejningssituationen er generelt god. Der sendes boligtilbud til ca. 30 ansøgere for at opnå genudlejning og fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden. Der har ikke været tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder.

Fraflytningsprocenten i familieboligerne i perioden 16. maj 2015 til 15. maj 2016 ser således ud (tallet i parentes er antal lejemål):

År	Afd. 064-0 Islelund (57 lejemål i alt)	Afd. 064-1 Pedersborg (216 lejemål i alt)	Hele organisationen (273 lejemål i alt)
2015/16	5,26 (3)	6,02 (13)	5,86 (16)
2014/15	5,26 (3)	5,09 (11)	5,13 (14)
2013/14	7,02 (4)	10,19 (22)	9,52 (26)

I hele landet var fraflytningsprocenten for kalenderåret 2013 på 12,83 %, for 2014 på 11,70 % og for 2015 på 10,92 %.

Ventelisten i organisationen pr. 20. maj 2016 til familieboliger er på 812 ansøgere.

- **Grundkapital** - Hvert år aftaler regeringen og kommunerne rammerne for de kommende års økonomi. I disse forhandlinger indgår også kommunernes betaling til de almene boliger – dvs.

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 skulle i 2015 og 2016 ligge 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.

I forbindelse med forhandlingerne blev det dog aftalt mellem parterne, at den kommunale grundkapital også i 2017 og 2018 skal være 10 %.

- **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 mange flygtninge. Loven medfører, at der fremover kan 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. Michael tilføjede i den forbindelse, at man nu reelt også kan lave deleboliger i 2 værelses lejligheder.

Fremover vil der også 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.

- **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. Situationen vil dog 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 aftalen mellem kommunen og alle boligorganisationer i kommunen. Herudover har BL indgået en partnerskabsaftale med KL, som ud over fordelingen af flygtninge også skal sikre, at kommunerne tager ansvaret for den efterfølgende integrationsindsats.

Boligsikring, boligydelse - I regeringens udspil til finanslov for 2016 var der foreslået besparelser på både boligsikring og boligydelse. Forslaget skal formentlig også ses i sammenhæng med regeringens forslag om effektiviseringer i de almene boliger.

Boligydelser 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 indeholdt 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.

Finansloven er som bekendt vedtaget og selvom der fortsat mangler en endelig afklaring på forholdet, forventes det at medføre ganske markante reduktioner.

- **Status på organiseringen i Forvaltningsområde Storkøbenhavn** - Rebecca orienterede om formålet med organisationsændringen og status ifht. opgaveoverdragelsen.

Bestyrelsen kommenterede, at de ser frem til at modtage en bedre service, og til at der bliver færre fejl i den administrationsydelse, som Lejerbo leverer.

Ad 7. Eventuelt

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 14/6 2016


Michael Kaadtmann