

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Frederiksberg, tirsdag den. 24. november 2015 i Lejerbo Gl. Køge Landevej 26, Valby.

## Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Gunnar Sørensen, Erik S. Baastrup, Erik Gemmer, Anders Kaare Frederiksen, Jan Holm og Jens Tørning og suppleanterne Lona Fernandez Ruiz og Kjeld Ivan Mikkelsen. Fra administrationen deltog Rebecca Forsman (ref.).

Bestyrelsesmedlem Gunvor Wibroe var fraværende.

## Dagsorden:

### Beslutningspunkter

1. Rammeaftale om udlejning med Frederiksberg Kommune (bilag A)
2. Visioner og målsætninger (bilag B & C)
3. Aflysning af deklaration – overgang af brugsret af selskabslokale fra afd. 235-0 til afd. 235-1 Lejerbo Frederiksberg (bilag D)

### Drøftelsespunkter

4. Budgetforslag 2016/2017
5. Princippet i forbindelse med fordeling af sygedagpengerefusion

### Orienteringspunkter

6. Orientering fra administrationen v/Rebecca Forsman
  - Grundkapital
  - Udlejning og anvisning til flygtninge
  - Boligsikring, boligydelse

## Beslutningspunkter

### 1. Rammeaftale om udlejning med Frederiksberg Kommune

Gunnar orienterede om, at Boligselskabernes Landsforenings 1. kreds og Frederiksberg kommune har nu officielt indgået en rammeaftale om udlejning.

Organisationen skal i forlængelse af rammeaftalen indgå en individuel aftale med Frederiksberg Kommune om fleksibel udlejning.

Rebecca orienterede herefter om elementerne i den individuelle aftale, som primært handlede om, hvor stor en andel af udlejningerne, der fremover skulle udlejes efter fleksible kriterier samt, hvorvidt visse grupper skal have fortrinsret ud over den fortrinsret, der er knyttet til arbejdsmarkeds- eller uddannelseskriteriet.

Det afstedkom en længere drøftelse af bl.a. konsekvenserne af den fleksible udlejning og der var bred enighed i bestyrelsen om, at det er meget vigtigt, at der også fremover er mulighed for at få en bolig hos Lejerbo, Frederiksberg, selvom man ikke er i arbejde eller uddannelse.

Der blev på baggrund af drøftelserne truffet beslutning om følgende:

- At to andele skal udlejes efter almindelig ventelistepprincipper for alle afdelinger. De resterende andele går til fleksibel udlejning.
- At man ikke ønsker at gøre brug af de supplerende kriterier for fleksibel udlejning.

- At man ikke ønsker at gøre brug af fortrinsret for familier.
- At de fleksible udlejningskriterier ikke skal være opfyldt ved intern oprykning i boligorganisationens 25-minus-afdelinger.

Det blev desuden aftalt, at alt materialet vedrørende aftalen skal udsendes sammen med referatet.

Vedr. den overordnede rammeaftale om udlejning blev der spurgt til, om kommunen ikke også har økonomiske forpligtelse ved særboligerne, svarende til den der er ifbm. Flygtninge boligerne i aftalen. Dette undersøger administrationen.

## 2. Visioner og målsætninger (bilag B & C)

På organisationsbestyrelsesmødet den 7. oktober 2015, blev det besluttet, at der pt. skal fokuseres på, hvordan man kommer videre med vision 3 og 4. Bestyrelsen drøftede, hvem der skal være ansvarlig for det videre arbejde med de forskellige visioner/målsætninger.

### Vision 3

*Pind 2, Kurser til nye AB-medlemmer* - Bestyrelsen besluttede, at man i organisationen gerne vil afholde udgifterne til introkursus til nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Organisationsformanden laver et velkomstbrev, som bl.a. indeholder info om kursustilbuddet, som administrationen udsender sammen med deres velkomst materiale. Der holdes løbende øje med udgifterne hertil.

*Pind 3, midtvejsmøder/kurser* – Organisationens vil afholde et midtvejsmøde medio september 2016.

*Pind 5, materiale på andre sprog end dansk* - initiativet tages med i beretningen, hvor man også vil bede afdelingerne om at melde tilbage til organisationen, hvad behovet er.

### Vision 4

*Pind 1 + 2, kravspecifikation og køb af konkrete ejendomme* – Det blev aftalt, at der nedsættes en lille arbejdsgruppe, som kommer med et oplæg til drøftelse på et kommende OB-møde i foråret 2016. Det blev Anders, Erik og Jan.

Det blev aftalt, at alle også skal være opmærksomme på eventuelle kommunale ejendomme, der sælges.

*Pind 3* – den kører i et separat spor og der fremlægges noget for organisationsbestyrelsen, når der er nyt i sagen.

## 3. Aflysning af deklaration – overgang af brugsret af selskabslokale fra afd. 235-0 til afd. 235-1 Lejerbo Frederiksberg (bilag D)

Gunnar orienterede om, at der har været en dialog mellem afd. 235-0 Seedorffs Vænge og 235-1 Nordre Fasanvej om ovenstående med baggrund i en deklaration fra 1991, som gav 235-0 brugsret til selskabslokalet i afd. 235-1 i en periode. Afdelingsmøder i begge afdelinger har givet deres accept til at brugsretten overgår til afd. 235-1 på betingelser fastlagt af deklarationen:

- Afd. 235-1 betaler 710.000 kr. rentefrit over 20 år
- Første afdrag sker, når Frederiksberg Kommune og Boligstyrelsen (dags dato: Kontoret for almene boliger, Udlændinge-, Integrations og Boligministeriet) har godkendt aflysning af deklaration med tilhørende vilkår
- Brugsret overgår på samme tidspunkt
- Derudover betaler afd. 235-1 10.000 kr. for inventaret til afd. 235-0 samtidig med første afdrag på de 710.000 kr.

Administrationen indstillede, at organisationsbestyrelsen godkender afd. 235-0 og 235-1's beslutning.

Bestyrelsen godkendte afdelingernes beslutning og deklarationen skal aflyses.

### Drøftelsespunkter

#### 4. Budgetforslag 2016/2017

##### Dispositionsfonden

Anders Kaare orienterede om, at Lejerbo, Frederiksberg opkræver for første gang i mange år bidrag til dispositionsfonden, oven i købet fuldt bidrag, på 633.000 kr. Beløbet afspejles i afdelingernes budgetforslag, og alle afdelinger får herved en huslejeforhøjelse på 0,7-0,8 %. Eftersom vi hidtil har drøftet, at der er langt flere penge i dispositionsfonden end det lovmæssige mindstebeløb, er der enten tale om en budgetfejl, eller også en akut krise, som vi ikke har hørt om.

For at undgå huslejestigningen blev det besluttet, at de 250.000 kr. som tidligere har været tildelt til afdeling 235 returneres til dispositionsfonden, da afdelingens elevatorprojekt er blevet billigere end forventet. Det betyder, at afdelingsbudgetterne skal revideres.

##### Konto 502 kurser/konferencer

Anders Kaare orienterede om, at regnskab 2014/15 viser, at forbruget på knt. 502 har været 265.000 kr. Budget 2014/15 blev opreguleret fra 60.000 kr. til 150.000 kr., så der er tale om et yderligere merforbrug på 115.000 kr. Da budgetudkastet viderefører det høje forbrug på 265.000 kr., må det give anledning til drøftelse.

Det blev aftalt, at i 2016/17 og fremover afsættes 200.000 kr. på kt. 502.

##### Konto 512 forretningsførelse

Regnskab 2014/15 viser, at forbruget har været 4.236.000 kr. Budget 2014/15 var 4.007.000 kr. og budget 2015/16 er 4.077.000 kr. Et merforbrug sidste år på 229.000 kr. Eftersom budgetstigningen er 4,3 % må det forventes, at der i indeværende år 2015/16 allerede er en budgetoverskridelse. Det må give anledning til drøftelse.

Rebecca orienterede om, at det skyldes, at tillægsydelseerne i afdelinger også udgiftsføres i organisationen, men at udgifterne føres videre ned i afdelingerne.

#### 5. Princippet i forbindelse med fordeling af sygedagpengerefusion

Anders orienterede om baggrunden for hans forespørgsel. Der var en drøftelse af, hvordan udgifter og indtægter til lønomkostninger, dagpengerefusioner mv. fordeles. Rebecca orienterede om, at der tilstræbes så stor nøjagtighed i fordelingen af udgifterne som overhovedet muligt. Det blev aftalt, at administrationen skal sørge for, at den sygedagpengerefusion, der burde være gået til afd. 235 skal tilbageføres til afdelingen.

Herudover blev aftalt, at administrationen skal komme med en redegørelse for, hvordan lønudgifterne fordeles. Bestyrelsen vil så træffe beslutning om, hvordan man ønsker at udgifterne skal fordeles.

### Orienteringspunkter

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

Rebecca orienterede om:

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

vil sige 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 i 2015 er den 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.

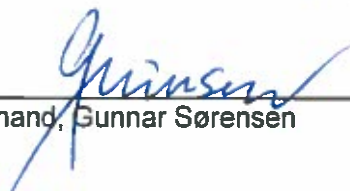
Men i forbindelse med forhandlingerne blev det aftalt mellem parterne, at den kommunale grundkapital også i 2017 og 2018 skal være 10 %.

- **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. Men situationen vil 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 aftaler mellem kommunen og alle boligorganisationer i kommunen. Herudover er BL i gang med at indgå en Partnerskabsaftale med KL, som ud over fordelingen af flygtninge, også skal sikre at kommunerne tager ansvaret for den efterfølgende integrationsindsats. Aftalen er ikke helt på plads, men forventes at være landet medio november.
- **Boligsikring, boligydelse** - I regeringens udspil til finanslov er der foreslået besparelser på både boligsikring og boligydelse. Boligydelserne 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 indeholder 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.

Det er ganske markante reduktioner. Nu skal det forhandles, men forslaget skal formentlig ses i sammenhæng med, at regeringen til foråret vil fremsætte forslag om effektiviseringer i de almene boliger. Indholdet heraf kender ingen, men målet er der.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 19/12 2015

  
 Formand, Gunnar Sørensen