

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Lyngby den 8. juni 2010 kl. 12.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Annie Smith, Stig Svensson, Bent Hansen og Morten Hansen. Fra administrationen deltog forvaltningsdirektør Lis Fønnesbech-Wulff, økonomikonsulent Bjørn Brøgger Jensen, forretningsfører Kurt Kristensen samt direktionssekretær Tina Brorly, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem Bjarne S. Hansen.

Formand Annie Smith åbnede møde og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Nybyggeri/renovering
4. Nye vedtægter
5. Ny lovgivning på udlejningsområdet
 - a. Skal ancienniteten på den almindelige venteliste bevares eller bortfalde efter tildeling af bolig?
 - b. Skal ancienniteten fra den almindelige venteliste overføres til oprykningsventelisten eller bortfalde efter tildeling af bolig ?
 - c. Skal børnefamiliers fortrinsret til 3 eller flere rums boliger bevares eller bortfalde?
6. Valg af formand og næstformand
7. Eventuelt

Lis Fønnesbech-Wulff meddelte, at punkt 6. Valg af formand og næstformand udgår af dagsordenen, idet disse valg blev foretaget på organisationsbestyrelsesmødet sidste år.

Dette blev taget til efterretning.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Lis Fønnesbech-Wulff meddelte, at administrationen er ved at have færdiggjort materiale til den dokumentationspakke, som efter styringsreformen skal være grundlag for de årlige dialogmøder mellem kommunerne og boligorganisationerne. Dokumentationspakken skal ud over det regnskabsmateriale, der normalt sendes til kommunerne, også indeholde et oplysningsskema – en slags selvangivelse - for hver enkelt afdeling og for selve boligorganisationen.

Det er meldt ud fra Landsbyggefonden, at de fleste statiske oplysninger, der skal indføres i skemaerne, skal kunne trækkes fra Landsbyggefondens database, men det er også meldt ud, at denne database ikke vil være klar før ca. 4. kvartal af 2010. Vi har derfor i Lejerbo lavet en midlertidig model for skemaerne, hvor data indføres mere manuelt.

Arbejdet med dokumentationspakken skal dog ikke bare være en pligtmæssig afrapportering til kommunerne. Det skal også være et redskab for de enkelte bestyrelses arbejder med udviklingen på alle vigtige punkter i deres boligorganisationer. Det er i styringsreformen en forventning, at organisationsbestyrelserne forholder sig strategisk til hovedområderne økonomi og drift, beboerdemokrati, udlejning samt boligområdets trivsel, og bestyrelserne skal inden for hvert område give deres egen vurdering af udfordringerne. Endelig skal bestyrelserne være med til at fastsætte mål, lave aftaler med kommunerne og efterfølgende give en vurdering af, hvor langt man er nået i målopfølgelsen.

Det er derfor nødvendigt, at organisationsbestyrelsen i samarbejde med administrationen forud for mødet med kommunen drøfter og fastlægger de emner, der ønskes drøftet med kommunen. Endvidere skal bestyrelsen beslutte sig for, hvem der skal deltage i mødet, og inden for hvilke rammer deltagerne kan lave aftaler med kommunen.

Vi forventer, at de første henvendelser fra kommuner om dialogmøder kommer efter sommerferien.

Vi har taget de første skridt til at få afdækket, i hvor stort omfang der findes PCB i Lejerbos bebyggelser. PCB er et – nu forbudt - giftstof, der blev brugt i elastiske fuger i perioden 1955-1977. Planen er at få foretaget målinger stikprøvevis i alle bebyggelser, der er opført i dette tidsrum. Vi har fået fastlagt, hvor mange prøver, der skal tages i de enkelte bebyggelser, og der foreligger en tidsplan for prøvetagningen. Opgaven udføres af det rådgivende ingeniørfirma Carl Bro, som vandt det landsdækkende EU-udbud, vi har holdt på opgaven for at få arbejdet lavet billigst muligt.

Først når resultatet af alle stikprøver foreligger, skal der tages stilling til, hvad der skal ske de steder, hvor der er fundet PCB. Det vil afhænge af, hvad målingsresultaterne viser om koncentrationen af stoffet, hvor den forventes at komme fra – er det fra bygningsdele eller evt. udefra – og hvad det er for en PCB-type.

Over de næste to år vil der ske meget væsentlige omlægninger af Lejerbos IT-systemer. Vores økonomisystem SAP skal over på en ny version. I den sammenhæng skal ikke blot budget- og regnskabshåndtering men alle hovedprocesser – også udlejning, lønbehandling, drift- og vedligeholdelse og byggestyring - over på SAP-løsninger. Vi gennemfører overgangen etapevis for at sikre mindst mulige gener og driftsforstyrrelser, men det vil nok ikke kunne undgås, at bestyrelser og beboere af og til vil kunne mærke, at systemerne i gennemførelsesperioden ikke fungerer optimalt.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2010) kr. 9.618 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Lyngby. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at formanden får 2 andele og hver bestyrelsesmedlem får 1 andel. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Forud for mødet er udsendt regnskabsmateriale omfattende regnskab og revisionsprotokol for perioden 1/1 til 31/12 2009, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2009 for forretningsførerorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 til 31/12 2011. Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 – 31/12 2009, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 – 31/12 2011 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 beretningen forrest i regnskabet - side 2 og 3 - er redegjort for boligorganisationens og afdelingernes økonomiske udvikling i regnskabsåret.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har på side 140 og 141 bemærkning til underskuddene i alle tre afdelinger.

På side 3 i beretningen forrest i regnskabet har administrationen kommenteret revisionens supplerende oplysninger, som vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

Bestyrelsen tog bemærkningerne til efterretning.

Nedenstående oversigt, som viser lejestigningen i de enkelte afdelinger for den kommende periode, er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter.

Afd. nr.	Afd. navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
1-0	Vintappervænget	753,20	761,20	8,00	1,06
38-0	Mølleåparken	643,74	658,74	15,00	2,33

137-0	Hollandshuset	879,03	921,61	42,58	4,84
-------	---------------	--------	--------	-------	------

For alle afdelinger har der i 2009 været en øget udgift til vand på kr. 24,65 pr. m² i forhold til år 2008, som skyldes de projekterede anlægsarbejder vedrørende kommunens vand- og kloaksystem. For alle 3 afdelinger blev afdelingsbudgettet 2009 i den forbindelse varslet pr. 1/8 2009 for at imødegå en drastisk stigning i vandudgift i 2009.

Formanden havde i bladet "Vi lejere" læst en artikel omkring udlejning og m² pris. Det fremgik, at den gennemsnitlige husleje for en 70 m² lejlighed i det private byggeri med samme standard og årgang som vores ligger på ca. 560 pr. m² om året. Hun undrede sig over, at huslejen i vores boliger er væsentlige højere og spurgte hvorfor.

Lis Fonnesbech-Wulff oplyste, at en privat ejer har en anden økonomi end de almene boliger og det er typisk finansieringen, der gør sig gældende.

Kurt Kristensen nævnte, at der fra år 2011 tilgår organisationen ca. 460.000 årligt fra udamortiserede lån. Han foreslog, at organisationen i samarbejde med administrationen tager en drøftelse af, hvordan og til hvilke formål disse penge skal omsættes i organisationen i form af en fremtidssikring af afdelingens boliger – f.eks. modernisering af køkkener, badeværelser m.v. Syntes man skal tage en diskussion om, hvordan fremtidssikrer vi boligorganisationens boliger.

Han foreslog, at emnet tages op til drøftelse på repræsentantskabsmødet og at der nedsættes et udvalg til at arbejde videre med dette i samarbejde med administrationen.

Dette blev vedtaget.

Udlejningssituationen

Kurt Kristensen meddelte, at der i Lejerbo, Lyngby er 685 personer opnoteret på venteliste. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 1.250 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper. Heraf søger 132 personer en 1-rums bolig, 374 søger en 2-rums bolig, 445 søger en 3-rums bolig og 299 søger en 4-rums bolig.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2009 har været 17 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 162 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 10,49. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 14,97.

Generelt om udlejningssituationen i boligorganisationen siger fællesudlejningen i Hovedstadsområdet, at den generelt er god. Dog skal der i afdeling 1-0, Vintappervænget og 137-0, Hollandshuset, sendes flere tilbud ud, før genudlejning sker.

Der er ikke registreret tomgangsleje som følge af udlejningsvanskeligheder.

Formanden orienterede om, at hun er blevet bekendt med, at der i en af de store lejligheder i Mølleåparken er flyttet 3 forældrelose børn in, som formentlig er sat ind af kommunen via flygtningehjælpen. Det er usædvanlig situation og hun undrede sig over, at man som afdelingsbestyrelse ikke får en orientering om sådanne forhold. Hun ville ikke blande sig, men derimod gerne hjælpe med råd og vejledning også for at sikre, at alt forløber på en god og fornuftig måde for alle parter. Der kunne eventuelt tilknyttes en kontaktperson fra Flygtningehjælpen.

Kurt Kristensen var heller ikke vidende om situationen, men vil undersøge forholdet. Han nævnte, at det bl.a. er det af de emner, man kan tage op ved de årlige dialogmøder med kommunen.

Der var 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 3. Nybyggeri / Renovering

Kurt Kristensen meddelte vedrørende

Afd. 038-0, Mølleåparken – byggeskade-, miljø og forbedringsarbejder

Udarbejdelse af skema A projekt pågår, og det forventes, at det fremsendes til kommunen og Landsbyggefonden inden sommerferien.

Man drøftede problematikken omkring isolering af gavlen, som blev nedstemt ved urafstemning, men som alligevel er med i projektet. Kurt Kristensen vil undersøge, hvorvidt det er et krav fra myndighederne/Landsbyggefonden, at gavlene medtages i det samlede projekt eller om man er derhenne, hvor man kan bruge den nye call-in funktion i vedtægterne, så det er repræsentantskabet, der kan tage beslutningen.

Kurt Kristensen vender tilbage til bestyrelsen med svar.

Ad 4. Nye vedtægter

Lis Fønnesbech-Wulff meddelte, at som følge af efterårets lovrevision er der udgivet ny normalvedtægter. Lejerbo, Lyngbys vedtægter bør derfor også ændres, så de i indhold, sprogbrug og systematik stemmer overens med de nye normalvedtægter. I det fremlagte forslag er indarbejdet alle de særlige ændringer, som Lejerbo, Lyngby har vedtaget gennem årene. Herudover er følgende ændringer værd at bemærke

- Vedtægterne angiver i § 4, at boligorganisationen har medlemmer. Medlemmer er både de aktuelle beboere og alle opnoterede på venteliste.
- Dagsordener og referater af både repræsentantskabsmøder, organisationsbestyrelsesmøder og afdelingsbestyrelsesmøder skal være tilgængelige for alle lejere, jf. § 10, stk. 3, § 13, stk. 1 og 4 og § 18, stk. 4.
- Der skal et ønske fra 1/3 af repræsentantskabsmedlemmerne til, hvis en afstemning skal være skriftlig (§ 10, stk. 1).
- Valgbare og stemmeberettigede er nu lejeren og myndige husstandsmedlemmer – dvs. f.eks. også børn. Hver husstand har dog fortsat kun 2 stemmer på afdelingsmødet.
- Det er præciseret, at en afdelingsbestyrelse har ret til at se alle bilag til budget og regnskab (§ 17, stk. 1).
- Det er afdelingsmødet, der vælger vedligeholdelsesordning – og hermed også beslutter hvordan vedligeholdelsesreglementet skal være (§ 17, stk. 6).
- I ældreboligafdelinger med plejekrævende ældre, hvor der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse, kan kommunalbestyrelsen udpege en afdelingsbestyrelse blandt beboere, pårørende eller andre, der kan varetage beboernes interesser.

Udkast til nye vedtægter er udsendt til bestyrelsen og repræsentantskabet sammen med mødeindkaldelse til repræsentantskabsmødet. Vedtægterne skal endelig behandles på det ordinære repræsentantskabsmøde den 15. juni.

Bestyrelsen drøftede vedtægternes og indstiller disse til repræsentantskabets godkendelse.

Kurt Kristensen forlod mødet efter dette punkt.

Ad 5. Ny lovgivning på udlejningsområdet

a. Skal ancienniteten på den almindelige venteliste bevares eller bortfalde efter tildeling af bolig ?

Vi beder bestyrelsen tage stilling til, om ventelisteancienniteten skal bevares eller bortfalde (nul-

stilles) ved overgangen fra ansøger til lejer, hvis lejer ønsker at fortsætte som boligsøgende på den almindelige eller fleksible venteliste.

Bestyrelsen vedtog, at ventelisteancienniteten bevares ved overgangen fra ansøger til lejer.

b. Skal ancienniteten fra den almindelige venteliste overføres til oprykningsventelisten eller bortfalde efter tildeling af bolig ?

Vi beder bestyrelsen tage stilling til, om ancienniteten fra den almindelige venteliste skal kunne overføres til den interne oprykningsventeliste eller bortfalde efter tildeling af bolig

Bestyrelsen vedtog at fortsætte som reglerne er i dag, det vil sige at ancienniteten fra den almindelige venteliste ikke skal kunne overføres til den interne oprykningsventeliste efter tildeling af bolig.

c. Skal børnefamiliers fortrinsret til 3 eller flere rums boliger bevares eller bortfalde ?

Vi beder bestyrelsen tage stilling til, om fortrinsretten for børnefamilier til 3 eller flere rums boliger skal bevares eller bortfalde.

Bestyrelsen besluttede at følge den ny lovgivning og er indstillet på, at fortrinsretten for børnefamilier til 3 eller flere rums boliger bortfalder som lovgivningen foreskriver.

Ad 6. Eventuelt

Lis Fønnesbech-Wulff omdelte kopi af svarbrev fra Lyngby-Taarbæk kommune af 31. maj 2010 med information om, at Vintappervej ikke nedklassificeres til privat fællesvej, som kommunen i juli 2009 først gav orientering om. Dermed har Lejerbo fået ret i sin klage.

Bestyrelsen udtrykte stor glæde over denne afgørelse.

Formanden orienterede om problemer med en psykisk syg beboer, som har kørt en hetz mod en anden beboer. Den forurettede beboer har skrevet til Lejerbo, men der er gået hele 2 måneder, før personen får svar fra Lejerbo. I mellemtiden har situationen udviklet sig i form af truende adfærd og telefonopringninger med trusler. Igen har den pågældende skrevet til Lejerbo med beviser herfor, men har endnu ikke fået svar fra Lejerbo.

Hun fandt ikke, at det er godt nok. Det kan ikke være meningen, at den pågældende beboerne skal gå rundt og være angst og bange for den psykisk syge.

Lis Fønnesbech-Wulff var enig heri. Hun ville tage sagen op med Kurt Kristensen. Hun oplyste, at Lejerbo har forretningsgange for håndtering af sådanne sager. Disse vedlægges referatet.

Bestyrelsen drøftede sagen og var ligeledes enig i, at det er en meget alvorlig sag. Der er ingen diskussion om, at den pågældende er psykisk syg.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 21/6 2010


