

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Lyngby den 10. maj 2011 kl. 12.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Annie Smith, Bent Hansen, Stig Svensson, Morten Hansen og Bjarne S. Hansen. Fra administrationen deltog forvaltningsdirektør Lis Fønnesbech-Wulff, projektleder Anders Svendborg Andersen økonomikonsulent Marianne Kvetny, forretningsfører Kurt Kristensen samt direktionssekretær Tina Brorly, som optog referat af mødet.

Formand Annie Smith åbnede møde og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/renovering
5. Orientering og beslutning om InfoServer
6. Orientering om ændring af vedtægternes § 6, § 14, stk. 4 samt § 22
7. Valg af formand og næstformand
8. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Lis Fønnesbech-Wulff meddelte, at de kommende dialogmøder mellem kommunerne og boligorganisationerne fortsat er meget i fokus. Landsbyggefondens er klar med IT-modellen, der skal sammenfatte alle de oplysninger, der skal indgå i dialogmøderne. I Landsbyggefondens database er der for hver enkelt afdeling og boligorganisation et oplysningsskema – en slags selvangivelse – som kommer ind på alle væsentlige sagsområder, der findes i boligorganisationerne og afdelingerne. Nogle af oplysningerne skal man selv levere, mens andre – især nøgletal – automatisk vil blive føjet ind i skemaet via Landsbyggefondens database. Oplysningsskemaet færdiggøres af boligorganisationen i samarbejde med administrationen umiddelbart efter, at årsregnskabet er godkendt, og så vil den samlede dokumentationspakke være grundlaget for dialogmødet med kommunen.

Arbejdet med dokumentationspakken skal 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, såsom økonomi og drift, beboerdemokrati, udlejning og boligområdernes trivsel. Det er i styringsreformen en forventning, at organisationsbestyrelserne forholder sig strategisk til alle disse områder. 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.

Ca. halvdelen af de kommuner, hvor Lejerbo er repræsenteret, er gået i gang. Det sker typisk ved, at der først holdes et fællesmøde for kommunalpolitikere, embedsmænd, beboerdemokrater og administrationer. Efterfølgende holdes det egentlige dialogmøde, hvor der fra kommunens side typisk kun medvirker embedsmænd, men hvor vi fra Lejerbos side så vidt muligt møder med både organisationsformand og forretningsfører.

Der har været afholdt indledende møde i Lyngby.

På nybyggeri-siden har der et par år været stilstand, men i løbet af 2010 kom der gang i tilsagnene igen. Det skyldes, at vi ved årsskiftet fik nye finansieringsregler, der giver en lavere starthusleje, og at kommunernes andel i form af grundkapital i 2010 var sat ned fra 14 % til 7 %. I Lejerbo har vi fået tilsagn til at opføre over 600 nye boliger. Det er betydelig flere end vi har opnået de seneste år.

Det er ikke kun nybyggeriet, der er godt gang i. I 2010 har Lejerbo afleveret renoveringsarbejder for næsten en mia. kr. Helt præcist for 949,8 mio. kr. Samtidig har vi renoveringsarbejder under udførelse for godt 526 mio. kr. og sager under projektering for 687 mio. kr. Det er selvfølgelig i høj grad byggeafdelingen, der arbejder på renoveringsprojekterne, men også regionskontorer, lokalinspektører og varmemestre bidrager på denne måde til at vores boliger fortsat er tidssvarende og attraktive.

Efterårets boligaftale mellem regeringen, Dansk Folkeparti og De Radikale indebærer, at der de kommende 3 år sættes ekstra midler fra Landbyggefonden af til renoveringsarbejder. Oven i de årlige 2,6 mia. kr. lægges i årene 2013 til 2016 i alt 5 mia. kr. Herudover er der afsat 500 mio. kr. til fondens andel af kapitaltilførsel ved evt. nedrivning i udsatte områder. Endelig fastholdes beløbsrammen til de boligsociale projekter på 440 mio. kr. årligt.

Kurt Kristensen nævnte, at man tidligere har drøftet fremtidssikring af afdeling 1 og de mange udfordringer, der er i afdelingen. Man mangler dokumentation for at sætte arbejdet i gang, og det kan administrationen lave for organisationen i form af en fremtidssikringsrapport som beskriver og analyserer de problemer, der er i afdelingen. Fremtidssikring af afdelingen er et bestyrelsesansvar, som man bør hjælpe afdelingen med at få iværksat.

Lis Fonnesbech-Wulff supplerede, at man får et planlægningsredskab, som man kan træffe beslutning ud fra. Det er organisationen der siger, at det nu er tiden for planlægning af afdelingens fremtid. År 2016 er sidste år, der er ekstra penge i Landsbyggefonden til disse formål.

Bjarne S. Hansen orienterede om, at en fremtidssikringsrapport koster 60.000 + moms. I flere andre organisationer er det besluttet, at det er organisationsbestyrelsen der tager beslutningen og at pengene tages fra dispositionsfonden.

Anders Svendborg Andersen meddelte, at man naturligvis kigge på, hvad der ligger af forundersøgelser og at disse vil indgå i den fremtidssikringsrapport i det omfang man kan.

Bestyrelsen besluttede at få igangsat fremtidssikringsrapport for afdeling 1 og bevilligede 60.000 kr. + moms til forundersøgelsen fra dispositionsfonden.

Lis Fonnesbech-Wulff orienterede herefter om, at en del af boligaftalen handler om indsatsen mod de såkaldte ghettoer. Ghettoområder er nu et officielt begreb - defineret i lovgivningen, og Socialministeriet har endda opstillet en liste med angivelse af 26 ghetto-områder. I Lejerbo er 5 afdelinger eller områder med på listen. Ud over de nævnte økonomiske støttemuligheder til renovering, nedrivning og boligsociale projekter, er der gennemført en række lovændringer på udlejningsområder, der skal medvirke til at reducere antallet af ghettoer.

Vi er i administrationen i gang med et meget omfattende arbejde med omlægning 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 samt byggestyring - over på SAP-løsninger. Fra midten af 2010 har vi gennemført første fase og fastsat kravene til de nye systemer og godkendt løsningsmodellerne. Nu går næste fase med den egentlige tilpasning og udvikling af systemerne i gang. Vi gennemfører herefter omfattende tests, planlægger overgangen til de nye systemer nøje og gennemfører undervisning af alle brugere. Vi håber herved at kunne sikre, at der bliver mindst mulige gener og driftsforstyrrelser. Hele projektet er planlagt til at slutte i april 2012.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2011) kr. 9.859 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.

Bjarne S. Hansen orienterede om, at hovedbestyrelsen har besluttet, at de 2 hjemmesider – Lejerbo.org og Lejerbo.dk - bliver sammenlagt. Derved skulle det blive lettere at lægge forskellige dokumenter på hjemmesiderne. Både hovedbestyrelsen og IT udvalget følger SAP projektet og der er meget fokus på organisationssiden og de oplysninger, der skal være her.

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 2010, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2010 for forretningsførerorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 til 31/12 2012.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 – 31/12 2010, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 – 31/12 2012 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. Endvidere er redegjort for ændringer i regnskabspraksis i henhold til ny bekendtgørelse pr. 1. januar 2010.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har på side 150 bemærkning til forhold i afdeling 137.

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	761,20	729,84	÷ 31,35	÷ 4,12
38-0	Mølleåparken	658,74	658,74	Uændret	Uændret
137-0	Hollandshuset	921,89	936,11	14,22	1,54

Lejenedsættelsen i afdeling 1 skyldes, at det er blevet vurderet, at vedligeholdelsesarbejderne ikke bliver så store og dermed er henlæggelserne mindre (konto 120). Endvidere har der i 2011 været en underskudsafvikling og her i 2012 en overskudsafvikling.

Bjarne S. Hansen nævnte, at der på side 3 i regnskabet under kommentarer til revisors supplerende oplysninger er nævnt, at der er opsamlet underskud, men der er ikke nævnt i hvilken afdeling. Han gjorde endvidere opmærksom på, at organisationsbudgettet kun er på 2 sider og ikke som rigtigt 4 sider på den udsendte CD rom.

Begge dele vil blive rettet inden indsendelse til kommunen.

Lis Fonnesbech-Wulff henviste til, at organisationen ikke længere indbetaler til dispositionsfonden, da mindstekravet er nået. Til gengæld kan man besluttet at opkræve pengene til arbejdskapitalen.

Organisationsbestyrelsen besluttede at opkræve til arbejdskapitalen, idet der med de kommende tiltag i afdelingerne bliver behov for midler.

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger 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. Udlejningssituationen

Kurt Kristensen meddelte, at der i Lejerbo, Lyngby er 810 personer opnoteret på venteliste – heraf 483 aktive ansøgere.

Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 1.556 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper.

Heraf søger 164 personer en 1-rums bolig, 459 søger en 2-rums bolig, 553 søger en 3-rums bolig og 380 søger en 4-rums bolig.

Der er næsten lige mange på venteliste til alle 3 afdelinger, hvilket vil sige lidt flere på venteliste til Mølleåparken og Hollandshuset, idet disse afdelinger har færre boliger end Vintappervænget.

Fællesudlejningen oplyser, at udlejningssituationen generelt er god.

Fraflytterne betaler sjældent husleje i hele opsigelsesperioden, idet boligerne normalt bliver udlejet inden de 3 måneder er gået.

Der sendes lidt flere tilbud ud i afdelingerne Vintappervænget og Hollandshuset (1-3 runder af 25 tilbud) end i Mølleåparken, hvor 1 tilbudsrunde med 25 resulterer i genudlejning.

I hele organisationen er fraflytningen i familieboligerne rimelig stabil og under procenten i hele lejerbo:

År	001-0 Vintappervænget i procent	038-0 Mølleåparken i procent	137-0 Hollands-Huset i procent	Hele organisationen	Hele Lejerbo i procent
2010	11,11	6,25	19,05	11,73	15,29
2009	12,50	2,08	16,67	10,49	14,96
2008	11,11	4,17	16,67	10,49	14,01
2007	12,50	14,58	7,14	11,73	13,78
2006	15,28	2,08	23,81	13,58	14,52

I 2011 har der til dato været 1 fraflytning i Hollandshuset.

Ad 4. Nybyggeri / Renovering

Anders Svendborg Andersen meddelte vedrørende

Afd. 038, Mølleåparken – Oprettning og miljøforbedringer

Omdelte tidsplan for projektet. Der er nedsat et byggeudvalg, hvor formanden også deltager.

Skema A på 7.937.000 er godkendt 24. marts. 2011. Projektering pågår og licitation afholdes i juni/juli.

Skema B indsendes i august 2011 og godkendes formentlig i oktober 2011.

Udførelsesperioden forventes fra november 2011 til juni 2012.

Der inviteres til beboermøde efter sommerferien.

Der ligger en aftale om sagens forudsætninger, som er på den gamle helhedsplan. Vi vil gerne, at der ligger en aftale om sagens forudsætninger opdateret på den helhedsplan, der ligger nu. Aftalen vil blive udarbejdet og sendt til formanden til underskrift.

Ad 5. Orientering og beslutning om InfoServer

Kurt Kristensen henviste til det udsendte materiale om InfoServer og redegjorde nærmere om systemet, der er et internetbaseret system, til håndtering af syn og fraflytninger. Systemet er udviklet i tæt samarbejde med Lejerbo og er opbygget i overensstemmelse med regler og praksis for istandsættelser. InfoServer erstatter de decentrale forretningsgange og er leverandøruafhængigt. InfoServer understøtter endvidere varmemesterens syn af lejemålet. Der bliver i forbindelse med InfoServer foretaget en opmåling af lejemålene og lavet plantegninger, som vil være tilgængelige på Mit Lejerbo. Der laves et priskatalog, således at man har mulighed for at sammenligne priser region til region, og der forventes en besparelse på udgiften til istandsættelse af det enkelte lejemål.

Implementering af system er allerede i gang flere steder og forventes at kunne igangsættes i løbet af efteråret 2011 i Lejerbo Lyngby.

Den årlige licens er på ca. 39 kr. pr. lejemål. Det foreslås, at licensen betales af organisationen. Transaktionsgebyr pr. fraflytning på kr. 175 og betales af de enkelte afdelinger. Engangsudgiften til opmåling betales af organisationens arbejdskapital (kr. 835,- pr. opmåling). Når der måles op, udarbejdes der plantegninger til udlejningsmaterialet. Dette beløb er på kr. 180,- og betales af organisationens arbejdskapital. Alle priser er uden moms.

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til ovennævnte.

Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig indførelse af InfoServer i organisationen og herunder udgifterne, som nævnt ovenfor.

Ad 6. Orientering om ændring af vedtægternes § 6, § 14, stk. 4 samt § 22

Lis Fønnesbech-Wulff orienterede om, at vi i forbindelse med organisationsmødet sidste år gjorde opmærksom på, at driftsbekendtgørelsen var blevet ændret, således at regnskaber skulle indsendes til kommunen 5 måneder efter regnskabsårets afslutning i stedet for 6 måneder. Driftsbekendtgørelsen er imidlertid nu ændret tilbage igen til, at indsendes af regnskabsmateriale til kommunen igen er 6 måneder.

Som følge af ovenstående skal der i vedtægterne ske følgende ændringer:

I § 6 skal stå 6 måneder i stedet for 5 måneder.

I § 14, stk. 4, skal der stå 5 måneder i stedet for 4 måneder.

I § 22 skal der stå 6 måneder i stedet for 5 måneder.

Vedtægterne skal endelig behandles på det ordinære repræsentantskabsmøde.

Vi vil dog fortsat bestræbe os på at kunne indsende det godkendte regnskab til kommunen inden for de 5 måneder, da det alligevel er fristen for indberetning af regnskabet til Landsbyggefonden.

Ad 7. Valg af formand og næstformand

Lis Fønnesbech-Wulff meddelte, at i henhold til boligorganisationens vedtægter skal der hvert andet år vælges formand og næstformand. Formand og næstformand vælges af bestyrelsens midte, og mindst 1 af disse skal være beboer i boligorganisationen.

På et møde i juni 2009 blev Annie Smith valgt som formand og Stig Svensson blev valgt som næstformand. Begge er således på valg i år.

Annie Smith blev genvalgt som formand og Stig Svensson blev genvalgt som næstformand. Begge er valgt for en ny 2 årig periode.

Ad 8. Eventuelt

Stig Svensson orienterede om, at de i hans lejemål har nogle problemer med gangen, hvor man i første omgang troede der var skimmelsvamp. Han havde fået at vide, at det ikke er skimmelsvamp. Det er nu 2 måneder siden dette blev undersøgt, men han afventer stadig besked fra entreprenøren via varmemesteren.

Kurt Kristensen ville sørge for, at dette bliver undersøgt.

Formanden nævnte, at afdelingen ved indkøb af postkasser via Lejerbos indkøbschef fik at vide, at Lejerbo har lavet aftale med Seirbox, som var det eneste rigtige.

Ved opsætning af postkasserne blev det aftalt, at der skulle være isolering på de gavle, hvor postkasserne skulle sidde. Desværre blev det aldrig checket, om der blev isoleret og det viser sig nu, at der ikke er blevet isoleret.

Efter mange henvendelser fik man at vide, at der kom nogen ud og kigge på det, men i stedet for at udbedre med isolering, fik afdelingen et tilbud på, hvad det koster at isolere bag postkasserne. Men det har man allerede betalt én gang. Sagen er nu 3 år gammel og der er stadig ikke sket noget. Afdelingen har nu besluttet selv at betale for isolering.

Pointen med det hele er, at hun sandelig håbede, at Lejerbo aldrig bruger Seirbox mere.

Kurt Kristensen meddelte, at Seirbox er gået konkurs, men er startet op igen i konens navn. Vi kan desværre ikke gøre noget i forhold til de afdelinger, der har købt postkasser hos Seirbox, men Lejerbo bruger aldrig firmaet mere.

Formanden nævnte, at man gerne vil have nye køkkener i Mølleåparken og spurgte, hvordan man griber dette an.

Kurt Kristensen meddelte, at man enten kan gøre det via individuel eller kollektiv råderet eller man kan søge at få en beslutning på afdelingsmøde om at udskifte alle køkkener på én gang. Han anbefalede, at formanden tog fat i forvaltningskonsulent Ditlev Friis og laver en nærmere aftale med ham.

Man drøftede mulighederne. Formanden tager fat i Ditlev Friis.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 16/5 2011


