

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Lyngby den 19. maj 2014 kl. 10.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Bjarne S. Hansen, Henrik Simonsen, Lene Bunk Goschebart og Steffen Pedersen. Fra administrationen deltog direktør Ulrik Steen Jensen, økonomikonsulent Marianne Kvetny samt sekretær Jytte Bach Sjögren, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra organisationsbestyrelsesmedlem Morten Hansen.

Formand Bjarne S. Hansen åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/renovering
5. Afd. 1 – godkendelse af låneoptagelse til udskiftning af vinduer m.m.
6. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Ulrik Steen Jensen oplyste, at Kurt Kristensen stopper ved udgangen af september, hvor der vil blive afholdt afskedsreception (der udsendes nærmere herom). Kurt Kristensen vil sikre overlevering af forvaltningens aktiviteter til den nye forretningsfører Rebecca Forsman, der starter den 1. juni. Rebecca Forsman kommer fra et job som chefkonsulent i Københavns Kommune, hvor hun blandt andet har arbejdet med styringsdialogen med de almene boligorganisationer, herudover har hun et indgående kendskab til det almene område, fra blandt andet 6 års ansættelse i KAB og AKB, hvor hun har arbejdet med de fleste aspekter inden for daglig drift af almene boligselskaber.

Endvidere starter der, ligeledes den 1. juni, 3 nye driftschefer i forvaltningen. Ny driftschef for Lyngby er Michael Glenvad Andersen, som kommer fra et job som driftschef på Grøntorvet i Valby, hvor Michael har været ansat siden 2005. Michael har ligeledes en god ledelsesmæssig baggrund fra sit job på Grøntorvet.

Ulrik Steen Jensen oplyste, at der samlet er mere end 240.000 almene boliger, som ønsker at købe ind fra Almen Indkøb. Der er boligorganisationer fra hele landet, der er store, der er små. Der er mere end 1000 håndværkere prækvalificeret til at byde på 9 fagentrepriser og der er et fornuftigt antal store entreprenører, som har meldt sig til nybyggeri og de store renoveringer. Herudover er der også EL udbud og udbud af fraflytningssystemer.

Både efterspørgsel og udbud er linet op. Håndværkerne og entreprenørerne regner i øjeblikket på de priser, som de lægger ind på portalen. Ved udgangen af januar udløb fristerne. Det er et stort arbejde i Almen Indkøb at holde gryden i kog, da det er nyt for mange at skulle bruge teknologi til at afgive tilbud. Efter den nuværende plan igangsættes brugen af AlmenIndkøb i løbet af juni måned. Herefter igangsættes udbud af næste bølge som er byggematerialer, rengøring og hårde hvidevarer. Det løber frem til september 2014, hvor så også disse vare skulle være på hylden.

Der er stor bevågenhed omkring vores initiativ både i branchen, men også hos ministerier, som er interesserede i at se effekten. Der er ansat 2 medarbejdere til at tage sig af AlmenIndkøb.

Rigsrevisionen har påpeget uregelmæssigheder og mange fejl i statens fastsættelser af vurderinger af faste ejendomme. Tilliden til vurderingssystemet er så lav, at der er nedsat et udvalg, som skal komme med forslag til bedre principper og praksis. I mellemtiden tør staten ikke lade ejendommene nyvurderes og har i stedet valgt at lade ejendomsskatterne opkræve efter gamle vurderinger, som kan være for høje. De almene boliger vurderes som erhvervsjendomme, mens de private ejerboliger har deres eget vurderingsprincip. Regeringen har besluttet at nedsætte ejendomsvurderingerne for de private ejerboliger med 2,5% og videreført vurderingen fra 2011. Tilsvarende er ikke sket for de almene boliger. Det har vi protesteret voldsomt over gennem BL, som kræver, at ejere og lejere skal have ens behandling. Indtil nu har det ikke ændret forholdene.

Pr. 1. januar 2013 blev selvriskoen hævet fra ca. 5.000 kr. til 25.000 kr. Det har vist sig, at forhøjelsen har betydet lavere forsikringsudgifter. Som en følge deraf er præmier for vores forsikringer reduceret pr. 1. januar 2014. På bygningsforsikringerne reduceres præmien med 6,5% og på maskiner og arbejdsskade sker der en præmiereduktion på 25%.

Tilbage i 2008 satte en gruppe unge ild til en institution i Gjellerupparken. Gruppen af unge var bosiddende i Gjellerupparken, og boligselskabet valgte derfor at sætte tre familier ud af deres boliger som følge af hændelsen. Familierne klagede over udsættelsen, og sagen har kørt gennem retssystemet og endt med domsafsigelse i højesteret.

Højesteret valgte at stadfæste dommen, og dermed give boligselskabet medhold i, at udsættelsen af de tre familier var i orden. Stadfæstelsen fra højesteret blåstempler nu endeligt den mulighed at sætte familier på gaden, såfremt et medlem af husstanden forbryder sig mod eksempelvis husorden i så alvor grad, som den afsagte dom omhandler. I Lejerbo har vi også gjort brug af muligheden for at sætte familier ud af deres boliger som følge af grove overtrædelser af husordenen, eksempelvis på Glasvej i København, hvor et medlem af husstanden fremstillede bomber oppe i lejligheden. Det er i den sammenhæng værd at bemærke, at der skal være tale om særligt grove overtrædelser af husordenen, før vi som udlejere har mulighed for at udsætte lejere.

Lejerbos hovedbestyrelse har bedt administrationen om at udarbejde et forslag til, hvordan den afsagte dom kan indarbejdes i de nuværende husordener. Administrationen vil fremlægge et forslag til hovedbestyrelsen på mødet i september, hvorefter det vil være klar til behandling i boligorganisationerne.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2014 ca. kr. 10.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Lyngby-Taarbæk.

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 Hansen orienterede fra Landsrepræsentantskabsmødet. Han beklagede indledningsvis, at der ingen deltagere var fra Lyngby, idet man ikke havde været opmærksom på, at indkalde supplementer ved afbud. Lejerbo er ved at udforme nye visioner og målsætninger. Der er nedsat et udvalg, der vil arbejde på forslag/vejledning til målsætninger for organisationer og afdelinger. Der er stadig enkelte problemer med SAM-BO, men det er en investering i fremtiden og det bliver bedre for hver måned. Der er lavet tilføjelse i husordenen i alle afdelinger efter "Gjellerupdommen". Der bør ventes med investering i solceller, idet der senest har stået i "Boligen", at man vil blive tillagt en særskat. Der er indgået administrativt samarbejde med DAB.. P.t. er der 200 boliger i "vandkants Danmark" med lejetab. På bestyrelseskonferencen var der indlæg af René La Cour Sell om udviklingen af det frivillige bestyrelsesarbejde "vis tillid, åben op og gør det sjovt og udviklende at være med" og Gitte Hornshøj underholdt med "takt og tone i et samarbejde".

Der er afholdt styringsdialogmøde med kommunen – det kører stille og roligt og de havde ingen bemærkninger.

Formanden har besøgt alle 3 afdelinger og deltaget i budgetmøde i afdeling 38 samt afdelingsmødet i afd. 1 og 38.

Afd. 1 – her skal ydervæggen undersøges nærmere.

Steffen Pedersen tilføjede, at kloakproblemet er udbedret.

Afd. 38 – husordenen blev gennemgået generelt.

Lene Bunk Goshebart spurgte, om der ikke skal laves nyt råderetskatalog?

Afd. 137 - Ulrik Steen Jensen har møde med de nye beboere i morgen, i den kedelige sag i Hollandshuset.

Steffen Pedersen har foreslået, at det årlige repræsentantskabsmøde fremover holdes lokalt i en af afdelingerne. og at der holdes flere organisations- eller formandsmøder. Emnet drøftes på det kommende repræsentantskabsmøde.

Steffen Pedersen spurgte, om afdelingerne er tvunget til at bruge AlmenIndkøb

Ulrik Steen Jensen svarede, at det er et tilbud, men at man selvfølgelig skal overholde udbudsreglerne, hvis man ønsker at benytte andre håndværkere.

Bjarne Hansen tilføjede, at det er lagt op til organisationerne, at lave en indkøbspolitik.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Bjarne Hansen oplyste, at alle afdelinger har overskud, og at der kun er lejestigning i afd. 38.

Han forklarede omkring tilskud fra dispositionsfonden til afd. 137, at det er afdelingens egne penge der er indbetalt, hvoraf man får halvdelen tilbage (der blev omdelt oversigt).

Steffen Pedersen gjorde opmærksom på at afdeling 1 trænger til en større renovering.

Bjarne Hansen foreslog, at den udarbejde fremtidssikringsanalyse gennemgås sammen med den rapport som afdelingen selv har udarbejdet.

Steffen Pedersen nævnte, at der på sidste års møde blev gjort opmærksom på, at man var utilfreds med den fremtidssikringsrapport, der blev lavet for afd. 1.

Ulrik Steen Jensen svarede, at afdelingen skal rette direkte henvendelse til byg omkring dette.

Bjarne Hansen mener, at utilfredsheden beror på ikke afstemte forventninger.

Steffen Pedersen svarede, at der er fejl i rapporten, og at man ikke er gået ind og har undersøgt de faktuelle ting.

Bjarne Hansen konkluderede, at afdelingen tager kontakt til byg for at aftale det videre forløb.

Marianne Kventny forklarede at, hun netop inden mødet havde opdaget en fejl i Årsberetningen i "udvikling i dispositionsfonden". Der blev omdelt ny tilrettet side.

Marianne Kventny henviste til det udsendte regnskabsmateriale omfattende regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 - 31/12 2013, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2013 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 - 31/12 2014. Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 - 31/12 2013, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 - 31/12 2015 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 i de afdelinger, hvor der er afholdt afdelingsmøde.

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 afdelingers forhold til vedligeholdelsesstatus, udlejningssituationen og boligsocial status ud fra udvalgte kriterier.

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 %
001-0	Vintappervænget	767,26	767,26	0,00	0,00
038-0	Mølleåparken	785,42	801,96	16,55	2,11
137-0	Hollandshuset	986,59	986,59	0,00	0,00

Ad 3. Udlejningssituationen

Ulrik Steen Jensen meddelte, at generelt er udlejningssituationen god.

Der sendes 25 – 30 tilbud for at opnå genudlejning.

Der har i perioden 15. april 2013 til 15. april 2014 kun været én enkelt bolig på tomgang i en måned i afd. 38. Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

I hele organisationen ser fraflytningen i således ud (tallet i parentes er boliger):

Ar	001-0 Vintappervænget	038-0 MølleåParken	137-0 HollandsHuset	Hele organi- sationen
2013/14	8,33 (6)	6,25 (3)	11,90 (5)	8,64 (14)
2012/13	2,78 (2)	27,08 (13)	4,76 (2)	10,49 (17)
2011/12	15,28 (11)	0,00 (0)	11,90 (5)	9,88 (16)

I afdeling 38 Mølleåparken er 2 beboere udsat pga. lejerestance.

Ad 4. Nybyggeri / Renovering

Ulrik Steen Jensen oplyste, at der er ingen akutte planer om nybyggeri

Bjarne Hansen orienterede om, at der i afd. 38 i forbindelse med stormen "Bodil" røg 3 murkroner ned, men at taksator har vurderet at der ikke var tale om en stormskade, hvorfor afdelingen skal betale selvriskoen på 25.000 kr. Bestyrelsen er af anden opfattelse, og mener det er byggesjusk, idet det kun var de nye murkroner der blæste ned.

Michael Menzel oplyste, at afdelingsbestyrelsen ønsker at få en uvildig tekniker til at se på sagen.

Ulrik Steen Jensen sørger for at dette bliver iværksat.

Bestyrelsen besluttede at dække selvriskoen på 25.000 kr. fra dispositionsfonden, hvis afdelingen får driftsunderskud.

Ad 5. Afd. 1 – godkendelse af låneoptagelse til udskiftning af vinduer

Bjarne Hansen oplyste, at der tidligere er givet tilsagn om låneoptagelse til vinduesudskiftning, men at der efterfølgende er konstateret store problemer med fugerne, hvorfor der søges om forhøjelse af låneoptagelsen til udbedring af fugerne.

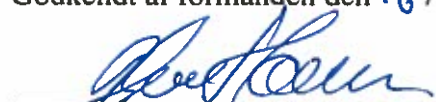
Bestyrelsen godkendte forhøjelsen af låneoptagelsen.

Ad 6. Eventuelt

Ulrik Steen Jensen mener, at ud fra de givne oplysninger bør der laves en helhedsplan for afd. 1.

Mødet hævet

Godkendt af formanden den 16/6 2014



Bjarne S. Hansen