

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Lyngby den 23. maj 2013 kl. 10.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Annie Smith, Bjarne S. Hansen, Lene Bunk Goschebart og Steffen Pedersen.

Fra administrationen deltog forretningsfører Kurt Kristensen, økonomikonsulent Marianne Kvetny, projektleder Anders Svendborg Andersen, samt sekretær Jytte Bach Sjøgreen, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem Morten Hansen.

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. Individuel råderet – forbedringer udenfor boligen (bilag)
6. Ændring af bolig i afd. 137, Hollandshuset til ejendomskontor (bilag)
7. Godkendelse af finansiering af vinduer & altandøre i afd. 1 (bilag)
8. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Kurt Kristensen oplyste, at SAMBO nu er gået i drift. Torsdag den 2. maj blev der trykket på startknappen og alle vores omtrent 500 brugere fik adgang til det nye it-system. Det såkaldte go-live er gået rigtig godt, og dermed også udramatisk.

Ugerne op til go-live var hektiske og vore medarbejdere arbejdede på højtryk for at få de sidste ting med inden "lukketid"- og vi nåede i havn. Men selv om vi er nået i havn, er vi ikke nået helt i land endnu. Der er dels en stribe mindre problematiske funktioner, der først kommer på plads senere, og dels et par vigtige milepæle, som vi når i løbet af maj måned. Det er primært i forhold til udlejningen, at man stadig mangler at blive færdige på enkelte områder.

I den første periode efter vores go-live, vil Evry stå til rådighed i den såkaldte hyper care periode, og herefter overtager it-afdeling selv den løbende drift og support af SAMBO. Samtidig er en række af vore egne medarbejdere en del af den daglige support, og hjælper derigennem kollegaerne såfremt der opstår problemer eller spørgsmål til systemet.

I SAMBO projektet er lagt over 100.000 mandetimer, hvis man tæller Lejerbo og Evry timer sammen, og derfor kan vi med rette glæde os til, for alvor at komme i gang med at bruge det nye it-system.

Ligesom den øvrige almene boligsektor, samt samfundet i øvrigt, er der oplevet markant øgede udgifter i forbindelse med skader på vores bygninger. Dels har der været øgede skader som følge af de klimatiske forhold, dels som følge af manglende vedligeholdelse. Det betyder også, at Lejerbo bliver nødt til at betale mere for at få forsikret vores bygninger.

Dette kan ske gennem en forhøjelse af selvriskoen, gennem en generel præmieforhøjelse eller en kombination. Lejerbos hovedbestyrelse behandlede dette på bestyrelsens møde i december, og her besluttede man, at det er selvriskoen der forhøjes. Det betyder, at selvriskoen forhøjes til kr. 25.000 pr. skade, og der sker således ingen forhøjelse af præmien.

Der vil således blive flere skader, man som afdeling vil skulle finansiere selv. Det betyder omvendt også, at man som afdeling har øget mulighed for at påvirke udgiften. Afdelingerne kan gennem øgede investeringer i forebyggelse nedbringe antallet af skader og dermed også nedbringe udgifterne til selvrisiko. Administrationen er pt. ved at lave et udspil til, hvad præmieforhøjelsen

vil betyde for de enkelte afdelinger. Der vil således blive lavet en opgørelse over skadeshistorikken i den enkelte afdeling, som administrationen vil gennemgå med jer. I har dermed, sammen med administrationen, muligheden for at se, hvilke skader I har haft, og om I, sammen med administrationen, kan lave en forebyggende indsats i forhold til det.”

Det går fremad med oprettelsen af den fælles indkøbsforening for almene boliger. Vi har udsendt breve til samtlige boligorganisationer i Danmark med information og tilmeldingsblanketter. Tilmeldingsfristen er nu nået og der er ca. 200.000, som har tilmeldt sig. Den kommende periode skal nu bruges på at oprette indkøbsportal m.v. samt etablering og udførelse af udbud. Vi forventer, at man kan begynde at anvende aftalerne til efteråret.”

Annie Smith spurgte, om det vil blive organiseret således, at det bliver registreret, såfremt der er nogen der har dårlige erfaringer med håndværkere på listen?

Kurt Kristensen svarede, at det er en indkøbsfunktion, men at Lejerbo generelt er opmærksom på oplysninger om evt. dårlige samarbejdspartnere.

Den 1. april trådte en række ændringer til lov om almene boliger i kraft, samlet under L 114. En af disse ændringer er ny regel for dispositionsfondens dækning af tab ved fraflytninger.

Fremover skal boligorganisationens dispositionsfond dække det, der i lovgivningen er beskrevet som uforholdsmæssige store udgifter til tab på fraflytninger, der jo som bekendt i dag afholdes af afdelingerne selv. Formålet med denne lovændring er at skabe en bedre fordeling af den økonomiske belastning som tab ved fraflytning kan påføre den enkelte afdeling, og dermed skabe en solidarisk dækning af disse tab, som det allerede kendes fra tab ved lejeledighed.

Driftsbekendtgørelsen definerer grænsen for, hvornår der er tale om uforholdsmæssige store tab, og denne er fastsat til 313 kr. pr. lejemålsenhed.

Denne lovændring betyder naturligvis et øget pres på boligorganisationernes dispositionsfond, og for at sikre midler i dispositionsfonden fremover, øges afdelingernes bidrag til dispositionsfonden til nu at udgøre 544 kr. pr. lejemålsenhed. Samtidig hæves grænsen for, hvornår de årlige bidrag til dispositionsfonden stilles i bero til 5.434 kr. Dette som sagt for at sikre, at dispositionsfondene fremover kan dække de tab, der påføres de enkelte afdelinger.

Boligorganisationen har dog mulighed for at søge om dispensation for at dække tab ved fraflytninger, såfremt der ikke er tilstrækkelige midler til dækning af de forventede tab.

Administrationen er i øjeblikket i gang med at danne sig et overblik over konsekvenserne af denne nye lovgivning. Økonomiafdelingen har allerede udsendt et estimat på, hvordan boligorganisationernes dispositionsfond påvirkes, beregnet ud fra de seneste års realiserede tab på fraflytning.

Estimatet vil danne grundlag for dels den kommende budgetlægning samt en drøftelse i organisationsbestyrelsen omkring strategiske overvejelser i forhold den fremtidig brug af dispositionsfondens midler.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2013 ca. kr. 10.000 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

Marianne Kvetny henviste til det udsendte regnskabsmateriale omfattende regnskab og revisionsprotokol for perioden 1/1 - 31/12 2012, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2012 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 2012, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 - 31/12 2014 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, udvikling i renholdelse, udvikling i almindelig vedligeholdelse samt udvikling i afdelingernes opsparing (henlæggelser og opsamlet resultat).

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingers forhold til en vurdering af afdelingernes status på vedligeholdelsesstatus, udlejningssituationen, boligsocial status samt økonomiske status ud fra udvalgte kriterier. For hver afdeling er der en samlet vurdering som enten god, middel eller kritisk.

Bestyrelsen skal i henhold til reglerne forholde sig til revisionsprotokollen. Revisionen har på side 171 haft supplerende oplysninger til forhold i afdeling 038-0.

På side 4 i den særskilte beretning har administrationen kommenteret revisionens supplerende oplysninger, som 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 <sup>2</sup>	Ændring i %
001-0	Vintappervænget	756,42	767,26	10,84	1,43%
038-0	Mølleåparken	748,94	785,42	36,45	4,87%
137-0	Hollandshuset	968,20	986,59	18,49	1,91%

Vedrørende afdeling 038-0 skal bemærkes, at lejen bliver korrigeret pr. 1/6 2013 med 10,91%, svarende til kr. 73,66 pr. m<sup>2</sup> på grund af helhedsplanen. Det medfører at lejen er forhøjet fra 675,28 til kr. 748,94 pr. m<sup>2</sup>.

Steffen Pedersen spurgte til annonseudgiften og restancegebyret (årsregnskabet side 4, note 3).

Kurt Kristensen svarede, at udgiften kan henføres til annoncering/ansættelse af ny varmemester/gårdmand.

Marianne Kvetny forklarede, at moms på restancegebyret på rykkere ikke kan tillægges lejeren, hvorfor udgiften pålægges organisationen.

Steffen Pedersen spurgte, om der skal ansættes ny varmemester, idet der er budgetteret med annonseudgifter (budgetforslag side 3).

Kurt Kristensen svarede, at det skal der ikke som situationen er p.t.

#### Ad 3. Udlejningssituationen

Kurt Kristensen meddelte, at der i Lejerbo, Lyngby er 867 personer opnoteret på venteliste, hvoraf 302 er i bero.

Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 3.742 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper.

Heraf søger 280 personer en 1-rums bolig, 1.107 søger en 2-rums bolig, 1375 søger en 3-rums bolig og 980 søger en 4-rums bolig.

Udlejningssituationen er generelt god.

For at opnå genudlejning udsendes der ca. 25 tilbud.

Der har i perioden 1. april 2012 til 31. marts 2013 ikke været tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder og fraflytterne betaler ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Organisationens venteliste er på 867, heraf er 302 i bero – se nærmere i vedlagte bilag.

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

År	001-0 Vintappervænget	038-0 Mølleåparken	137-0 Hollandshuset	Hele organi- Sationen	Hele Lejer- bo
2012/13	2,78 (2)	27,08 (13)	4,76 (2)	10,49 (17)	14,20
2011/12	15,28 (11)	0,00 (0)	11,90 (5)	9,88 (16)	14,26
2010/11	8,33 (6)	6,25 (3)	14,29 (6)	9,26 (15)	14,52

I afd. 038 er der en stigning i flytningerne i 2012/13. Der har været en hel del interne flytninger.

Kurt Kristensen nævnte, at der især i afd. 1, Vintappervænget er en del udfordringer, idet boligerne er gamle og lejernes krav til boligen ændrer sig, så der kan komme udlejningsvanskeligheder, hvis der ikke fremtidssikres.

Kurt Kristensen spurgte, om råderetten benyttes? Han nævnte muligheden for at benytte råderetten til f.eks. at sætte nye køkkener ind ved fraflytning.

#### Ad 4. Nybyggeri / Renovering

Anders Svendborg Andersen orienterede om, at udførelse af renoveringen i afd. 038, Mølleåparken nu er afsluttet, og at der pt. pågår udbedring af fejl og mangler og at der kun er få arbejder, der mangler at blive udbedret.

Der arbejdes på byggeregnskabet og der er ikke søgt udsættelse for aflevering heraf.

Han orienterede om fremtidssikring og udleverede ydelseskatalog.

Steffen Pedersen spurgte, om Anders Svendborg Andersen har været ind over fremtidssikringsrapporten i afd. 1.

Anders Svendborg Andersen svarede, at han er orienteret om, at der kunne laves helhedsplan, eller en separat driftssag på vinduer.

Annie Smith nævnte, at vinduesudskiftning er en akut sag, der skal igangsættes nu, og at det vil tage helt op til 8 år at få en sag igennem, hvis den skal behandles via LBF.

Anders Svendborg Andersen oplyste, at LBF ikke vil gå ind og yde tilskud til en vinduesudskiftning.

Ad 5. Individuel råderet – forbedringer udenfor boligen

Kurt Kristensen henviste til det udsendte bilag.

Annie Smith nævnte, at man tidligere har talt om glasinddækninger og at det kunne være, at der på et tidspunkt var nogen der ønskede at lave inddækning.

Kurt Kristensen svarede, at hvis der er nogen der ønsker at lave inddækninger, så skal det indledningsvis på dagsordenen til et afdelingsmøde.

Annie Smith nævnte, at der opsættes markiser i alle mulige farver.

Kurt Kristensen oplyste, at der skal søges om tilladelse før der må opsættes markiser.

Bestyrelsen besluttede, at råderetten kan benyttes.

Ad 6. Ændring af bolig i afd. 137, Hollandshuset til ejendomskontor

Der var en længere debat om varmemesterens arbejdsforhold.

Bestyrelsen godkendte ændringen, således at der kan nedlægges et lejemål til anvendelse for ejendomsfunktionærerne.

Steffen Pedersen gav udtryk for sin bekymring ifb. med adgang til varmemesterkontoret, idet opgangen har dørtelefon.

Ad 7. Godkendelse af finansiering af vinduer & altandøre i afd. 1

Der blev spurgt til lejekonsekvensen i anlægsbudgettet, side 1. Man forstår ikke udregningen på besparelsen på 1,32 %.

Marianne Kvetny forklarede, at det ser lidt misvisende ud, indtil man ser side 2.

Der ydes tilskud på 24.000 kr. pr. år fra dispositionsfonden.

Bestyrelsen godkendte finansieringen.

Ad 8. Eventuelt

Steffen Pedersen nævnte, at man i Vintappervænget er skuffede over fremtidssikringsrapporten - kvaliteten er for dårlig. Der er mange fejl i rapporten og den er nærmest ubrugelig. Man er endvidere skuffet over, at Lejerbo ikke har inddraget den tidligere undersøgelse fra OBH i rapporten.

Der har været afholdt møde i afdelingen med driftschef, Kenneth Frank Gierahn og Jakob Bøjen. På mødet besluttede man at se bort fra helhedsplanen, og udelukkende koncentrere sig om at udskifte vinduer og altandøre.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 19/6 2013

  
\_\_\_\_\_