

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Lyngby den 29. maj 2012 kl. 12.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Annie Smith, Bent Hansen, Morten Hansen og Bjarne S. Hansen.

Fra administrationen deltog forvaltningsdirektør Lis Fonnesbech-Wulff, økonomikonsulent Marianne Kvetny, projektleder Anders Svendborg Andersen, forretningsfører Kurt Kristensen samt direktionsssekretær Tina Brorly, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem Stig Svensson.

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. Godkendelse af altanlukning i afdeling 38-0, Mølleåparken
6. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Lis Fonnesbech-Wulff oplyste, at der i Lejerbo arbejdes med mange forandringsprojekter.

En væsentlig del af disse følger af vort store IT-projekt, hvor vi lægger alle vores hovedprocesser – økonomi, udlejning, drift og vedligeholdelse, byggestyring, løn, forbrugsregnskaber – ind i samme IT-system, nemlig SAP. Projektet startede sidste sommer og var estimeret afsluttet 1. maj 2012. Udviklingsopgaverne har imidlertid været mere omfattende, end vores IT-konsulentfirma har forventet - især på udlejningsområdet - så lige nu arbejdes der på en revideret tidsplan, hvor afslutningen formentlig skubbes til sidst på året.

Vi er i en spændende og kritisk fase, hvor alle tilpasninger og nyudviklinger systemtestes. Testforløbet indtil nu viser, at vi får et godt, effektivt og fremtidssikret system, som ikke bare kan understøtte de traditionelle opgaver, men også kan give administration og bestyrelser nye muligheder for at følge og styre udviklingen i organisationerne. Bestyrelserne vil få flere muligheder for at følge økonomien, og det bliver muligt at få statistikker og nøgletal, der kan give organisationerne bedre beslutningsgrundlag.

Som en forløber for det store IT-projekt har vi færdiggjort en modernisering af vores hjemmesider - både Lejerbo.dk og Lejerbo.org (bestyrelsernes hjemmesider). Alle bestyrelser har fået nye hjemmesider med større brugervenlighed og fleksibilitet og mere målrettet indhold. Der er kommet nyt design og mulighed for at vælge farver og eget topbillede. Det er blevet nemmere at redigere på siderne, og der er kommet mange nye muligheder, bl.a. flere informationer om afdelingerne.

Vi arbejder til stadighed på at reducere afdelingernes driftsudgifter - og hermed huslejen - ved at få indgået store, samlede indkøbs-, service- og håndværkeraftaler til lavest mulige priser. Vores skøn er, at de efterhånden mange aftaler har givet en samlet udgiftsreduktion på ca. 20 mill. kr. årligt. Flere af de andre store administrations- og boligorganisationer er blevet opmærksomme på vores resultater, og har udtrykt ønske om at blive koblet på Lejerbos indkøbsaftaler. Vi er derfor i gang med at etablere en egentlig indkøbscentral, hvor vi med en ekstern samarbejdspartner gennemfører udbud og stiller dem til rådighed for alle almene boligorganisationer. Boligorganisationerne kan via en indkøbsportal benytte sig af de indkøbs- og serviceaftaler, der er indgået på baggrund af udbuddene. Indkøbscentralen medfører ingen økonomisk risiko for Lejerbo, men vi har for en sikkerheds skyld forelagt planerne for ministeriet. Vi har endnu ikke fået ministeriets officielle svar.

Formanden nævnte, at man i afdelingen stadig kæmper med fejl med de postbokse fra Seirbox, som blev indkøbte via indkøbsaftalen. Imidlertid er firmaet gået konkurs, men er startet op igen i

konens navn. Sagen blev også omtalt på sidste års bestyrelsesmøde, hvor formanden gav udtryk for, at hun håbede, at Lejerbo aldrig benytter Seribox mere.

Lis Fønnesbech-Wulff meddelte, at vi naturligvis ikke holde til at udbyde i så store mængder, hvis der er de problemer. Der skal laves kravspecifikationer og der skal hankes op i leverandøren, hvis der er problemer. Det er rigtig vigtigt at huske på sådan en sag og tage det med tilbage til leverandøren.

Lis Fønnesbech-Wulff oplyste herefter, at vi i et stykke tid har arbejdet med administrationsorganisationens budget for 2013, idet vi kan se, at indtægterne falder, fordi antallet af nye byggesager falder drastisk, og de store renoveringssager er også ved at være afviklet. Den manglende indtægt fra byggesagshonorarerne skal kompenseres, og det arbejder hovedbestyrelsen og administrationen med at finde den bedst mulige løsning på. Løsningen skal findes i en kombination af effektiviseringer i administrationen (reduktion af lønudgifterne), øgede indtægter fra nye ydelser og en lidt større stigning i administrationsbidraget end nettoprisindekseringen giver.

De nye regler om styringsdialog mellem tilsynskommunerne og boligorganisationerne har også været en forandring. Vi har indsamlet erfaringer med de holdte møder, og vi kan se, at boligorganisationerne mange steder reelt har fået en dialog, man ikke har haft tidligere, med mulighed for at selv at komme med synspunkter og forslag over for kommunerne. I nogle kommuner er man i gang med 2. omgang dialogmøder, og her er der en tydelig udvikling fra 1. omgang hen mod mere indhold i møderne.

I Lyngby har der været dialogmøde den 23. november 2011, et udmærket og konstruktivt møde.

Formanden meddelte, at møderne fungerer godt og der er en god dialog. Hun fandt, at man har en meget lydhør borgmester, som er meget kompetent.

På spørgsmål fra Bent Hansen drøftede man deltagerkredsen ved dialogmøderne. Det blev aftalt, at Kurt Kristensen sørger for, at referat fra sidste dialogmøde udsendes til organisationsbestyrelsen og at bestyrelsesmedlemmerne herefter tager stilling til, om man ønsker at deltage fremover.

Lis Fønnesbech-Wulff oplyste, at man i flere organisationer holder et bestyrelsesmøde, hvor man drøfter, hvilke emner, man ønsker behandlet ved dialogmøderne. Hun nævnte, at der næste år vil blive lavet en årsberetning, som mere hænger sammen med det, man skal tale om ved dialogmødet og hvor man skal forholde sig til de enkelte afdelinger på flere forskellige områder og hvor man kan se, hvor problemstillingerne er.

Sluttelig meddelte Lis Fønnesbech-Wulff, at der i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser for indeværende regnskabsperiode (2012) er kr. 10.051 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 udsendt regnskabsmateriale omfattende regnskab og revisionsprotokol for perioden 1/1 til 31/12 2011, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2011 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 til 31/12 2013.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 – 31/12 2011, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 – 31/12 2013 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Revisionen har som følge af ændringer i lovgivningen om regnskabsaflæggelse opdateret redegørelsen for ansvarsforhold for regnskabsaflæggelse og revisionens mål og omfang, jfr. revisionsprotokollat af 24. august 2011. Revisionsprotokollatet skal godkendes og underskrives af bestyrelsen på mødet.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra afdeling 1-0 og 137-0. I af-

deling 38-0 blev afdelingsmødet på grund af manglende omdeling af indkaldelse til mødet. Der er aftalt nyt afdelingsmøde den 7. juni 2012.

Organisationsbestyrelsen anmodes derfor om at godkende regnskab og budget for afdeling 38-0 under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.

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 169 bemærkning til forhold i afdeling 1-0 og 137-0.

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	729,84	756,42	26,58	3,64
38-0	Mølleåparken	658,74	675,28	16,55	2,51
137-0	Hollandshuset	936,11	968,20	32,08	3,43

Formanden orienterede om, at hun havde deltaget i afdelingsmøde i afdeling 1, Vintappervænget, hvor det endte med at bestyrelsen gik af, men efterfølgende er kommet til igen på et senere ekstraordinært møde. På mødet fremgik det tydeligt, at afdelingen er i en dårlig fysisk stamd. Der er så stor frustration og utilfredshed med, at der ikke er sket noget, trods man allerede sidste år fra organisationens side besluttede at bevillige penge fra dispositionsfonden til at få igangsat en fremtidssikringsrapport for afdeling 1. På baggrund af, at der ikke sker noget, var det derfor oppe på mødet, at man ville bruge 600.000 kr. for at få tætnet vinduerne. Det er rigtig mange penge at bruge på et enkelt tiltag, når det er hele ejendommen, der som helhed skal gøres noget ved. Hun havde derfor på afdelingsmødet bedt om, at afdelingen tænkte sig rigtig godt om, inden de brugte penge på vinduerne. Der bør hurtigst muligt iværksættes en helhedsplan og ansøgning til landsbyggefonden for en total renovering af ejendommen.

Morten Hansen supplerede, at man i afdelingen er dybt frustreret over, at der ikke sker noget og at man overhovedet ikke får nogen information. Afdelingen har efterlyst en fremtidssikringsanalyse, men fået ikke svar.

Både formanden og Morten Hansen gav udtryk for, at der skal ske noget nu !

Kurt Kristensen meddelte, at bestyrelsen har vidst, at man venter på rapporten. Han havde netop før mødet fået den og omdelte den til bestyrelsen. Det der dernæst skal ske er, at organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen sammen med administrationen gennemgår materialet og herud fra laver en handlingsplan for, hvad der skal ske.

Bjarne S. Hansen foreslog, at formanden laver aftale med Lejerbos udviklings- og byggechef Ulrik Steen Jensen, om at der hurtigst muligt indkaldes til møde for gennemgang af rapporten.

Efterfølgende holdes et organisationsbestyrelsesmøde, hvor organisationen bevilliger penge fra dispositionsfonden til at få lavet en helhedsplan. Han ville skyde på, at en uddybende undersøgelse vil koste et sted mellem 350.000 til 400.000 kr. I første omgang bør pengene bevilliges fra dispositionsfonden, og såfremt sagen bliver til en Landsbyggefondssag, vil beløbet indgå i projektet. Der er netop afsat yderligere 4,1 mia. kr. i Landsbyggefonden til renoveringssager, hvorfor det er vigtigt at handle hurtigt.

Han orienterede fra lignende sager i Nyborg og fra hans egen afdeling i Høje-Taastrup og at han fandt, at det var meget vigtigt, at man lægger vinklen på det byggetekniske og derfor tager kontakt til Ulrik Steen Jensen.

Sagen blev nærmere drøftet. Det blev aftalt, at Kurt Kristensen sørger for, at fremtidssikringsrapporten bliver udleveret til afdelingsbestyrelsen i afdeling 1. Det blev ligeledes aftalt, at Kurt Kristensen taler med Ulrik Steen Jensen, der tager initiativ til møde med organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen.

Formanden ville meget gerne have, at Bjarne S. Hansen deltog i mødet, hvilket han bekræftede.

Der var herefter 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, herunder regnskab for afdeling 38-0 under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse,

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afdeling 38-0 under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.

Ad 3. Udlejningssituationen

Kurt Kristensen meddelte, at der i Lejerbo, Lyngby er 774 personer opnoteret på venteliste, hvoraf 472 er aktive ansøgere.

Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 1.490 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper.

Heraf søger 142 personer en 1-rums bolig, 436 søger en 2-rums bolig, 535 søger en 3-rums bolig og 377 søger en 4-rums bolig.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 16 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 162 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 9,88. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 14,23.

Generelt er udlejningssituationen god.

Der sendes ca. 25 tilbud ud, før der opnås genudlejning.

Der har ikke i perioden 1. maj 2011 til 30. april 2012 været tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder og fraflytterne betaler ikke husleje i hele opsigelsesperioden, da de bliver udlejet inden 3 måneders opsigelsesfrist.

I hele organisationen ser fraflytningen i familieboligerne således ud:

År	1-0, Vintappervænget i procent	38-0, Mølleåparken i procent	137-0, Hollandshuset i procent	Hele organisationen	Hele Lejerbo i procent
2011	15,28	19,15	11,90	9,88	14,11
2010	11,11	6,25	19,05	11,73	14,80
2009	12,50	2,08	16,67	10,49	14,69

I 2011 har der været 2 udsættelser på grund af huslejerestance i afd. 1-0, Vintappervænget

Bestyrelsen drøftede situationen og beboersammensætningen i afdelingerne.

Ad 4. Nybyggeri / Renovering

Anders Svendborg Andersen orienterede om:

Afd. 38, Mølleåparken – Opretning og miljøforbedringer

Udførelsesperioden er godt i gang og forventes afsluttet primo juli.

Fremtidigt skal dagrenovation og storskrald håndteres i terrænniveau frem for fra kælderen. (Krav fra Arbejdstilsynet)

Projektet ”Opretning og miljøforbedringer” indeholder ikke opførelsen af skuret til dagrenovation og storskrald. Men dette ”projekt skur” udføres af afdelingens driftschef. Dog koordineres udførelsen således, at det håndteres af samme projektteam og entreprenør under projektleder Anders Andersen.

Projektet ændres lidt, da der mod administrationens forventning, ikke blev givet tilladelse fra naboerne om en omlægning af matrikelskel.

Der kan derfor ikke isoleres udvendigt, men der findes en - desværre lidt dårligere - løsning med indvendig isolering.

Det var heller ikke forventet, at det andet grundstykke, vi skulle erhverve, ikke havde nogen ejer. Kommunen gav tidligere udtryk for, at de godt ville sælge os grundstykket, men det er nu konstateret, at de ikke ejer grundstykket. Der er ingen kendte ejere.

Det er en langsommelig proces at lede efter en grundejer, men søgningen er i gang.

Vi kan desværre ikke modtage byggetilladelse på grundstykket før ejeren er kendt. Så denne del af projektet afventer. Projektdelen er arbejdet omkring en gavl (efterisolering og ny mur).

Sagen blev drøftet.

Ad 5. Godkendelse af altanlukning i afdeling 38-0, Mølleåparken

Landsbyggefonden har ved en gennemgang af Helhedsplanens indhold besluttet, at altanlukninger, affaldsskure og cykelskure ikke længere indgår i denne.

Afdelingsbestyrelsen har uanset dette ønsket, at det vil blive muligt for beboerne i Mølleåparken at få lukket altanerne, ligesom det er nødvendigt at tage stilling til, hvordan affaldet skal håndteres.

Altanlukning er helt frivillig. Det sker kun på den enkelte beboers initiativ.

Som det fremgår af det udsendte bilag, har der været indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde den 21. december 2011, hvor de ovennævnte forhold blev forelagt, herunder også økonomien.

Organisationsbestyrelsen skal formelt tage stilling til optagelse af lån til kollektiv råderet til altanlukning og dels til optagelse af lån til affaldsskur og cykelskur.

Bent Hansen undrede sig over, at beboerne har fået brev om, at prisen på altanlukning er dobbelt så dyr for samme altantype, blot man kommer 2 etager længere op. Der er rettet henvendelse til Ditlev Friis, men han har ikke reageret.

Kurt Kristensen meddelte, at såfremt priserne afviger over 10% på den pris, der er truffet beslutning om på afdelingsmødet den 21. december 2011, skal der holdes nyt afdelingsmøde. Han ville sørge for, at Ditlev Friis afklare spørgsmålet.

Sagen blev nærmere drøftet og det blev herefter besluttet, at bestyrelsen godkendte optagelse af lån til kollektiv råderet til altanlukning og dels til optagelse af lån til affaldsskur og cykelskur i forhold til det, der blev truffet beslutning om på det ekstraordinære afdelingsmøde den 21. december 2011.

Ad 6. Eventuelt

Formanden havde hørt, at Per Rydsø ikke længere er ansat i Lejerbo. Hun spurgte, hvem der overtager de sager, der er i gang i de enkelte afdelinger.

Kurt Kristensen meddelte, at han overtager sagerne. Han oplyste, at der midlertidig er ansat en vikar på driftschefposten og at der er en proces i gang med ansættelse af ny driftschef.

Formanden orienterede om situationen efter varmemesteren er holdt op, hvor nogle er lidt sure over forhold, som ikke bliver ordnet. Begge funktionærer, der er nu, er nye og det tager lige lidt tid inden de kommer helt ind i tingene.

Kurt Kristensen meddelte, at såfremt organisationen ikke har nogen indvendinger, har forvaltningen i sinde at udnævne den ene af funktionærerne til varmemester pr. 1. juni.

Der var ingen indvendinger hertil.

Kurt Kristensen spurgte, om bestyrelsen kunne godkende, at den nye varmemester også blev ansvarshavende varmemester for de 27 boliger, der er på Tværbommen i Lejerbo Gentofte. De har hidtil haft en deltidsfunktionær ansat, men med de nye elektroniske fraflytningssystem E-moove, vil der blive sparet meget tid i forhold til tidligere fraflytningssager.

Bestyrelsen godkendte, at man godt kunne prøve det, men med en meget tydelige kommunikation omkring afløser, hvis der opstår problemer.

Formanden meddelte, at der i dag er kontortid i afdelingen mellem 12-13, men funktionærerne har oplyst, at der stort set aldrig er nogen der ringer. Man vil derfor gerne vide, om denne kontortid kan droppes og at man i stedet får en telefonsvarer, som man jævnligt aflytter.

Kurt Kristensen meddelte, at der ikke er nogen i vejen herfor. Det er en aftale, afdelingsbestyrelserne kan træffe beslutning om.

Formanden ville spørge de andre afdelinger, om det er i orden.

Kurt Kristensen foreslog, at de 3 afdelingsformænd sætter sig ned med den nye varmemester og får en aftale om det fremtidige samarbejde.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 21.6.2012


