

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Glostrup den 10. februar 2011 kl. 12.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Leif Schwartz, Jørgen Brangstrup og Henning Birch Hansen samt suppleant Margit Hasselblad uden stemmeret. Fra administrationen deltog adm. direktør Palle Adamsen, økonomikonsulent Birgitte Rauberg, forretningsfører Kurt Kristensen samt direktionssekretær Tina Brorly, som optog referat af mødet.

Formand Leif Schwartz åbnede mødet og bød velkommen.

Palle Adamsen anmodede om, at dagsordenen bliver udvidet med punktet ”ny lovgivning på udlejningsområdet”, idet bestyrelsen på sidste års møde ikke traf beslutning omkring anciennitet og venteliste.

Dette blev godkendt.

Dagsorden ser herefter således ud:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Nybyggeri/reovering
4. Boliggarantibevis
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 ?
6. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Palle Adamsen oplyste, at de kommende dialogmøder mellem kommunerne og boligorganisationerne fortsat er meget i fokus. Landsbyggefonden 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 arbejde 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.

For Lejerbo Glostrup er det første møde i forbindelse med Styringsdialogen gennemført ultimo 2010 med deltagelse af organisationsformanden og forretningsføreren.

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.

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 (2010/2011) kr. 10.477 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Glostrup. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet skal fordeles ligeligt til organisationsbestyrelsens medlemmer. 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 regnskab og revisionsprotokol for perioden 1/10 2009 til 30/9 2010, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2009 for forretningsførerorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2011 til 30/9 2012.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2009 - 30/9 2010, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2011 - 30/9 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 begge afdelinger.

I beretningen forrest i regnskabet - side 2 og 3 - er redegjort for boligorganisationens og afdelingernes økonomiske udvikling i regnskabsåret.

Birgitte Rauberg henviste til den udsendte oversigt over udvikling i dispositionsfonden over de næste 10 år. Der kommer en stor tilgang til dispositionsfonden fra de udamortiserede lån og organisationen konsoliderer sig godt de næste mange år.

Kurt Kristensen nævnte, at man har disponeret på forventet efterbevilling fra afdelingsmødet til nye køkkener i Siesta. Endvidere er der lavet et økonomisk oplæg omkring klimaskærm m.v. på Florasvej.

Henning Birch Hansen orienterede om, at de fremmødte på afdelingsmødet i Siesta besluttede at gå videre med køkkenprojektet. Der er lavet et prisoverslag på 6 mio. kr. Afdelingen anmoder om en forhåndsgodkendelse til, at man kan gå ud og påtage lån til køkkenprojektet.

Kurt Kristensen supplerede, at man går efter at kunne skifte alle køkkener på Siestavej uden huslejestigning.

Organisationsbestyrelsen gav tilsagn til køkkenprojektet med en investeringsramme på op til 6 mio. kr. i låneoptagelse - beregnet til et træk af dispositionsfonden på max. 400.000 pr. år over 20 år.

Formanden nævnte, at der tidligere er givet tilsagn til kr. 180.000 fra dispositionsfonden til udbedring af beton i kælderen i Siesta. Det viser sig nu, at beløbet bliver kr. 204.000, og man mangler således kr. 24.000 kr. Han spurgte om muligheden for at få noget fra ejerlejlighedsdelen.

Kurt Kristensen mente, at man først og fremmet skulle bevillige hele beløbet af dispositionsfonden og så herefter tage op med ejerlejlighedsforeningen om deres andel på 21% kan gøres gældende.

Bestyrelsen godkendte dette.

Birgitte Rauberg nævnte, at man skal være opmærksom på at udskifte vandmålere i afdeling 22, Florasvej. Underskuddet i afdelingen skyldes bl.a., at en del af vandudgiften ikke kan pålægges lejerne, men må tages af driften.

Palle Adamsen nævnte herefter, at i henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har på side 136 og 137 bemærkninger til forhold i begge 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.

Henning Birch Hansen henviste til revisionens bemærkning til afdeling 22-0, Florasvej omkring negativ mellemregning. Han fandt ikke helt, at der var en forklaring på dette i regnskabet.

Birgitte Rauberg orienterede om, at der er en hel del ting, som ikke er finansieret, bl.a. underfinansiering, skimmelsvamp m.v. Hun var enig i, at det burde være tydeliggjort i regnskabet. Ved fremsendelse af regnskabsmateriale til kommunen vil administrationen i brevet til kommunen præcisere dette.

Henning Birch Hansen spurgte, om man kan bruge nogle af dispositionsfonden midler til at fjerne underskud.

Birgitte Rauberg bekræftede, at man godt kan bruge penge på at afvikle underskud, såfremt der er en fornuftig forklaring på det opståede underskud.

Kurt Kristensen supplerede, at afdelingen kan komme med konkret ansøgning, som organisationsbestyrelsen kan tage stilling til.

Med de faldne bemærkninger tog bestyrelsen revisionens supplerende bemærkninger til efterretning.

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 %
22-0	Glostrupparken	793,52	831,21	37,69	4,75
278-0	Siesta	904,31	917,19	12,88	1,42

Udlejningssituationen

Kurt Kristensen meddelte, at der i Lejerbo, Glostrup er 593 personer opnoteret på venteliste. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 981 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper. Heraf søger 276 personer en 2-rums bolig, 420 søger en 3-rums bolig og 285 søger en 4-rums bolig.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 18 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 173 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 10,40. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 15,19.

Generelt er udlejningssituationen god og fraflyttende lejere betaler ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Der er generelt stadig ansøgere tilbage på venteliste, når der er udsendt tilbud.

Der er - undtagelsesvis - registreret 2 ugers tomgang i afdeling 22-0, Glostrupparken, idet dette lejemål måtte ud i mange tilbudsrunder inden genudlejning.

Med hensyn til fraflytningsprocenten er den lidt svingende:

Fraflytningsprocent	Glostrupparken (86 boliger)	Siesta (87 boliger)	Lejerbos gennemsnit
2010	8,14 %	18,39 %	15,29 %
2009	5,81 %	4,60 %	14,96 %
2008	10,47 %	9,20 %	14,01 %
2007	13,95 %	13,79 %	13,79 %

Der er venteliste til familieboliger i afdeling 22-0, Glostrupparken pr. 19. januar 2011 på 446 ansøgere, hvoraf 173 er i bero og i afdeling 278-0, Siesta på 547 ansøgere, hvoraf 205 er i bero.

Formanden oplyste, at stigningen i fraflytningsprocenten i Siesta skyldes, at der har været en del dødsfald og bor mange ældre.

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,
 at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt.

Ad 3. Nybyggeri/renovering

Der er ingen aktuelle planer om nybyggeri.

Renovering:

Afdeling 22-0, Glostrupparken

Der arbejdes indledende med oplæg til helhedsplan/genopretning – primært i forbindelse med klimaskærmen.

Kurt Kristensen mente, det kunne være en ide at lave en decideret fremtidssikringsanalyse på Florasvej. Herved får bestyrelsen et mere avanceret beslutningsgrundlag.

Bestyrelsen fandt, at det var en god ide, også i forhold til at kunne fastholde ressourcestærke beboere.

Bestyrelsen besluttet, at undersøgelse sættes i gang samt, at udgiften finansieres via dispositionsfonden.

Ad 4. Boliggarantibevis

Kurt Kristensen nævnte, at der for nogle år siden er gennemført en ændring af udlejningsreglerne, der giver mulighed for at udstede et såkaldt boliggarantibevis til fraflyttere. Boliggarantibeviset går ud på, at en fraflytter der fortryder sin fraflytning, har en fortrinsret til at få tilbudt en anden bolig i afdelingen inden for højst 3 år efter fraflytningen.

Forud for mødet har organisationsbestyrelsen fået tilsendt oplæg om boliggarantibeviser. Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om boliggarantibeviser skal indføres i organisationen – og i givet fald skal organisationsbestyrelsen fastsætte de nærmere vilkår for boliggarantibeviset.

For de organisationer, der ønsker at indføre beviserne, vil administrationen så udarbejde ansøgningsskemaer og beviser, der konkret passer til de valg, der træffes. Endvidere vil vi lægge oplysninger om mulighederne i de enkelte organisationer på hjemmesiden.

Der blev taget stilling til boliggarantibeviset, som blev godkendt, som vedlagt.

Ad 5. Ny lovgivning på udlejningsområdet

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

På bestyrelsesmøde den 11. marts 2010 blev spørgsmålet udsat.

Bestyrelsen bedes tage stilling til, om ventelisteancienniteten skal bevares eller bortfalde (nulstilles) ved overgangen fra ansøger til lejer, hvis lejer ønsker at fortsætte som boligsøgende på den almindelige eller fleksible venteliste.

Bestyrelsen besluttede, at ventelisteancienniteten skal bevares.

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

På bestyrelsesmøde den 11. marts 2010 blev spørgsmålet udsat.

Bestyrelsen bedes tage stilling til, om ancienniteten fra den almindelige venteliste skal kunne overføres til den interne oprykningsventeliste eller bortfalde efter tildeling af bolig.

Bestyrelsen besluttede, at nuværende ordning opretholdes, dvs. at ancienniteten fortfalder.

Ad 6. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 16/2 2011



Boliggarantibevis

Lejerbo Glostrup

JA NEJ

- 1) Skal ordningen med boliggarantibeviser indføres i boligorganisationen
- 2) Skal alle fraflyttere tilbydes boliggarantibevis, eller skal det kun gælde i særlige tilfælde
- a. Hvor en pensionist/efterlønsmodtager ønsker at bo permanent i sit fritidshus
 - b. Hvor lejer f.eks. af arbejdsmæssige grunde flytte til udlandet eller til en anden by
 - c. Hvor lejer ønsker at flytte sammen med en anden person

- 3) Skal der gives fortrinsret til alle afdelinger i organisationen

Hvis nej, hvilke afdelinger skal der gives fortrinsret til: _____

- 4) Er der boligtyper, der ikke skal indgå i fortrinsretten, f.eks. boliger der er særligt egnede til ældre og handicappede

Hvis ja, hvilke boliger _____

- 5) Hvor mange tilbud skal den fraflyttede have 3 tilbud

- 6) Skal der være alternativ fortrinsret til andre boliger i organisationen, hvis man ikke får en bolig inden for rimelig tid

- 7) Hvad er rimelig tid (hvis ja under pkt. 6) 3 år

Vedtaget af boligorganisationens bestyrelse, den 10/2-2011

