

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Glostrup den 14. februar 2012 kl. 12.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Henning Birch Hansen, Leif Schwartz og Jørgen Brangstrup. Endvidere deltog suppleanterne Dan Thomasberg og Margit Hasselblad. Fra administrationen deltog forvaltningsdirektør Lis Fønnesbech-Wulff, økonomikonsulent Birgitte Rauberg, forretningsfører Kurt Kristensen samt direktionssekretær Tina Brorly, som optog referat af mødet.

Formand Henning Birch Hansen åbnede mødet og bød velkommen.

Formanden nævnte, at han ved søgning på Google var blevet opmærksom på, at i og med referater fra bestyrelsesmøder lægges på de lokale hjemmesider, er de offentlige tilgængelige – og man kan således finde sit navn ved søgning på Google.

Man drøftede i den forbindelse, om referater fremover skal være beslutningsreferater. Spørgsmålet tages op ved repræsentantskabsmødet, som holdes senere i dag.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Ansøgning fra afdeling 22, Florasvej om tilskud fra boligorganisationen
4. Udlejningssituationen
5. Nybyggeri/renovering
6. Valg af formand og næstformand
7. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Lis Fønnesbech-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 er 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 efteråret.

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.

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.

Der har været afholdt dialogmøde i både 2010 og 2011, hvor organisationsformanden og forretningsføreren har deltaget. Lejerbo afventer invitation til et møde i foråret 2012.

Hovedbestyrelsen har i december godkendt Lejerbos budget for 2012. Budgettet kommer ud med et administrationsbidrag på 3.444 kr. inkl. moms pr. lejemål. Hermed holder vi os inde for den grænse, som hovedbestyrelsen tidligere har fastsat, hvorefter administrationsbidraget skal følge udviklingen i nettoprisindekset.

For 2013 bliver denne grænse en udfordring. Vi kan allerede nu se, at 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.

Resultatet af kapitalforvaltningen er netop opgjort. Den viser bl.a. en opsparat rentemarginal fra organisationernes midler på i alt 7,2 mio. kr. Hovedbestyrelsen har besluttet, at hele beløbet fordeles til organisationerne i forhold til deres opsparing. For Lejerbo Glostrups vedkommende bliver det 81.308,53 kr.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2011/2012) kr. 10.680 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 2010 til 30/9 2011, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2010 for forretningsførerorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2012 til 30/9 2013.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2010 - 30/9 2011, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2012 - 30/9 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 begge afdelinger.

I beretningen forrest i regnskabet - side 2 og 3 - er redegjort for boligorganisationens og afdelingernes økonomiske udvikling i regnskabsåret. Her er også anført, at dispositionsfondens disponible del er langt over sit minimumskrav pr. lejemål, hvor der ikke længere vil blive opkrævet bidrag. Dette

medfører besparelser i afdelingsbudgetterne allerede i 2011/2012. Såfremt fondens disponible del kommer under det indeksregulerede minimumskrav, skal afdelingerne genoptage indbetalingerne.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har på side 145 bemærkning om underskud i boligorganisationen og på side 146 bemærkninger om forhold i afdeling 22-0.

På side 2 i beretningen forrest i regnskabet er kommenteret på boligorganisationens underskud og på side 3 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 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 | 831,21 | 847,47 | 16,26 | 1,96 |
| 278-0 | Siesta | 917,19 | 931,88 | 14,68 | 1,6 |

Formanden henviste til side 2 i regnskabet, hvor er noteret, at der er givet tilsagn fra dispositionsfonden til afdeling 278-0 – dels til køkkensagen på kr. 400.000 og dels til betonsagen på 204.000 kr. Han nævnte, at det ser ud som om, at begge beløb er en engangsbetaling. Organisationsbestyrelsen har på mødet sidste år givet tilsagn til, at der til køkkenprojektet kan trækkes max. 400.000 pr. år af dispositionsfonden over 20 år.

Birgitte Rauberg var enig i, at det burde have fremgået af regnskabet.

Kurt Kristensen orienterede om, at der den 29. februar er aftalt møde med rådgiver omkring køkkensagen, hvor man får lavet det budget, som beboerne skal tage stilling til på deres afdelingsmøde. Godkender afdelingsmødet projektet/budgettet, går man i gang efter sommerferien og forventes færdigt til efteråret. Han orienterede om projektet, som er lavet om i forhold til det først udarbejdet, hvor budgettet var utroligt højt.

Man drøftede sagen.

Formanden nævnte, at organisationsbestyrelsen som bekendt har bevilliget penge til udarbejdelse af en fremtidssikringsrapport for afdeling 22-0, Glostrupparken. Han havde før dette møde talt med udviklings- og byggechef Ulrik Steen Jensen, Jakob Bøjen og Torben Winkel om den videre proces og de overordnede linjer. Næste step er det arbejder, der ligger til grund for præsentation for beboerne. Fremtidssikringsrapporten koster 60.000 + moms. Såfremt den bliver godkendt af beboerne, skal der laves projektmateriale, som skal videre til Landsbyggefonden. Dette vil koste ca. 150.000 incl. moms. Det er organisationsbestyrelsen, der har sat processen i gang og han mente derfor også, at det fortsat er organisationsbestyrelsen, der skal betale. Når det hele bliver godkendt og er gået igennem i Landsbyggefonden, vil disse penge blive tilbagebetalt til organisationen.

Organisationsbestyrelsen bekræftede dette.

Kurt Kristensen meddelte, at organisationsbestyrelsen på et tidspunkt skal forholde sig mere konkret til sagen.

Formanden oplyste, at byggeafdelingen i løbet af en måned vil være klar med et materiale, der kan præsenteres for beboerne.

Formanden bemærkede herefter en fejl på side 2 i beretningen forrest i regnskabet, hvor der ved afdeling 22-0, Glostrupparken er anført "årsregnskab 2010/2012". Skal være "2010/2011".

Dette vil blive rettet.

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. Ansøgning fra afdeling 22, Florasvej om tilskud fra boligorganisationen

Afdeling 22, Florasvej har i de sidste år haft betydelige udgifter til istandsættelse ved fraflytninger, som har været medvirkende til, at afdelingen pr. 30/9 2011 har et negativt opsamlet resultat/underskudssaldo på 1.054.525 kr. og en leje 1/10 2011 på 830 kr. pr. m².

Det ansøges derfor om, at Lejerbo Glostrup organisationen dækker eventuelle udgifter til istandsættelse ved fraflytning, som afdelingens egne henlæggelser ikke kan dække i 2011/12.

I regnskabet for 2010/11 havde afdelingen udgifter på 479.000 kr. til istandsættelse ved fraflytning. Da der ikke var opsparede midler på konto 402 ved årets start og da årets henlæggelse var på 320.000 kr., var der en ubudgettet udgift på 159.009 kr.

I 2011/12 er henlæggelsen sat op til 414.000 kr., svarende til 63,25 kr. pr. m².

Organisationen skal således tage stilling afdelingens ansøgning om tilskud til at dække udgifter, der ikke kan dækkes af egen opsparing.

Formanden nævnte, at organisationsbestyrelsen har givet forhåndstilsagn, så dette alene for en bekræftelse af, at det er i orden.

Organisationsbestyrelsen godkendte ovennævnte.

Man drøftede en situation, såfremt afdelingen og organisationen ikke var enig i en beslutning omkring tiltag til afdelingens bedste og for en fremtidssikring af afdelingen.

Lis Fønnesbech-Wulff orienterede om muligheden for en Call-in funktion, hvor afgørelse træffes af repræsentantskabet, såfremt der er en uoverensstemmelse mellem en afdelings beslutning og organisationsbestyrelsens beslutning.

Ad 4. Udlejningssituationen

Kurt Kristensen meddelte, at der i Lejerbo Glostrup er 573 personer opnoteret på venteliste.

Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 966 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper.

Heraf søger 270 personer en 2-rums bolig, 420 søger en 3-rums bolig og 276 søger en 4-rums bolig.

Mere specifikt kan det oplyses, at ventelisten til familieboliger i afd. 22-0, Glostrupparken pr. 3. februar 2012 er på 418 ansøgere, hvoraf 166 er i bero. I afd. 278-0, Siesta er ventelisten på 525 ansøgere, hvoraf 191 er i bero.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 14 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 173 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 8,09. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 14,18.

En oversigt over fraflytningsprocenten for de seneste 3 år ser således ud:

| Fraflytningsprocent | Glostrupparken (86 boliger) | Siesta (87 boliger) | Lejerbos gennemsnit |
|---------------------|--------------------------------|------------------------|---------------------|
| 2011 | 12,79 % | 3,45% | 14,25% |
| 2010 | 8,14 % | 18,39 % | 15,29 % |
| 2009 | 5,81 % | 4,60 % | 14,96 % |

Fællesudlejningen oplyser, at udlejningssituationen generelt er god.

Det er let at genudleje i afdeling 278-0, Siesta og det sker via en enkelt tilbudsrunde. I afdeling 22-0, Glostrupparken skal der ofte sendes tilbud ud i 2 runder af 30 ansøgere. Tilbagemeldinger fra de, der får tilbud bolig i afdeling 22 er, at prisen på boligen er for høj.

Fraflyttende lejere betaler ikke husleje i hele opsigelsesperioden, da boligerne bliver udlejet inden de 3 måneders opsigelsesfrist. Der er heller ikke registreret tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i organisationen.

Dan Thomasberg nævnte, at man har nogle lejligheder, der oprindeligt er opført som 4 værelses, men som følge af nedtagning af væg nu er 3 værelses. Han oplyste, at varmemesteren er sat til at undersøge, hvilke lejligheder det drejer sig om.

Kurt Kristensen meddele, at såfremt varmemesteren ikke kommer igennem hos beboerne, må han henvende sig til administrationen. Han foreslog endvidere, at man omtaler sagen på repræsentantskabsmødet, som holdes i aften.

Ad 5. Nybyggeri/renovering

Der er ingen aktuelle planer om nybyggeri.

Ad 6. 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.

Henning Birch Hansen blev på et møde den 21. februar 2011 valgt som formand for 1 år og er således på valg i år.

Jørgen Brangstrup blev valgt som næstformand på et møde i marts 2010 og er således også på valg i år.

Punktet udsættes til efter afholdelse af repræsentantskabsmødet i aften.

Ad 7. Eventuelt

Formanden spurgte, om der i Lejerbo findes en god og grundig beskrivelse af skimmelsvamp - hvad er årsagerne, hvilke konsekvenser har man som lejer, hvis man ikke vedligeholder sin lejlighed samt, hvad er mulighederne for udbedring.

Kurt Kristensen henviste til BL's hjemmeside, hvor man også kan finde procesbeskrivelser m.v.

Formanden bragte herefter spørgsmål på banen om, hvem der skal inviteres til repræsentantskabsmøde samt til den efterfølgende middag.

Bestyrelsen drøftede dette og besluttede, at invitation til både repræsentantskabsmøde og til middagen skal tilgå organisationsbestyrelsen incl. suppleanter, repræsentantskabsmedlemmer samt afdelingsbestyrelse, suppleanter og varmemester/gårdmænd i begge afdelinger

Formanden takkede herefter for god ro og orden.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 26/2 2012


