

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Glostrup den 23. februar 2015 kl. 10.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Henning Birch Hansen, Leif Schwartz og Sonja Ozoun Hartmann samt suppleant Dan Thomasberg. Fra administrationen deltog forretningsfører Rebecca Forsman, teamleder Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll samt sekretær Jytte Bach Sjøgreen, som optog referat af mødet.

Formand Henning Birch Hansen åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Udlejningssituation
4. Nybyggeri/renovering
5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
6. Indkøbspolitik og AlmenIndkøb (bilag)
7. Regulering af venteliste- og opnoteringsgebyr
8. Godkendelse af tilskud på til tekniker-rådgivning i forbindelse med overgang til fjernvarme i Siestavej – 41.025,60 kr. + moms
9. Forretningsorden – jf. vedtægtens § 11, stk. 7 (master vedlagt)
10. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Rebecca Forsman meddelte:

Status på AlmenIndkøb

Der er nu i november ca. 270.000 almene boliger tilmeldt AlmenIndkøb. Det svarer til ca. halvdelen af hele den almene sektor – og medlemmerne er varieret sammensat af både større og mindre boligorganisationer samt bredt geografisk fordelt.

Der er samlet set ca. 350 forskellige håndværkere og entreprenører på aftalerne i øjeblikket foruden den landsdækkende el-aftale.

Vi kan i øjeblikket se en markant stigning i brugen af systemet og dermed aftalerne, hvilket tegner godt for den fremtidige omsætning og dermed rabat i de enkelte afdelinger, der bruger AlmenIndkøb. Det er i sidste ende de enkelte afdelinger og beboerne, der skal kunne mærke de lavere priser, vi har fået ved at indgå de forskellige aftaler.

De første lokale (mini-)udbud af særligt fraflytningslejligheder er forløbet godt – og alt tyder på, at der vil være ret væsentlige besparelser på dette område, selvom det faktisk allerede tidligere har været udbudt.

Derudover forberedes udbud af hårde hvidevarer, byggematerialer, køkkener og rengøring netop nu. Dette er også væsentlige udgiftsposter i den almene sektor – både i byggeri og renovering, men ikke mindst i den daglige drift. Også her forventes der gode besparelser. Ligesom på håndværkerudbud og udbud af entrepriser er der en tæt dialog med både leverandører og brugere omkring form og indhold. Inddragelsen er væsentlig for projektets succes – og det er derfor noget, der lægges stor vægt på.

I forlængelse deraf kan også nævnes, at der gøres en stor indsats for at udbrede kendskabet til AlmenIndkøb og ikke mindst brugen af systemet. Derfor er der også udarbejdet en del trykt materiale, der nærmere beskriver, hvordan ejendomsfunktionærer skal bruge AlmenIndkøb – og ligeledes ma-

teriale målrettet jer i beboerdemokratiet, hvor man kan læse, hvad brugen af AlmenIndkøb betyder for beboerne og dermed også beboerdemokraterne i dagligdagen.

Ejendomsserviceteknikerelever

Ejendomsserviceteknikerelevuddannelsen er efterhånden blevet taget vel i mod i en række Lejerbo boligorganisationer landet over, og der er pt. ansat 10 elever på landsplan.

For at styrke indsatsen på elevområdet besluttede hovedbestyrelsen i foråret 2014 at ansætte en elevkoordinator, der primært administrativt skal understøtte regionerne med det løbende arbejde, der er forbundet med en elevansættelse, og Anna Selleberg Møller er derfor nu ansat som elevkoordinator i Lejerbo. Omkostningerne til elevkoordinatorfunktionen fordeles budgetmæssigt ud på de boligorganisationer, der ansætter elever med et årligt beløb på 12.000 kr. pr. elev.

På selve uddannelsesdelen træder den nye tilskudsordning i kraft pr. 1. januar 2015 og omfatter et årligt løntilskud på 50.000 kr. pr. elev. Det betyder, at lønomkostninger til en ejendomsserviceteknikerelev over elevperioden nu udgør:

1. år	5.921,54 kr./måned
2. år	6.735,37 kr./måned
3. år	8.570,89 kr./måned
Sidste 3 måneder	10.000,12 kr./måned

Lejerbo planlægger en fælles annoncering efter ejendomsserviceteknikerelever primo 2015 og der ud over vil der løbende være mulighed for at tilknytte elever til boligorganisationen. Lejerbos elevkoordinator hjælper naturligvis gerne i hele forløbet.

Der laves en fælles annoncering i marts/april

Boligaftalen.

Efterårets boligaftale er nu ved at blive udmøntet som lovgivning.

Investeringsrammen til renoveringer er fastsat til 4.2 mia. kr. i 2015 og i 2016. I 2017 til 2020 er den fastsat til 2.5 mia. Det er dog aftalt, at rammen skal vurderes af forligspartierne ved udgangen af 2016. Forligspartierne er regeringen, SF, Enhedslisten, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti. Med denne ramme kan køen i Landsbyggefonden blive nedbragt i 15 og 16 og Lejerbo forventer også at få tilsagn til vores "kø sager".

Den boligsociale indsats kan videreføres på sammen niveau som nu og det kan kapitaltilførsler og infrastrukturprojekter også. Som noget nyt er der afsat en ramme på 600 mio. kr. i perioden 2015 til 2018, som kan anvendes til nedrivning af hele afdelinger. Indtil nu er der alene givet tilsagn til delvis nedrivning, men for at kunne imødekomme behovet for at begrænse udbuddet af boliger i yderdistrikterne, er denne mulighed nu bragt i forslag. Det kræver godkendelse af ministeriet for by, bolig og landdistrikter og ordningen håndteres som 1/5 ordningen – dvs. at boligorganisationen skal medfinansiere mindst 1/5 af udgifterne.

Der er også fremsat lovforslag om, at vi skal kunne anvende sociale klausuler, når vi udbyder bygge- og anlægsarbejder. Klausulerne skal være et supplement til de frivillige aftaler, som også Lejerbo gør brug af. Klausulerne må ikke forskelsbehandle bydende og skal dermed være i overensstemmelse med EU udbudslovgivningen.

Endelig er der fremsat forslag om ændringer i både planloven og almenboligloven, sådan at kommunerne kan fastlægge i deres lokalplaner, at op til 25% af boligerne i et område skal være almene. Tidligere har kommunerne alene kunnet fastlægge arealers disponering som bolig, erhverv, rekreative områder m.v.. Nu får de altså et ekstra håndtag til at fremme almene boliger. Derudover er der også mulighed for et grundkøbslån i de kommuner, som har de højeste grundpriser – det er Køben-

havn, Frederiksberg, Odense, Århus og Aalborg. Københavns kommune og Århus kommune har meldt ud, at de vil anvende lovforslaget, som forventes at træde i kraft den 1. marts 2015.

Der var en debat omkring støtten på 17 mio. fra Landsbyggefond til renoveringen på Florasvej.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2013/2014 kr. 11.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen Lejerbo, Glostrup. Det er tidligere besluttet, at beløbet fordeles med halvdelen til formanden og den anden halvdel til fordeling blandt de resterende medlemmer.

Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Nikolaj Kjærgaard Ammitsbøll henviste til det udsendte regnskabsmateriale omfattende regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2013 til 30/9 2014, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2013 for forretningsførerorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2015 til 30/9 2016.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2012 - 30/9 2014, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2015 - 30/9 2016 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 alle afdelinger.

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 og dispositionsfond og trækningsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingernes forhold til en vurdering af afdelingernes status på udlejningssituationen samt økonomiske status.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Imidlertid har revisionen ingen supplerende oplysninger.

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 %
022-0	Glostrupparken	875,13	875,13	0,00	0,00
278-0	Siesta	972,42	977,37	4,95	0,51

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. Udlejningssituationen

Rebecca Forsman meddelte, at udlejningssituationen generelt er god.

Der udsendes ca. 25 boligtilbud ad gangen og ofte kun en runde.

Fraflyttende lejere betaler ikke husleje i hele opsigelsesperioden. Der har været 2 ugers tomgang i afd. 278.

Fraflytningsprocenten:

Fraflytningsprocent	Afd. 022-0 Glos-trupparken (86 boliger)	Afd. 278-0 Siesta (87 boliger)
2014	13,95 %	4,60 %
2013	11,63 %	6,90 %
2012	10,47 %	6,90 %

Ventelisten er på 923 ansøgere pr. den 3. februar 2015 og ser således ud for familieboligerne:

Afde-ling	Venteliste	I bero	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger
220	Ekstern		175	284	217	676	375
220	Ekstern	X	104	175	111	390	218
220	Intern		1	2	11	14	11
220	Intern	X	0	2	4	6	4
2780	Ekstern		298	438	292	1.028	574
2780	Ekstern	X	122	190	110	422	237
2780	Intern		7	15	20	42	29
2780	Intern	X	1	1	3	5	4
			708	1.107	768	2.583	

Der er udsat en lejer på grund af lejerestance i både afd. 022-0 og afd. 278-0.

Ad 4. Nybyggeri/renovering

Rebecca Forsman oplyste, at der er ingen planer om nybyggeri.

Henning Birch Hansen gjorde opmærksom på, at organisationsbestyrelsen tidligere har givet tilsagn om 40.000 kr. til skimmelsvamp undersøgelse i afd. 022-0, Florasvej. Beløbet skal medtages i helhedsplanen og midlerne "føres tilbage" til dispositionsfonden.

Ad 5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

Der bedes taget stilling til, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skal ansøges hos kommunen, at tabet skal dækkes af afdelingerne selv.

Bestyrelsen besluttede, at lejetab og tab ved fraflytning dækkes af dispositionsfonden.

Ad 6. Indkøbspolitik og AlmenIndkøb

Rebecca Forsman oplyste, at da man startede AlmenIndkøb op havde man taget en beslutning om, at man som udgangspunkt var med i ordningen.

Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn har ændret aftalen, således at organisationerne melder til i stedet for fra.

En af bekymringerne fra organisationerne har været, om man så ikke må bruge egne håndværkere. Hertil kan det oplyses, at der indenfor den enkelte aftale kan laves en "miniudbud", så der bliver knyttet bestemte håndværkere til en afdeling, hvis det er det man ønsker.

Det er udregnet, at man i Glostrup kan spare ca. 30% på en fraflytningsbolig ved at benytte AlmenIndkøb. I Frederiksberg havde man sidste år 53 fraflytninger, og havde man kunnet benytte AlmenIndkøb ville man her have sparet 200.000 kr.

Henning Birch Hansen gav udtryk for, at han ikke føler sig overbevist om, at man får den samme kvalitet med de store besparelser, men at man gerne vil udforme en indkøbspolitik.

Rebecca Forsman svarede at det er muligt, at nogle af de håndværkere man benytter på nuværende tidspunkt er med i AlmenIndkøb.

Et flertal i bestyrelsen syntes, at det er en god idé at gå med i AlmenIndkøb og tilsluttede sig formandens forslag om at lave en indkøbspolitik.

Bestyrelsen ønsker at der laves en nøjagtig udregning på besparelsen på en flyttelejlighed, ved at benytte AlmenIndkøb

Bestyrelsen besluttede herefter at gå med i AlmenIndkøb, som et supplement, og at de selv vil komme med at revideret oplæg til en indkøbspolitik.

Ad 7. Regulering af venteliste- og opnoteringsgebyr

Rebecca Forsman meddelte, at henover efteråret har direktionen og et udvalg nedsat af hovedbestyrelsen arbejdet med en gennemgang af Lejerbos økonomi, set i lyset af et skuffende halvårsresultat. Gennemgangen havde til formål at sikre, at der var sammenhæng mellem indtægter og udgifter på en række områder og funktioner i Lejerbo – også kaldet en kosttægte beregning. Et af de områder hvor der i dag ikke er fuld omkostningsdækning er venteliste- og opnoteringsgebyrer.

Venteliste- og opnoteringsgebyrer reguleres derfor med virkning fra 1. januar 2015 fra nuværende 200 kr. til 300 kr.

I forlængelse af reguleringen af venteliste- og opnoteringsgebyrerne, bliver der fremadrettet mulighed for, at I som boligorganisation kan træffe beslutning om subsidiering af begge gebyrtyper. Det

skal ses i lyset af, at der er store regionale forskelle på prisniveauet på venteliste- og opnoteringsgebyrer, og det derfor kan være nødvendigt at tilpasse prisen på gebyrerne.

Subsidieringen skal naturligvis drøftes i organisationsbestyrelsen, hvor der som udgangspunkt skal besluttes, hvilket prisniveau de to gebyrer skal ligge på, og dermed opkræves hos boligsøgende i boligorganisationen. Såfremt boligorganisationen vælger, at prisen på de to gebyrer skal ligge under 300 kr., betaler boligorganisationen forskellen op til de 300 kr. pr. gebyr.

Bestyrelsen besluttede, at gebyret opkræves hos de boligsøgende.

Ad 8. Godkendelse af tilskud til tekniker-rådgivning i forbindelse med overgang til fjernvarme i Siestavej – 41.025,60 kr. + moms

Bestyrelsen gav tilsagn om, at beløbet betales af arbejdskapitalen.

Ad 9. Forretningsorden – jf. vedtægtens § 11, stk. 7
Punktet blev udsat til behandling på næste møde.

Ad 10. Eventuelt
Ingen bemærkninger.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 8/4 2015



Henning Birch Hansen