

### Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Brøndby den 17. februar 2015 kl. 12.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Poul Erik Traulsen, Asmus Sørensen, Birte Ketterle og Franz Hansen samt suppleant Carlo Torian. Fra administrationen deltog Forvaltningskonsulent Jeanette Mosegaard Larsen, forretningsfører Rebecca Forsman samt sekretær Jytte Bach Sjøgreen, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem Gunnar Sørensen.

Formand Poul Erik Traulsen åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/renovering
5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
6. Godkendelse af fordelingsnøgle (bilag)
7. Indkøbspolitik og AlmenIndkøb (bilag)
8. Eventuelt

#### Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Rebecca Forsman meddelte:

##### **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.

##### **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 København, 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.

### Vederlag

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2014/2015) kr. 31.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Brøndby.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles med 2 andele til formanden og 1 andel til hver af de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

### Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Jeannette Mosegaard Larsen henviste til det udsendte regnskabsmateriale omfattende regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2013 – 30/9 2014, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2013/2014 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2015 – 30/9 2016.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2013 – 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, dispositionsfond og trækningssret.

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

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelsesstatus, udlejningssituationen og boligsocial status.

Ved supplerende oplysninger:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har ikke haft nogle 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 %
090-0	Gildhøj	702,30	719,83	17,53	2,50
094-0	Dammene	634,34	640,94	6,60	1,04
157-0	Lunden	741,17	761,89	20,72	2,80
157-0	Lunden	1.027,13	1047,86	20,73	2,02
	Ældreboliger				
818-0	Æbleblomsten	1.174,02	1206,98	32,96	2,81

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 oplyste, at Brøndby Kommune har stået for al udlejning i 2014 – dog ikke afdeling 818-0 Æbleblomsten.

#### **Afdeling 818-0, Æbleblomsten**

Der har ikke været nogen fraflytninger i 2014.

Der er registreret 6 boliger på tomgang pga. renovering i Dammene.

Der er i afdeling 157 udsat én lejer på grund af huslejerestance.

Fraflytningsprocenten i hele organisationen:

År	Procent
2014	8,99 %
2013	10,61 %
2012	8,63 %

#### Ad 4. Nybyggeri/renovering

Rebecca Forsman meddelte vedrørende renovering:

##### Afd. 157-0 Daruplund "Lunden"- byggeskade-, miljø- og forbedringsarbejder

Udarbejdelse af Skema C er afsluttet, og fremsendt til myndighederne, godkendelse modtaget. Afsluttende gennemgang af altanerne er udført, deraf følgende arbejder er også tilendebragt, enkelte dokumentationsarbejder mangler.

##### Afd. 094-0 Dammene - helhedsplan og skimmelsvampe renovering.

Efter gennemgang af hele projektet - er der foretaget nødvendige tilpasninger i samarbejde med LBF for derigennem at opnå en husleje som kunne godkendes af myndighederne og beboerne på det afholdte afdelingsmøde.

Der blev fremsendt et skema A til myndighedernes godkendelse, som kom umiddelbart før jul 2014. Det egentlige projekteringsarbejde og registrerings arbejde opstarter primo 2015, frem mod afholdelse af licitation, formodentlig ultimo 2015.

Byggestart forventes forår 2016, med etablering af genhusningsboliger, hvorefter renoveringsarbejderne opstartes.

Poul Erik Traulsen tilføjede, at man ønsker opstart af projektet i april, så den værste vinter er overstået og man derved undgår at betale "ventepenge".

Poul Erik Traulsen oplyste, at der er 20 huse, der skal fotograferes. Han aftaler tidspunktet for fotograferingen med de berørte beboere.

Der var en drøftelse omkring nedtagning af vægge i forbindelse med renoveringen.

Rebecca Forsman orienterede om tidligere og nuværende regler for nedtagning af vægge.

Poul Erik Traulsen tilføjede, at hvis man ønsker at nedtage vægge, så skal der søges herom, inden renoveringen går i gang.

#### 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 og at der ikke søges om dispensation.

#### Ad 6. Godkendelse af fordelingsnøgle

Jeannette Mosegaard Larsen orienterede kort om baggrunden for, at der er udarbejdet ny fordelingsnøgle og at fordelingsnøglen er indarbejdet i de netop godkendte budgetter.

Poul Erik Traulsen indstillede til bestyrelsen at godkende den fremlagte fordelingsnøgle samt ansættelsen af 1 elev i Lejerbo Brøndby.

Bestyrelsen godkendte fordelingsnøglen samt ansættelsen af 1 elev. Eleven aflønnes af organisationen og skal i udgangspunktet rundt i alle afdelinger.

### Ad 7. Indkøbspolitik og AlmenIndkøb

Rebecca Forsman orienterede, at 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 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 materiale målrettet jer i beboerdemokratiet, hvor man kan læse, hvad brugen af AlmenIndkøb betyder for beboerne og dermed også beboerdemokraterne i dagligdagen.

Rebecca Forsman oplyste, at der er lavet en undersøgelse i en af de øvrige omegns boligorganisationer hvor det viser sig, at man i 2014 potentielt kunne have sparet henved 200.000 kr. ved at benytte AlmenIndkøb i forbindelse med istandsættelse af lejemål efter fraflytning.

Der er lavet et overslag for Brøndby, der viser, at man ud fra en fraflytningsprocent på 10, svarende til 50 fraflytninger, vil kunne spare 300.000 kr. eller 600 kr. pr. bolig årligt. Der vil blive lavet en nøjagtig beregning.

Franz Hansen gav udtryk for, at ulempen er, at de små håndværksmestre falder fra.

Rebecca Forsman svarede, at alle håndværkere jo har været indbudt til at deltage i AlmenIndkøb, men at det naturligvis kan være en konsekvens, hvis de ikke har ønsket at deltage eller ikke har været er konkurrencedygtige.

Poul Erik Traulsen oplyste, at man har drøftet AlmenIndkøb og der var både for og imod og gav udtryk for at det er for dårligt, at man som organisation ikke kan gå ind og se priserne i AlmenIndkøb.

Rebecca Forsman forklarede, at en af konditionerne er, at priserne ikke bliver offentliggjort, men man arbejder på at lave en anonymiseret form, hvor organisation kan komme ind og se.

Bestyrelsen besluttede at gå med i AlmenIndkøb, som et supplement, og under forudsætning af, at man kan træde ud af det, hvis man ikke er tilfreds med den vare der leveres

Bestyrelsen besluttede endvidere at punktet ”status på AlmenIndkøb” medtages på kommende organisationsbestyrelsesmøder.

### 8. Eventuelt

Bestyrelsen har fået en forespørgsel på at stille lejligheder til rådighed i 8-10 måneder til udenlandske volleyballspillere på stipendium, der kommer til Danmark.

Bestyrelsen har drøftet sagen og oplyser, at der p.t. ikke er politisk opbakning.

Birthe Ketterle nævnte, at der ikke er entydig forståelse af vedtægtens beskrivelse af, hvor mange stemmer de enkelte repræsentantskabsmedlemmer har.

Vedtægten har efter mødet været forelagt juristerne – jf. vedtægtens § 5, *Stk. 2.* vælger hver afdeling 3 repræsentanter og jf. vedtægtens § 9. har hver repræsentant 1 stemme. Herudover har hver repræsentant fra afdelinger med mere end 100 lejemål yderligere 1 stemme, og hver repræsentant fra afdelinger med mere end 200 lejemål har yderligere 2 stemmer.

Dvs., at der er 3 repræsentanter for hver afdeling og:

i afd. 90 (87 boliger) har hver repræsentant 1 stemme  
i afd. 94 (163 boliger) har hver repræsentant 2 stemmer  
i afd. 157 (309 boliger) har hver repræsentant 3 stemmer  
i afd. 818 (21 boliger) har hver repræsentant 1 stemme

Birthe Ketterle informerede om en klage i en konkret sag med et erhvervslejemål (klub), der ikke overholder husordensreglementet. Forvaltningskonsulenten har meddelt, at afdelingens ordensreglement ikke gælder for erhvervslejemål, og at de dermed ikke kan opsiges for overtrædelse af denne.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 19/3 2015



---