

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Brøndby den 19. marts 2009 kl. 12.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne John Frimann, Asmus Sørensen, Poul Erik Traulsen og Franz Hansen. Endvidere deltog suppleant Birthe Ketterle uden stemmeret. Fra administrationen deltog adm. direktør Palle Adamsen, økonomikonsulent Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll, projektleder Carsten Bai, forretningsfører Kurt Kristensen samt direktionsssekretær Tina Brorly, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem Gunnar Sørensen.

Formand John Frimann åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet er som følger:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Nybyggeri/renovering
4. Driftssamarbejde i Lejerbo, Brøndby
5. Boliggarantibeviser
6. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Palle Adamsen meddelte, at rapporten om den fremtidige styring af den almene sektor er udkommet. Den indeholder en række forslag til vores fremtidige spilleregler, og til hvordan vi skal samarbejde med kommunerne på en ny måde. Hvor kommunerne i dag overvejende fører tilsyn og kontrol, bliver det fremover i højere grad et samarbejde efter en "mål- og aftalestyrings model". I ledergruppen gennemgår vi rapporten og vurderer, hvilke konsekvenser, den får for Lejerbo og de enkelte organisationer og afdelingers opgaver. Et af forslagene vil blive, at der med mellemrum skal gennemføres dialogmøde mellem boligorganisationen og kommunen, hvor der skal aftales mål for det kommende år om f.eks. anvisning af boliger, renoverings- og forbedringsaktiviteter, og hvis der er behov for at igangsætte særlige aktiviteter.

Det forventes, at regeringen fremsætter lovforslag på baggrund af rapporten i foråret til vedtagelse inden sommerferien og med ikrafttræden pr. 1. januar 2010.

Det var stillet i udsigt, at der også skulle komme oplæg til, hvordan den fremtidige finansiering af nybyggeri skal skrues sammen. Der er to udfordringer. Den ene er at få et maksimumsbeløb, som gør det muligt overhovedet at bygge. Den anden er at få en lavere starthusleje, så almindelige mennesker har råd til at bo der. Den del af rapporten er aldrig blevet lavet. Men meldingen fra Velfærdsministeriet er nu, at der skal afholdes hurtige møder, så der også om finansiering kan ske lovgivning inden sommerferien.

Men det betyder ikke for Lejerbo, at der så kommer en høj byggeaktivitet – tværtimod indstille vi os på en fortsat lav nybyggeriaktivitet. Vi forventer de kommende år højest at bygge 100 boliger årligt og det er overvejende ældre- og plejeboliger.

Den udvikling har lagt pres på vores indtægter i forretningsførerorganisationen. Vi vil gerne fastholde et konkurrencedygtigt administrationshonorar og bevare vores serviceniveau. Derfor må vi se os om efter andre indtægter. Vi vil fremover tilbyde flere tillægsydelser, og vi er i den sammenhæng ved at udarbejde en ny udgave af vores ydelsesbeskrivelse. Det er vigtigt at understrege, at vi fortsat inden for det almindelige administrationshonorar yder en fuldstændig og ansvarlig administration. Det kan i den forbindelse oplyses, at administrationshonoraret for 2009 efter det budget, som hovedbestyrelsen godkendte i december 2008, vil udgøre 2.844 kr. Stigningen fra 2008 til 2009 er således på 48 kr.

Til finansiering af dele af skattereformen er foreslået moms på ejendomsadministration med virkning fra 1. januar 2011. Skatteministeriet har forudsat en samlet momsopkrævning på 180 mio. kr. fra ejendomsadministration i alle sektorer. Det er urigtige beregninger. Alene for den almene sektor har BL vurderet at der vil blive opkrævet 310 mio. kr. Det er udgifter som direkte pålægges huslejen, da lejen jo er omkostningsbestemt. Det svarer til i gennemsnit 564 kr. pr. lejemål.

Tilsvarende beregninger for Lejerbo viser at Lejerbos udgående moms bliver omkring 18 mio. kr. svarende til 510 kr. pr. lejemål. Der er rettet henvendelse til velfærdsministeren, som er anmodet om at kommentere tallene. Hun har på ministeriets hjemmeside beskyldt de almene boligorganisationer for at regne forkert.

Der er netop kommet nyt udspil fra regeringen om, at man kan søge om tilskud fra regeringens renoveringspulje på 1,5 mia.kr. Den 20. marts frigives en hjemmeside med ansøgningsskema, og man kan søge til efter påske. I relation til lejerne kan vi oplyse, at det ikke omfatter kollektive arbejder, men at der alene kan søges af den enkelte lejer, det vil sige efter den individuelle råderet. Nyheden vil blive lagt på Lejerbos hjemmesiden den 20. marts.

Velfærdsminister Karen Jespersen har sat fokus på de efterhånden mange udsættelser, som ikke mindst sker i den almene sektor på grund af huslejerestancer. Der er omkring 4.000 udsættelser årligt. Der er ofte en social tragedie bag en udsættelse, og derfor vil det oftest være en kommunal opgave at gå ind i sagen. Lige nu er det fogedretterne, som skal give kommunerne besked. Det sker for sent og for tilfældigt. Derfor har velfærdsministeren fremsat et lovforslag, der betyder, at lejernes frist for at betale en restance forlænges fra 3 dage til 14 dage, og at de almene boligorganisationer får pligt til at orientere kommunen senest samtidig med, at fogedretten anmodes om at starte en udsættelsessag.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2008/2009) kr. 26.165 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Brøndby.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet skal 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.

Repræsentantskabet skal i henhold til vedtægternes § 3 og § 18 tage stilling til valg af revisor, og repræsentantskabet har på sit repræsentantskabsmøde sidste år valgt at have samme revisor som forretningsførerorganisationen, nemlig KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Administrationen skal opfordre til, at man på det kommende repræsentantskabsmøde vælger KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab som revisor.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll henviste til det udsendte regnskabsmateriale omfattende regnskab og revisionsprotokol for perioden 1/10 2007 til 30/9 2008, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2007 for forretningsførerorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2009 til 30/9 2010.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2007 - 30/9 2008, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2009 - 30/9 2010 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 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 120 bemærkninger til forhold i afdeling 157-0.

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.

Formanden gjorde opmærksom på, at der var nogle fejl i revisionsprotokollen. På side 123, punkt 4.2 står, at "fondens disponible del på kr. 2.937.087 kr. ikke overstiger minimumskravet på kr. 2.310.750". Ordet ikke skal slettes.

Punkt 8.4 på side 127 vedrører ikke Lejerbo, Brøndby og skal slettes.

Palle Adamsen beklagede fejlene. Vi sørger for de bliver rettet.

Bestyrelsen godkendte herefter revisionsprotokollen med forbehold for, at disse forhold bliver rettet.

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 %
90-0	Gildhøj	585,47	585,47	Uændret	Uændret
94-0	Højstens Boulevard	591,91	601,52	9,61	1,62
157-0	Daruplund	583,16	592,39	9,22	1,58
157-0 Ældrebol.	Daruplund	869,13	878,35	9,22	1,06

Formanden meddelte, at det i år har været noget kaotisk både med regnskab og budget. Nogle steder er vi oppe på 4 udgaver af budgettet, før det var rigtigt. Derudover er materialet udsendt meget sent - og i en af afdelingen kun én dag før beboermødet. Han foreslog, at administrationen udsender en køreplan for, hvornår man forventer materialet er færdigt, af hensyn til afdelingernes planlægning af møder. Han så også gerne, at man "vender puljen", så det ikke altid er de samme boligorganisationer, der ligger sidst i puljen.

Kurt Kristensen var godt klar over, at det ikke er gået så godt i år. Han orienterede om, at der er nedsat en arbejdsgruppe fra forvaltningen og økonomiafdelingen, som skal justerer forretningsgange på vores interne arbejdsproces.

Han ville gå tilbage til forvaltningsgruppen og drøfte udsendelse af køreplan til organisationen.

Formanden nævnte i forbindelse med pop-regnskabet, at man efter hans opfattelse kan blive mere meddelssom overfor beboerne. Han fremviste eksempel på det materiale, han havde lavet til deres afdelingsmøde.

Palle Adamsen ville tage en drøftelse med vores økonomichef.

Formanden nævnte, at afdeling 90-0, Gildhøj mangler opkrævning fra BIF. Aftalen er genforhandlet, men der er ikke blevet opkrævet for 2007/2008.

Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll meddelte, at sagen ligger på hans bord.

Formanden beklagede, at der ikke havde været en driftschef ved markvandring, men at man i stedet havde brugt Birger Lund. Dette har resulteret i, at både budget og vedligeholdelsesplan måtte laves om og har givet et stort arbejde for Marianne Poulsen. Formanden meddelte, at man i boligorganisa-

tionen har den generelle holdning, at rådgivningsfirmaet Birger Lund ikke bør leverer ydelser i Lejerbo, Brøndby.

Kurt Kristensen meddelte, at administrationen har taget dette til efterretning, men at det var nødvendigt i den givne periode. Alt er rettet igen og administrationen har afholdt udgifter i forbindelse hermed.

Udlejningssituationen

Kurt Kristensen meddelte, at kommunen har den fulde anvisningsret til samtlige af boligorganisationens afdelinger. Vi kan oplyse, at der ikke er tabsgivende tomgange.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2007/2008 har været 26 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 556 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 4,68. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 13,88.

Der har i alt været 37 fraflytninger af boligorganisationens i alt 629 lejemål, svarende til en fraflytningsprocent på 5,88. Landsgennemsnittet er her 16,83.

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger, 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

Carsten Bai meddelte, at projekt "Æbleblomsten", som tidligere har været opgivet, nu er på vej til at blive genoptaget. Interessegruppen og bestyrelsen er stadig indstillet på gennemførelse, og kommunen er efter det hertil oplyste villige til at medvirke med hensyn til salg af grunden. Sagen bliver formentlig behandlet på kommunalbestyrelsens møde i april.

Når vi har kommunens tilsagn, vil vi atter lave beregninger på projektet. Vi mener, det er realistisk, at man kan bygge inden for rammebeløbet.

Projektet blev drøftet.

Carsten Bai meddelte vedrørende renoveringsprojekter:

Afd. 157-0, Daruplund – byggeskade-, miljø- og forbedringsarbejder

Efter afholdelse af rådgiverudbud og valg af det Rådgivende Ingeniørfirma Jørgen Wessberg som totalrådgiver, er projekteringen frem til dispositionsforslag tilendebragt ultimo februar.

Den aftalte hovedtidsplan overholdes, og det forventes at der afholdes licitation efteråret 2009 og byggestart maj 2010.

Formanden nævnte, at projektet ser godt og fornuftigt ud.

Carsten Bai nævnte sluttelig vedrørende

Afd. 157-0, Daruplund – 102 tagboliger

Tagboliger er udgået, idet Brøndby Kommune ikke vil deltage. Udgifterne i den forbindelse er dækket af dispositionsfonden (2007/08).

Formanden orienterede om, at man i afdeling 94-0 arbejder med en decideret helhedsplan for de projekter, der skal laves i afdelingen. Dette vil blive taget op med Carsten Bai.

Ad 4. Driftssamarbejde i Lejerbo, Brøndby

Formanden orienterede om, at der den 24. februar 2009 har været afholdt evalueringsmøde om driftssamarbejdet, der nu har fungeret i 2 år.

Alle er enige om, at der har været tale om en god proces, og at både den daglige service og driftsøkonomien i afdelingerne er markant forbedret ved indførelsen af lokalinspektørordningen.

Organisationsbestyrelsen besluttede at gøre aftalen permanent og godkendte driftssamarbejdet.

Ad 5. Boliggarantibeviser

Boligorganisationen har på sit møde den 19. november 2008 vedtaget at indføre boliggarantibeviser for boligorganisationen. Imidlertid er det ikke relevant for Lejerbo, Brøndby, idet kommunen har den fulde anvisningsret til samtlige boligorganisationens boliger.

Bestyrelsen besluttede, at tidligere beslutning om indførelse af boliggarantibeviser annulleres.

Ad 6. Eventuelt

Formanden oplevede en stigende grad af rykkere på fakturaer. Han fornemmede en underbemanding i forvaltningsgruppen.

Asmus Sørensen meddelte, at de hos dem oplever det samme.

Kurt Kristensen oplyste, at nøglepersonen på området har haft en længere sygdomsperiode. Han ville undersøge nærmere omkring de mange rykkere.

Asmus Sørensen meddelte, at afdeling 90 den 13. august holder Åbent Hus og den 15. august en jubilæumsfest i forbindelse med afdelingens 50 års jubilæum. Der er nedsat en arbejdsgruppe og der vil senere blive udsendt invitationer.

Formanden takkede for et godt møde.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 25/8 2009

