

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Brøndby den 21. februar 2012 kl. 12.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Poul Erik Traulsen, Tommy R. Mortensen og Asmus Sørensen samt suppleanterne Birthe Ketterle og Carlo Torian. Fra administrationen deltog forvaltningsdirektør Lis Fonnesbech-Wulff, økonomikonsulent Nikolai Kjærgaard Ammitzbøll, projektleder Carsten Bai, forretningsfører Kurt Kristensen samt direktionssekretær Tina Brorly, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra bestyrelsesmedlemmerne Gunnar Sørensen og Franz Hansen.

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. Afvikling af lån fra Lejerbo Brøndby til afd. 157-0, Lunden på kr. 700.000,00
6. Landsbyggefondens afslag om driftsstøtte/huslejestøtte til afd. 157-0, Lunden
7. Navneændring i Lejerbos system fra Daruplund til Lunden
8. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Lis Fonnesbech-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 endnu ikke været afholdt et egentligt møde om styringsdialog, men udelukkende et fællesmøde for boligselskaberne i Brøndby Kommune. Styringsdialogmødet forventes afholdt i marts 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 opsparet 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 Brøndbys vedkommende bliver det kr. 138.043,10.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2011/2012) kr. 28.492 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.

Tommy Mortensen spurgte, hvordan det ser ud med SAP budgettet. Han havde læst i referat fra hovedbestyrelsesmøde, at budgettet ikke holdt.

Lis Fonnesbech-Wulff meddelte, at budgettet stadig holdt. Der hvor økonomien bliver presset, er når tiden går, så vil projektledelse og Lejerbos egne timer løbe på.

Formanden havde hørt forskellige udmeldinger i forhold til indkøbsordningen. Han ville gerne have afklaret, om beboere også kan benyttes sig af indkøbsordningen.

Lis Fonnesbech-Wulff meddelte, at beboerne ikke direkte selv kan gå ind og købe, men de kan benytte indkøbsordningen f.eks. hvis de skal have nyt køkken via råderetten.

Kurt Kristensen oplyste, at beboerne i Æbleblomsten selv skal købe køleskabe og de kan benytte sig af indkøbsordningen ved henvende til funktionæren.

Formanden og Tommy Mortensen nævnte, at forbindelse med renoveringen af afdeling 157 fandt man hen ad vejen ud af, at der er nogle ting, man gerne ville have haft med i byggesagen, bl.a. udskiftning af døre. Derfor rettede man henvendelse til byggeafdelingen for at få dem til at indhente tilbud. Det bevirker, at byggeafdelingen kræver et voldsomt beløb i byggesagshonorar (220.000 kr.) trods det, man har en stor igangværende renoveringssag, hvor man i forvejen betaler byggesagshonorar.

Carsten Bai meddelte, at principielt opkræver man et byggesagshonorar, som er fastsat i Lejerbos ydelsesbeskrivelse. I denne sag kunne man godt have forhandlet et andet byggesagshonorar set i lyset af den store renoveringssag, men det kan hverken han eller Jeanette Mosegaard Larsen, som har kørt sagen, bemyndigelse til at afgøre. Det er kun vores byggechef Ulrik Steen Jensen, der kan gå ind og ændre en honorarsats. Han foreslog, at man tog en forhandling med Ulrik herom.

Tommy Mortensen meddelte, at det ikke længere er aktuelt, da sagen blev nedstemt på beboermødet.

Formanden havde læst, at lokalkontoret i Brøndby ændre status til et regionskontor. Han spurgte, om det har nogen indvirkning for Lejerbo Brøndby. Han orienterede om, at der var en del forvirring hos mange beboere omkring Lejerbo Brøndby og BB.

Lis Fønnesbech-Wulff orienterede om sagen omkring BB, som har opsagt deres administrationsaftale med administrationsorganisationen. Der har været forhandlet med BB, som indtil videre fortsætter med at blive administreret af os, men samtidig får deres eget regionskontor suppleret med forskellige kompetencer på kontoret.

Man drøftede situationen.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll beklagede, at afdelingsbudget til afdeling 157 er udsendt så sent. Han orienterede om, at der har været nogle problemer med hensyn til antennebudgettet og sagen er stadig ikke lukket.

Tommy Mortensen nævnte, at der er sket mange fejl. Han havde bedt om at få materialet elektronisk samt ikke at få tilsendt pop-regnskabet. Han havde fået tilsendt pop-regnskabet, men ikke fået regnskabsmaterialet elektronisk. Vedrørende antennebudgettet havde han bedt om, at det ikke skulle med i regnskabet, derved havde der ikke været nogen problemer med at få regnskabsmaterialet i god tid.

Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll henviste til det udsendte regnskabsmateriale omfattende 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 indeholdende 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 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 157 bemærkning om underskuddet i boligorganisationen og på side 157 og 158 supplerende oplysninger i forhold til afdeling 157-0 og 90-0.

På side 2 i beretningen forrest i regnskabet har administrationen kommenteret underskuddet i boligorganisationen og på side har administrationen kommenteret revisionens supplerende oplysninger. Disse 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 %
90-0	Gildhøj	620,26	647,84	27,59	4,45
94-0	Højstens Boulevard	624,72	633,97	9,25	1,48
157-0	Daruplund	616,19	623,29	7,10	1,15
157-0 Ældrebol.	Daruplund	902,15	909,26	7,10	0,79

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. Udlejningssituationen

Kurt Kristensen meddelte, Brøndby Kommune står for al udlejning i boligorganisationen – dog ikke afdeling 818-0, Æbleblomsten.

Der har været renovering i afdeling 90-0, Gildhøj og afdeling 94-0, Højstens Boulevard pga. skimmelsvamp samt renovering i afdeling 157-0, Daruplund.

Der er ikke registreret tomgang med lejetab til følge. Der er i afdeling 157 udsat én lejer på grund af huslejerestance.

Den nye afdeling 818-0, Æbleblomsten, har indflytning den 1. marts 2012, og lejerne skal godkendes af bofællesskabet. I bofællesskabet er der 21 ældreboliger fordelt på 9 boliger med 3 rum og 12 boliger med 2 rum. Lejerne skal være over 55 år og uden hjemmeboende børn.

Kurt Kristensen meddelte, at der har været afholdt åbent hus arrangement den 4. februar med et flot fremmøde. Alle boliger er endnu ikke udlejet og mange interesserede giver udtryk for, at de har svært ved at komme af med deres nuværende bolig. Det er oplyst, at der er 2-3 ledige boliger.

Formanden oplyste, at udlejningschef Anne-Sofie Thomsen i fredags havde oplyst, at der er kommet 10 underskrevne kontrakter retur og der er 2 kontrakter ude i underskrift – så der må være flere ledige boliger.

Administrationen har undersøgt dette og kan oplyse, at der er 11 boliger, der er udlejet, der er sendt lejekontrakt til 1 stk. og der er 9 boliger, der ikke er udlejet. Der er arrangeret åbent-hus den 3. marts og der annonceret i næste uge i både Folkebladet, Metro Express og 24 timer.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 68 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 556 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 12,23. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 14,18.

Ad 4. Nybyggeri/renovering

Carsten Bai oplyste vedrørende Afd. 818-0, Æbleblomst, at det som nævnt omhandler opførelse af 21 stk. almene ældreboliger i et bofællesskab som etagebyggeri.

Projektet tager form og der forventes afholdt aflevering 29. februar 2012 og indflytning 1. marts 2012.

Økonomien er stram, da der bl.a. har været øgede udgifter til faskine på krav fra kommunen.

Vedr. renovering

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

Selve renoveringsarbejderne pågår, og efter mange problemer med kvaliteten af det udførte, forløber det nu tilfredsstillende. Efter at tidsplanen er blevet revideret og forlænget, er der meget få mangler, når beboerne flytter tilbage til de nyrenoverede lejligheder.

Renoveringen af udearealerne pågår ligeledes og følger den overordnede tidsplan, med skyldig hensyntagen til vejrliget.

Afd. 94-0, Dammene - helhedsplan og skimmelsvampe renovering

Udarbejdelse af ansøgningsskema til LBF pågår og fremsendes ultimo marts 2012, for begge sager.

Den samlede udgift til både renovering og byggeskader og forbedringsarbejder vil medføre væsentlig huslejeforhøjelse.

Der har været afholdt besigtigelse af LBF, som efterfølgende har ønsket yderligere bearbejdnings- og undersøgelser, samt forslag til bedre tilgængelighed i lejlighederne.

Disse ønsker fremsendes i LBF primo 2012, sammen med udarbejdet forslag fra TNT arkitekter til bedre tilgængelighed.

Det forventes, at der vil fremkomme en endelig udmelding fra LBF i løbet af foråret 2012, hvorefter der kan fremsendes det egentlige skema A.

Det tidligere omtalte alternativ med nedrivning af boligerne og opførelse af nye kommer efter oplysning fra LBF ikke på tale.

Formanden orienterede om, at der er lavet omkring 28 skimmelsvamp prøver ud af 163 boliger. Der er p.t. 10 familier, der ikke er genhuset. Der 4 familier er genhuset på ubestemt tid. Resten har skrevet under på, at de ikke vil flytte ud og genhuses, trods de har skimmelsvamp.

Man drøftede situationen og var enige om, at såfremt situationen bliver værre, vil man få myndighederne indblandet, således at embedslægen kan erklære boligen uegnet for beboelse.

Ad 5. Afvikling af lån fra Lejerbo Brøndby til afd. 157-0, Lunden på kr. 700.000.

Formanden nævnte, at afdeling 157 har fået en henvendelse fra administrationsorganisationen for en tilbagebetaling af et lån på kr. 700.000, idet hovedbestyrelsen har truffet beslutning om tilbagebetaling af lån til administrationsorganisationen fra de organisationer, som økonomisk har mulighed for det. Spørgsmålet blev behandlet på organisationens møde i november 2011, hvor Tommy Mortensen udtrykte stor bekymring med hensyn til afvikling af det gamle lån, set i lyset af Lundens betydelige omkostninger til det igangværende renoveringsarbejde.

Lis Fønnesbech-Wulff oplyste, at lånet for mange år siden er bevilliget til afdelingen af administrationen via boligorganisationen. Såfremt forudsætningerne for at tilbagebetale pengene ikke er der,

bad hun bestyrelsen om at rette henvendelse til koncernøkonomichef Henrik Ricken omkring en afviklingsplan for lånet.

Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll ville kigge på, hvilken type støttelån der er tale om og vender tilbage til bestyrelsen med et oplæg omkring en afviklingsplan.

Ad 6. Landsbyggefondens afslag om driftsstøtte/huslejestøtte til afdeling 157-0

Formanden henviste til et brev fra Landsbyggefonden af 20. december 2011, hvor de givet afslag på afdelingens ansøgning om særlig driftsstøtte og forebyggende indsats/huslejestøtte, idet fondens økonomiske ressourcer til huslejestøtteordningen er yderst begrænsede og det derfor ikke har været muligt at imødekomme ansøgning.

Fonden skriver, at såfremt afdelingens problemer stadig er så alvorlige, at der er behov for særlig driftsstøtte, bedes sagen rejst i det nye IT-system i 2012.

Carsten Bai meddelte, at denne sag ikke har noget som helst med byggesagens ansøgning at gøre og det rækker ikke ved det tilsagn, man har fået omkring byggesagen og heller ikke ved byggesagsøkonomien.

For at rydde al tvivl af vejen blev det aftalt, at Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll og Carsten Bai undersøger, at det tilsagn man for år tilbage har fået vedrørende byggesagen stadig står ved magt.

Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll undersøger ligeledes, hvad brevet fra Landsbyggefonden er svar på.

Tommy Mortensen meddelte, at huslejen efter renoveringen for afdeling 157 er beregnet til en stigning mellem 600 og 1000 kr., og det er den husleje, der er meldt ud og godkendt af beboerne. Derfor undrede det ham, at det på Lejerbos hjemmeside fremgår, at lejeforhøjelsen i forbindelse med renoveringen ligger mellem 800 og 1600 kr. afhængig af antal rum i boligen.

Kurt Kristensen sørger for, at dette bliver rettet hos Fællesudlejningen.

Ad 7. Navneændring i Lejerbo systemet fra Daruplund til Lunden

Formanden orienterede om, at man lokalt benævner afdeling 157 "Lunden" og aldrig "Daruplund". Derfor ser man gerne, at dette bliver rettet i Lejerbos system.

Det samme gælder "Højstens Boulevard", som man gerne vil have rettet til "Dammene".

Kurt Kristensen sørger for udmelding til de respektive afdelinger.

Ad 8. Eventuelt

Carlo Torian gav udtryk for, at det er dejligt, at regnskabsmaterialet er udsendt på CD rom. Han kunne også godt tænke sig, at manualer til brug af hjemmesiden blev udsendt på CD rom.

Manualerne ligger på Lejerbos hjemmeside. Tommy Mortensen ville få lavet en CD rom med manualerne.

Formanden takkende for godt møde.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 29 / 2 2012

Paul Erik Jacobsen