

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Brøndby den 22. februar 2011 kl. 12.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Poul Erik Traulsen, Tommy R. Mortensen, Franz Hansen og Gunnar Sørensen. Endvidere deltog suppleant Birthe Ketterle. Fra administrationen deltog forvaltningsdirektør Lis Fønnesbech-Wulff, økonomikonsulent Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll, projektleder Carsten Bai, forretningsfører Kurt Kristensen samt direktionssekretær Tina Brorly, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem Asmus 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. Nybyggeri/renovering
4. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Lis Fønnesbech-Wulff oplyste, at de kommende dialogmøder mellem kommunerne og boligorganisationerne fortsat er meget i fokus. Landsbyggefonden er klar med IT-modellen, der skal sammenfatte alle de oplysninger, der skal indgå i dialogmøderne. I Landsbyggefondens database er der for hver enkelt afdeling og boligorganisation et oplysningsskema – en slags selvangivelse – som kommer ind på alle væsentlige sagsområder, der findes i boligorganisationerne og afdelingerne. Nogle af oplysningerne skal man selv levere, mens andre – især nøgletal – automatisk vil blive føjet ind i skemaet via Landsbyggefondens database. Oplysningsskemaet færdiggøres af boligorganisationen i samarbejde med administrationen umiddelbart efter, at årsregnskabet er godkendt, og så vil den samlede dokumentationspakke være grundlaget for dialogmødet med kommunen.

Arbejdet med dokumentationspakken skal ikke bare være en pligtmæssig afrapportering til kommunerne. Det skal også være et redskab for de enkelte bestyrelses arbejder med udviklingen på alle vigtige punkter i deres boligorganisationer, såsom økonomi og drift, beboerdemokrati, udlejning og boligområdernes trivsel. Det er i styringsreformen en forventning, at organisationsbestyrelserne forholder sig strategisk til alle disse områder. Bestyrelserne skal inden for hvert område give deres egen vurdering af udfordringerne. Endelig skal bestyrelserne være med til at fastsætte mål, lave aftaler med kommunerne og efterfølgende give en vurdering af, hvor langt man er nået i målopfyldelsen.

Ca. halvdelen af de kommuner, hvor Lejerbo er repræsenteret, er gået i gang. Det sker typisk ved, at der først holdes et fællesmøde for kommunalpolitikere, embedsmænd, beboerdemokrater og administrationer. Efterfølgende holdes det egentlige dialogmøde, hvor der fra kommunens side typisk kun medvirker embedsmænd, men hvor vi fra Lejerbos side så vidt muligt møder med både organisationsformand og forretningsfører.

På nybyggeri-siden har der et par år været stilstand, men i løbet af 2010 kom der gang i tilsagnene igen. Det skyldes, at vi ved årsskiftet fik nye finansieringsregler, der giver en lavere starthusleje, og at kommunernes andel i form af grundkapital i 2010 var sat ned fra 14 % til 7 %. I Lejerbo har vi fået tilsagn til at opføre over 600 nye boliger. Det er betydelig flere end vi har opnået de seneste år.

Det er ikke kun nybyggeriet, der er godt gang i. I 2010 har Lejerbo afleveret renoveringsarbejder for næsten en mia. kr. Helt præcist for 949,8 mio. kr. Samtidig har vi renoveringsarbejder under udførelse for godt 526 mio. kr. og sager under projektering for 687 mio. kr. Det er selvfølgelig i høj grad byggeafdelingen, der arbejder på renoveringsprojekterne, men også regionskontorer, lokalinspektører og varmemestre bidrager på denne måde til at vores boliger fortsat er tidssvarende og attraktive.

Efterårets boligaftale mellem regeringen, Dansk Folkeparti og De Radikale indebærer, at der de kommende 3 år sættes ekstra midler fra Landbyggefonden af til renoveringsarbejder. Oven i de årlige

ge 2,6 mia. kr. lægges i årene 2013 til 2016 i alt 5 mia. kr. Herudover er der afsat 500 mio. kr. til fondens andel af kapitaltilførsel ved evt. nedrivning i udsatte områder. Endelig fastholdes beløbsrammen til de boligsociale projekter på 440 mio. kr. årligt.

En del af boligaftalen handler om indsatsen mod de såkaldte ghettoer. Ghettoområder er nu et officielt begreb - defineret i lovgivningen, og Socialministeriet har endda opstillet en liste med angivelse af 26 ghetto-områder. I Lejerbo er 5 afdelinger eller områder med på listen. Ud over de nævnte økonomiske støttemuligheder til renovering, nedrivning og boligsociale projekter, er der gennemført en række lovændringer på udlejningsområder, der skal medvirke til at reducere antallet af ghettoer.

Vi er i administrationen i gang med et meget omfattende arbejde med omlægning af Lejerbos IT-systemer. Vores økonomisystem SAP skal over på en ny version. I den sammenhæng skal ikke blot budget- og regnskabshåndtering men alle hovedprocesser – også udlejning, lønbehandling, drift og vedligeholdelse samt byggestyring - over på SAP-løsninger. Fra midten af 2010 har vi gennemført første fase og fastsat kravene til de nye systemer og godkendt løsningsmodellerne. Nu går næste fase med den egentlige tilpasning og udvikling af systemerne i gang. Vi gennemfører herefter omfattende tests, planlægger overgangen til de nye systemer nøje og gennemfører undervisning af alle brugere. Vi håber herved at kunne sikre, at der bliver mindst mulige gener og driftsforstyrrelser. Hele projektet er planlagt til at slutte i april 2012.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2010/2011) kr. 27.950 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.

Formanden meddelte, at man er i gang i afdelingerne med at udfylde de skemaer, som ligger til grund for styringsdialogmøde med kommunen. Disse samles op på et møde med Kurt Kristensen.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll henviste til det udsendte regnskabsmateriale omfattende regnskab og revisionsprotokol for perioden 1/10 2009 til 30/9 2010, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2009 for forretningsførerorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2011 til 30/9 2012.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2009 - 30/9 2010, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2011 - 30/9 2012 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 139 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.

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	599,57	620,26	20,69	3,45
94-0	Højstens Boulevard	607,58	624,72	17,13	2,82
157-0	Daruplund	600,14	616,19	16,05	2,67
157-0 Ældrebol.	Daruplund	886,10	902,15	16,05	1,81

Udlejningssituationen

Kurt Kristensen meddelte, Brøndby Kommune står for al udlejning i boligorganisationen. Der er ikke registreret tomgang med lejetab til følge.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2009/2010 har været 65 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 556 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 11,69. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 15,19.

Tommy R. Mortensen nævnte, at han godt kunne været lidt bekymret for, at folk ikke vil flytte ind før renovering er færdig.

Kurt Kristensen meddelte, at man skal være opmærksom på, at der kan komme et lejetab i den forbindelse. Når vi kender tallet for lejetabet, må man tage det op til drøftelse i bestyrelsen, hvordan beløbet skal dækkes.

Formanden mente, det kunne være en god ide at markedsføre Lunden i de lokale blade med en PR af hele renoveringssagen. Derved kunne man måske også tiltrække nye lejere.

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. Nybyggeri/renovering

Carsten Bai meddelte vedrørende nybyggeri:

Afd. 818-0, Æbleblomst

Opførelse af 21 stk. almene ældreboliger i et bofællesskab som etagebyggeri.

White arkitekter har projekteret og udbud er afholdt i totalentreprise. MTH vandt og hovedprojekt er udført. 1. spadestik er afholdt.

Der er krævet anden vejadgang via Guldborgvej til bygningen af Brøndby Kommune. Lejerbo har accepteret og kræver et evt. meromkostninger dækkes.

Opstart på byggeri er nært forestående. Vinteren driller lidt. Elementleverandøren er gået konkurs. MTH-afklaring afventes.

Vedr. renoveringAfd. 157-0, Daruplund – byggeskade-, miljø- og forbedringsarbejder

Efter afholdelse af licitation er der indgået entreprisekontrakt med MTH. Byggearbejderne er opstartet og den midlertidige "landsby" Lundeborg er opstillet og indrettet. De første beboere er flyttet ind 3. weekend i januar, og befinder sig godt.

Herefter er arbejdet i selve lejlighederne startet, og den udarbejdede hovedtidsplan følges.

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

Udarbejdelse af ansøgningsskema til LBF pågår og er fremsendt ultimo januar 2011, for begge sager. Landsbyggefonden har udmeldt besigtigelse af afdelingen i efteråret 2011.

Den samlede udgift til både renovering og byggeskader og forbedringsarbejder vil medføre væsentlig huslejeforhøjelse, hvilket der skal afholdes nogle møder med LBF om, for at få fastlagt niveauet for denne.

Såfremt LBF accepterer, at der gennemføres skimmelsvamperenoveringen, vil det medføre, at de yderligere arbejder nævnt i helhedsplanen også skal udføres, ellers vil skimmelsvamperenoveringen være næsten spildt.

Alternativt kan det komme på tale, at Lejerbo i samarbejde med LBF vil undersøge muligheden for eventuel nedrivning af bebyggelsen, og opførelse af nye energi 0 huse, i en lidt større udgave end de nuværende.

Formanden orienterede om, at der er 5 huse vi har genhuset og lavet skimmelsvamp. Hvert hus har kostet ½ mio.kr.. Desværre kan vi ikke oplyse de pågældende familier, hvornår de kan flytte tilbage, da vi afventer melding fra Landsbyggefonden. Man får således også en lejetab i den forbindelse, som vi må tage stilling til. Endvidere er der p.t. 2 huse mere, der skal undersøges. Desværre er der 1 familie, som burde flytte, som ikke vil flytte, idet man ikke kan sige, hvornår de kan flytte tilbage. Dette har vi fået på skrift. Situationen er virkelig slem i afdelingen.

Carsten Baj meddelte, at vi har fortalt Landsbyggefonden om den kritiske situationen og de er klar over det. Han foreslog, at vi prøver at rette henvendelse til kommunen, som via byfornyelsesloven måske kan sætte skub i sagen hos Landsbyggefonden.

Bestyrelsen fandt det som en god ide.

Sagen blev drøftet.

Ad 4. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Formanden takkede for et godt møde.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 23/2 2011


