

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Brøndby den 11. marts 2010 kl. 12.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne John Frimann, Asmus Sørensen, Poul Erik Traulsen, Franz Hansen og Gunnar Sørensen. Endvidere deltog suppleanterne Carlo Torian og Birthe Ketterle. Fra administrationen deltog forvaltningsdirektør Lis Fonnesbech-Wulff, projektleder Carsten Bai, projektleder Per Rosbjørn Jensen, økonomikonsulent Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll, forretningsfører Kurt Kristensen samt direktionssekretær Tina Brorly, som optog referat af mødet. Henrik Lind fra InfoServer deltog under dagsordenens punkt 7.

Formand John Frimann åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet er som følger:

Det blev vedtaget, at punkt 7 bliver behandlet som første punkt på dagsordenen.

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Nybyggeri/renovering
4. Nye vedtægter
5. Ny lovgivning på udlejningsområdet
 - a. Skal ancienniteten på den almindelige venteliste bevares eller bortfalde efter tildeling af bolig ?
 - b. Skal ancienniteten fra den almindelige venteliste overføres til oprykningsventelisten eller bortfalde efter tildeling af bolig ?
 - c. Skal børnefamiliers fortrinsret til 3 eller flere rums boliger bevares eller bortfalde ?
6. Fordeling af rentepenge
7. Indførelse af nyt fraflytningssystem: InfoServer
8. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Lis Fonnesbech-Wulff meddelte, at med udgangspunkt i de nye regler om samarbejdet mellem kommunerne og boligorganisationerne, som er trådt i kraft den 1. januar 2010, er administrationen ved at have færdiggjort materiale til den dokumentationspakke, som skal være grundlag for de årlige dialogmøder mellem kommunerne og boligorganisationerne. Det er meldt ud fra Landsbyggefonden, at de fleste af de statiske oplysninger, der skal indgå i dokumentationspakken, skal kunne trækkes fra Landsbyggefondens database, men det er også meldt ud, at denne database ikke vil være klar før ca. 4. kvartal af 2010. Vi har derfor i Lejerbo lavet en midlertidig model for dokumentationspakken, hvor data indføres mere manuelt. Vi forventer, at de første henvendelser fra kommuner om dialogmøder kommer efter sommerferien.

Arbejdet med dokumentationspakken skal dog ikke blot være en pligtmæssig afrapportering til kommunerne. Vi vil også gøre pakken til et godt redskab for de enkelte bestyrelses arbejde med udviklingen på alle vigtige punkter i deres boligorganisationer. Pakken med alle relevante data vil derfor blive suppleret med en årsplan, som skal tilpasses den enkelte bestyrelses behov og rytme f.eks. i forhold til budget- og regnskabsperiode.

Administrationen har i samarbejde med hovedbestyrelsen udarbejdet Lejerbos visioner for 2010-2013. Et væsentligt led i visionerne er, at Lejerbo til stadighed skal udvikle, og at udviklingen skal give værdi for beboerne. Med dette udgangspunkt kan vi i 2010 tilbyde organisationerne nye ydelser, såsom gennemgang af afdelinger med henblik på fremtidssikring, en tryghedspakke og vejledning om grøn bygningsdrift. Vi forventer også, at der som følge af dialogmøderne med kommunerne vil blive efterspørgsel efter analyser og rapporter om f.eks. beboerdemokratiets vilkår, beboertilfredshed og naboskab.

Det forventes, at efterspørgslen efter de nyudviklede produkter vil give Lejerbo en ekstraintægt, der kan medvirke til at holde det generelle administrationsbidrag så lavt, at det fortsat kan følge den almindelige prisudvikling. For 2010 er administrationsbidraget da også alene reguleret efter udviklingen i nettoprisindekset og udgør 2.916 kr. pr. lejemålsenhed.

Desværre vil der til finansiering af dele af skattereformen blive indført moms på ejendomsadministration med virkning fra 1. januar 2011. Det er udgifter som direkte pålægges huslejen, da lejen jo er omkostningsbestemt. BL har beregnet, at det i gennemsnit svarer til en stigning på 564 kr. pr. lejemål. Tilsvarende beregning for Lejerbo viser, at momsen vil påvirke huslejerne med ca. 510 kr. pr. lejemål.

Trods finanskrisen har Lejerbos kapitalforvaltning i 2009 været særdeles tilfredsstillende. Det betyder, at der ud over den lovpligtige forrentning samlet kan udbetales over 29 mio. kr. til boligorganisationerne. Beløbet fordeles til organisationerne dels i forhold til deres opsparing dels i forhold til antal lejemål. Det er herefter op til den enkelte boligorganisation at beslutte, hvad pengene skal bruges til. For Lejerbo, Brøndby udgør beløbet kr. 522.570. Organisationsbestyrelsen har punktet på som et særskilt punkt på dagsordenen.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2009/2010) kr. 27.266 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.

Poul Erik Traulsen nævnte, at man i Brøndby for 3 år siden fik indført lokalinspektør. Der er kommet nogle overraskelser igennem årene, bl.a. at man ikke ved, hvilke kompetencer lokalinspektøren har. Han fandt, at der skulle være nogle fordele ved at være lokalinspektør bl.a. i relation til grænsen for, hvad lokalinspektøren kan/må råde over.

Lis Fønnesbech-Wulff meddelte, at det er helt fast overenskomstmæssigt, hvad der er en lokalinspektørs opgave. I overenskomsten får man ikke alle nuancer med – der er forskellige udlægninger af gråzoner. Man har netop gennemgået beløbsgrænserne for råden og har for øjeblikket ens grænser for alle lokalinspektører for, hvad man kan disponere over på egen hånd. For lokalinspektør kan der godt være behov for, at de må noget mere, men i så flad bliver det i samarbejde med driftschefen og på driftschefens ansvar, hvis der skal rykkes på de fastsatte grænser.

Kurt Kristensen meddelte, at projektet efterhånden har udviklet sig på landsplan og der kommer mange nuancer på banen. I januar i år blev indledt kvartalsvis møderække, hvor driftschefer og lokalinspektører deltager og netop drøfter sådanne forhold. Hvis den proces udvikler sig, som den er tænkt, vil sådanne problemer, som man nu tager op, blive løst hen ad vejen. Der har været afholdt 2 møder til dato og vi fastholder vores dialog med lokalinspektørerne. Vi gør meget for at skabe en ensartet platform for lokalinspektørerne.

Formanden fandt, at det er lidt af en hæmsko og ville gerne bede administrationen om, at hæve grænserne for lokalinspektøren i Brøndby.

Lis Fønnesbech-Wulff vil kigge på det - men i givet fald bliver det for Lejerbo, Brøndbys ansvar.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll henviste til det udsendte regnskabsmateriale omfattende regnskab og revisionsprotokol for perioden 1/10 2008 til 30/9 2009, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2008 for forretningsførerorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2010 til 30/9 2011.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2008 - 30/9 2009, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2010 - 30/9 2011 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 130 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.

Dispositionsfonden – nye regler pr. 1/1 2010

I den nye bekendtgørelse, der er trådt i kraft 1. januar 2010, kan man ikke længere henlægge til dispositionsfonden, når dispositionsfondens størrelse overstiger minimum pr. bolig.

Organisationen har tidligere haft en beslutning om, at afdelingerne fortsat skal betale bidrag til dispositionsfonden trods at minimumskravet er nået. Dette er der ikke længere mulighed for.

Der vil derfor ikke blive opkrævet 2010/2011 med mindre der bliver brugt af midlerne, så man kommer under minimumsgrænsen på kr. 4.090 pr. lejemålsenhed.

Organisationen kan som noget nyt opkræve til arbejdskapitalen fra afdelingerne.

Formanden nævnte, at organisationsbestyrelsen tidligere har besluttet fortsat at opkræve til dispositionsfonden, trods minimumsgrænsen var nået. Han fandt, at det havde været praktisk, at beløbet automatisk blev overført til arbejdskapitalen, så man ikke skulle sænke og hæve huslejen i tak med at der skal betales til dispositionsfonden eller ej.

Vedrørende underskud i afdeling 157, ville formanden gerne have haft besked omkring merbrug på vand, således at man kunne have truffet beslutning om regulering af lejen i årets løb og underskudet var blevet minimeret.

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	599,57	14,10	2,41
94-0	Højstens Boulevard	601,52	607,58	6,07	1,01
157-0	Daruplund	592,39	600,14	7,75	1,31
157-0 Ældrebol.	Daruplund	878,35	886,10	7,75	0,88

Udlejningssituationen

Kurt Kristensen meddelte, Brøndby Kommune står for al udlejning i boligorganisationen. Der er ikke registreret tabsgivende tomgange i 2008/09.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2008/2009 har været 57 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 556 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 10,25. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 14,59.

Der har i alt været 64 fraflytninger af boligorganisationens i alt 631 lejemål, svarende til en fraflytningsprocent på 10,14. Landsgennemsnittet er her 17,61.

Formanden nævnte vedrørende de mange fraflytninger fra afdeling 157, at procentdelen både omfatter interne flytninger og også dødsfald samt, at det formentlig også skyldes den forestående renovering. I afdelingen er der et erhvervslejemål, som p.t. er ved at blive solgt til en anden. Afdelingen har sagt ja, men den nye ejer skal først have fødevarestyrelsens godkendelse. Formanden nævnte, at der har været nogle drøftelse omkring de institutioner, der ligger i afdelingen, om de evt. skal flyttes. Han vidste ikke noget konkret endnu, men det er noget vi skal være opmærksomme på, at det drejer sig om indtægter på omkring 1 mio.kr.

Formanden oplyste, at man ligeledes skal være opmærksom på, at man begynder at have lidt problemer med udlejning af de store lejligheder i afdeling 157.

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

Per Rosbjørn Jensen meddelte vedrørende

Afd. 818-0, Æbleblomst

Opførelse af 21 stk. almene ældreboliger i et bofællesskab som etagebyggeri. Byggeriet forventes gennemført i henhold til lokalplan nr. 328.

Der har været afholdt annoncering af rådgiverydelsen samt efterfølgende udbudsrunde og White Arkitekter A/S er udpeget som vinder.

Skema A er indsendt i november 2009 og er godkendt af kommunen med en samlet anskaffelses-sum på kr. 40.466.000.

Byggestart forventes at blive juli 2010 og byggetiden er 12 måneder. Projektering pågår.

Formanden orienterede om, at der holdes møde den 24. marts med hele den store beboergruppe, hvor de sidste detaljer skal drøftes. Stor ros til White Arkitekter i forbindelse med projektet. På sidste byggeudvalgsmøde blev besluttet, at der for at det skal være energiklasse 1 byggeri, vil man lave solenergi på altanerne.

Carsten Baj orienterede vedr. renovering:

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 EU licitation foråret 2010 og byggestart forventes august 2010, efter godkendelse af skema B, som indsendes umiddelbart efter licitationen.

Der er udført prøvebolig for opnåelse af bedre viden før end det endelige hovedprojekt/udbudsprojekt færdiggøres.

Carsten Bai rettede stor ros for samarbejdet med byggeudvalget, har været en meget godt samarbejde.

Der er afsat kr. 257.000 til bestyrelsesudgifter. Bestyrelsen har tidligere besluttet beløbets fordeling, nemlig at byggesagshonorar opdeles i 11 dele, således at formanden får 4/11, næstformanden får 3/11, bestyrelsesmedlem Asmus Sørensen for 2/11 og Franz Hansen og Gunnar Sørensen får 1/11.

Gunnar Sørensen oplyste, at der forligger en dom om fordelingen af honorar, hvor de menige bestyrelsesmedlemmer skal have samme andel af vederlaget.

Bestyrelsen vil se på fordeling af vederlaget på et kommende bestyrelsesmøde.

Formanden nævnte, at det er et stort projekt, som tegner godt. En ting der skaber virkelig begejstring, er udvidelsen af altanen med 30 cm. i dybden. Ros til Carsten Bai og rådgiver, som har været utrolig lydhør og kommet med gode ideer. Omkring 2/3 af beboerne har været oppe og se prøvelejligheder og stort set alle er begejstrede. Et lille minus er udsugning, som man nu vil kigge på.

Kurt Kristensen oplyste vedrørende afdeling 94-0, Dammene, at der er indledt undersøgelser med hensyn til udarbejdelse af en helhedsplan. Afdelingen er plaget af tiltagende problemer med fugt og skimmelsvamp. Arbejder på tilvejebringe et projekt, der skal danne beslutningsgrundlag.

Ad 4. Nye vedtægter

Formanden havde forud for mødet udarbejdet udkast til nye vedtægter. Siden havde bestyrelsen fået tilsendt udkast fra administrationen. Han påpegede et par fejl i forhold til den vedtægt, Brøndby selv har lavet.

Kurt Kristensen noterede ændringerne og ville sørge for vedtægten blev tilrettet.

Lis Fønnesbech-Wulff meddelte, at ud over de særlige ændringer, som Lejerbo, Brøndby har vedtaget gennem årene, er der herudover følgende ændringer værd at bemærke:

- Vedtægterne angiver i § 4, at boligorganisationen har medlemmer. Medlemmer er både de aktuelle beboere og alle opnoterede på venteliste.
- Dagsordener og referater af både repræsentantskabsmøder, organisationsbestyrelsesmøder og afdelingsbestyrelsesmøder skal være tilgængelige for alle lejere, jf. § 10, stk. 3, § 13, stk. 1 og 4 og § 18, stk. 4.
- Der skal et ønske fra 1/3 af repræsentantskabsmedlemmerne til, hvis en afstemning skal være skriftlig (§ 10, stk. 1).
- Valgbare og stemmeberettigede er nu lejereren og myndige husstandsmedlemmer – dvs. f.eks. også børn. Hver husstand har dog fortsat kun 2 stemmer på afdelingsmødet.
- Det er præciseret, at en afdelingsbestyrelse har ret til at se alle bilag til budget og regnskab (§ 17, stk. 1).
- Det er afdelingsmødet, der vælger vedligeholdelsesordning – og hermed også beslutter hvordan vedligeholdelsesreglementet skal være (§ 17, stk. 6).

- I ældreboligafdelinger med plejekrævende ældre, hvor der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse, kan kommunalbestyrelsen udpege en afdelingsbestyrelse blandt beboere, pårørende eller andre, der kan varetage beboernes interesser.

Vedtægterne vil blive fremlagt på repræsentantskabsmødet den 23. marts.

Formanden orienterede om, at alle 3 afdelingsmøder har besluttet, at man fortsætter med A-ordning i alle 3 afdelinger.

Ad 5. Ny lovgivning på udlejningsområdet

a. Skal ancienniteten på den almindelige venteliste bevares eller bortfalde efter tildeling af bolig ?

Vi beder bestyrelsen tage stilling til, om ventelisteancienniteten skal bevares eller bortfalde (nulstilles) ved overgangen fra ansøger til lejer, hvis lejer ønsker at fortsætte som boligsøgende på den almindelige eller fleksible venteliste.

Bestyrelsen vedtog at fortsætte som reglerne er i dag, det vil sige at ventelisteancienniteten bortfalder ved overgangen fra ansøger til lejer.

b. Skal ancienniteten fra den almindelige venteliste overføres til oprykningsventelisten eller bortfalde efter tildeling af bolig ?

Vi beder bestyrelsen tage stilling til, om ancienniteten fra den almindelige venteliste skal kunne overføres til den interne oprykningsventeliste eller bortfalde efter tildeling af bolig

Bestyrelsen vedtog at fortsætte som reglerne er i dag, det vil sige at ancienniteten fra den almindelige venteliste ikke skal kunne overføres til den interne oprykningsventeliste efter tildeling af bolig.

c. Skal børnefamiliers fortrinsret til 3 eller flere rums boliger bevares eller bortfalde ?

Vi beder bestyrelsen tage stilling til, om fortrinsretten for børnefamilier til 3 eller flere rums boliger skal bevares eller bortfalde.

Bestyrelsen tog til efterretning, at der er kommet ny lovgivning og er indstillet på, at reglen bortfalder som lovgivningen foreskriver.

Ad 6. Fordeling af rentepenge

Formanden meddelte, at Lejerbo har offentliggjort sit overskud og dermed fordeling af rentepenge. Der er 29 mio.kr. til fordeling blandt organisationerne. For Lejerbo, Brøndby udgør beløbet kr. 522.570. Der er udarbejdet et notat med forslag til fordeling af beløbet, som er udsendt til bestyrelsen forud for mødet.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte fordelingen som foreskrevet i forslaget.

Ad 7. Indførelse af nye fraflytningssystem: InfoServer

Der er udsendt beregning på InfoServer.

Henrik Lind var inviteret til mødet og forklarede for beregningerne i prisbladet.

Bestyrelsen udtrykte deres synspunkter og deres skepsis omkring besparelserne ved indførelse af det nye fraflytningssystem.

Kurt Kristensen og Lis Fønnesbech-Wulff redegjorde for fordelene ved indførelse af dette elektroniske styringssystem, som både funktionærer og håndværkere ved forespørgsel syntes at tage godt imod.

Bestyrelsen ville drøfte spørgsmålet lokalt – også med deres funktionærer i afdelingerne. De fandt at det kunne være interessant at se beregningsgrundlaget fra Hillerød, hvor systemet har kørt i et halvt års tid.

Det blev besluttet, at spørgsmålet tages op på næste organisationsbestyrelsesmøde.

Ad 8. Eventuelt

Kurt Kristensen oplyste, at Lejerbo planlægger at screene for PCB i afdeling 90, Gildhøj, jfr. brev af 5. januar 2010. De øvrige afdelinger screenes i forbindelse med helhedsplanerne.

Forventer projektet kan gennemføres hen over sommeren så har en rapport i september 2010.

Formanden havde fået oplyst, at der er ansat ny forvaltningskonsulent. Han ville gerne udtrykke stor tilfredshed med Mariane Toft Poulsen, som gjort et stort stykke arbejde.

Han oplyste, at der holdes repræsentantskabsmøde den 23. marts, hvor han afgår som formand i organisationen.

Kurt Kristensen og Lis Fønnesbech-Wulff takkede for mange års godt samarbejde.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 17/3 2010

