

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Brøndby den 24. februar 2014 kl. 16.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Poul Erik Traulsen, Tommy R. Mortensen, Asmus Sørensen og Franz Hansen samt suppleanterne Birthe Ketterle og Carlo Torian. Fra administrationen deltog økonomikonsulent Nikolai Kjærgaard Ammitzbøll og forretningsfører Kurt Kristensen som optog referat af mødet.

Der var afbud fra Gunnar Sørensen.

Formand Poul Erik Traulsen åbnede mødet og bød velkommen.

Han anmodede om, at dagsordenen blev udvidet med et nyt pkt. 5) Hk-erens arbejdstid.

Bestyrelsen tilsluttede sig dette.

Dagsorden (revideret) for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/renovering
5. HK-erens arbejdstid i organisationen
6. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Kurt Kristensen oplyste, at der samlet er mere end 240.000 almene boliger, som ønsker at købe ind fra Almen Indkøb. Der er boligorganisationer fra hele landet, der er store, der er små.

Der er mere end 1000 håndværkere prækvalificeret til at byde på 9 fagentrepriser og der er et fornuftigt antal store entreprenører, som har meldt sig til nybyggeri og de store renoveringer. Herudover er der også EL udbud og udbud af fraflytningssystemer.

Både efterspørgsel og udbud er linet op. Håndværkerne og entreprenørerne har nu regnet på de priser, som de lægger ind på portalen. Ved udgangen af januar udløb fristerne. Det har været et stort arbejde i Almen Indkøb at holde gryden i kog, da det er nyt for mange at skulle bruge teknologi til at afgive tilbud. Efter den nuværende plan igangsættes brugen af Almen Indkøb 1. april 2014. Herefter igangsættes udbud af næste bølge som er byggematerialer, rengøring og hårde hvidevarer. Det løber frem til september 2014, hvor så også disse varer skulle være på hylden.

Der er stor bevågenhed omkring vores initiativ både i branchen, men også hos ministerier, som er interesserede i at se effekten.

Rigsrevisionen har påpeget uregelmæssigheder og mange fejl i statens fastsættelser af vurderinger af faste ejendomme. Tilliden til vurderingssystemet er så lav, at der er nedsat et udvalg, som skal komme med forslag til bedre principper og praksis. I mellemtiden tør staten ikke lade ejendommene nyvurderes og har i stedet valgt at lade ejendomsskatterne opkræve efter gamle vurderinger, som kan være for høje.

De almene boliger vurderes som erhvervsjendomme, mens de private ejerboliger har deres eget vurderingsprincip. Regeringen har besluttet at nedsætte ejendomsvurderingerne for de private ejerboliger med 2,5% og videreført vurderingen fra 2011. Tilsvarende er ikke sket for de almene boliger. Det har vi protesteret voldsomt over gennem BL, som kræver, at ejere og lejere skal have ens behandling. Indtil nu har det ikke ændret forholdene.

Hovedbestyrelsen har igennem nogle år afsat midler til en såkaldt initiativpris, som uddeles på det årlige landsrepræsentantskabsmøde i maj måned. Prisen uddeles til eksisterende eller afsluttede initiativer - ikke til finansiering af et planlagt initiativ eller til en enkeltperson. Priserne er fordelt på en førstepris på 25.000 kr., en andenpris på 15.000 kr. og evt. en spirepris på 10.000 kr.

I år uddeles prisen inden for de følgende 3 kriterier:

- Nye måder at inddrage beboerne i bestyrelsesarbejdet på, fx gennem nye mødeformer, måder at kommunikere på eller organisering af arbejdet.
- En bestyrelsesindsats, der viser eksemplarisk arbejde med ledelse, for eksempel gennem visioner, strategier og målsætninger.
- Initiativer, der på enestående vis styrker naboskabet i afdelingen eller området, for eksempel ved at beboerne lærer hinanden at kende og får fælles oplevelser.

Der er ansøgningsfrist den 11. marts, og man skal sende ansøgningen til Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby, Att.: Tina Brorly, eller på mail tib@lejerbo.dk.

Pr. 1. januar 2013 blev selvrisikoen hævet fra ca. 5.000 kr. til 25.000 kr. Det har vist sig, at forhøjelsen har betydet lavere forsikringsudgifter.

Som en følge deraf er præmier for vores forsikringer reduceret pr. 1. januar 2014.

På bygningsforsikringerne reduceres præmien med 6,5% og på maskiner og arbejdsskade sker der en præmiereduktion på 25%.

Tilbage i 2008 satte en gruppe unge ild til en institution i Gjellerupparken. Gruppen af unge var bosiddende i Gjellerupparken, og boligselskabet valgte derfor at sætte tre familier ud af deres boliger som følge af hændelsen. Familiene klagede over udsættelsen, og sagen har kørt gennem retssystemet og endt med domsafsigelse i højesteret.

Højesteret valgte at stadfæste dommen, og dermed give boligselskabet medhold i, at udsættelsen af de tre familier var i orden. Stadfæstelsen fra højesteret blåstempler nu endeligt den mulighed at sætte familier på gaden, såfremt et medlem af husstanden forbryder sig mod eksempelvis husorden i så alvor grad, som den afsagte dom omhandler. I Lejerbo har vi også gjort brug af muligheden for at sætte familier ud af deres boliger som følge af grove overtrædelser af husordenen, eksempelvis på Glasvej i København, hvor et medlem af husstanden fremstillede bomber oppe i lejligheden. Det er i den sammenhæng værd at bemærke, at der skal være tale om særligt grove overtrædelser af husordenen, før vi som udlejere har mulighed for at udsætte lejere.

Lejerbos hovedbestyrelse har bedt administrationen om at udarbejde et forslag til, hvordan den afsagte dom kan indarbejdes i de nuværende husordener. Administrationen vil fremlægge et forslag til hovedbestyrelsen på mødet i september, hvorefter det vil være klar til behandling i boligorganisationerne.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2013/2014) kr. 31.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Brøndby.

Bestyrelsen ønskede den nugældende fordelingsnøgle videreført.

Formanden spurgte, hvornår man får noget at vide om fællesindkøb? Han bliver jævnligt kontaktet af lokale håndværkere, som stiller spørgsmål til projektet, som han ikke kan svare på.

Kurt Kristensen svarede, at håndværkere bør henvises til administrationen, hvor de vil kunne få svar på alle relevante spørgsmål.

Formanden spurgte, om boligorganisationen er bundet til at benytte Almen Indkøb?

Kurt Kristensen svarede, at projektet skal opfattes som et godt tilbud, og at det naturligvis er boligorganisationen, som står for indkøbspolitikken i afdelingerne. Han opfordrede bestyrelsen til at udarbejde en egentlig indkøbspolitik.

Franz Hansen spurgte til resultatet vedr. Lundens forsikringer, set i lyset af den forhøjede selvrisiko.

Tommy R. Mortensen svarede, at afdelingen har haft en økonomisk fordel af de nye vilkår.

Bestyrelsen drøftede indkøbssituationen generelt og konkluderede, at der mangler viden om det "lavpraktiske" i forbindelse med den nye ordning.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll henviste til det udsendte regnskabsmateriale omfattende regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2012 – 30/9 2013, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2012/2013 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2014 – 30/9 2015.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2012 – 30/9 2013, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2014 – 30/9 2015 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 trækningsret.

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

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingers forhold til en vurdering af afdelingernes status på 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 ² | Ændring i % |
|---------------------|--------------|---------------|---------------|----------------------------|-------------|
| 090-0 | Gildhøj | 670,40 | 702,30 | 31,9 | 4,76 |
| 094-0 | Dammene | 633,97 | 634,34 | 0,37 | 0,06 |
| 157-0 | Lunden | 735,42 | 741,17 | 5,75 | 0,78 |
| 157-0 Ældre.bol. | Lunden | 1.021,38 | 1.027,13 | 5,75 | 0,56 |
| 818-0 | Æbleblomsten | 1.152,70 | 1.174,07 | 21,37 | 1,85 |

Der er en ændring i gældende leje for 2013/2014 for afdeling 157-0 for både familie- og ældreboliger. Dette skyldes, at der er hjemtaget lån for den afsluttede helhedsplan, og at der i den forbindelse

har været udarbejdet et revideret budget for 2013/2014 med en ekstraordinær varslet huslejestigning pr. 1/10 2013.

Tommy R. Mortensen nævnte, at ombygningen af kontoret i Lunden tilsyneladende ikke er bogført i organisationen som forudsat.

Nicolai Kjærgaard Ammitzbøll lovede at undersøge dette nærmere og sikre, at udgiften føres i org.

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 oplyste, at Brøndby Kommune som bekendt står for al udlejning i boligorganisationen – dog ikke afdeling 818-0 Æbleblomsten.

Afdeling 818-0, Æbleblomsten

Udlejningen af Æbleblomsten går godt og der er ingen boliger på tomgang.

Genudlejningsprocenten for den seneste periode har været 8,63.

Ad 4. Nybyggeri/renovering

Kurt Kristensen orienterede vedr. renovering:

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

Selve renoveringsarbejderne er tilendebragt, alt arbejde i lejlighederne er afsluttet. Udenoms arealerne er afsluttet og afleveret.

Udarbejdelse af Skema C er opstartet, og forventes fremsendt til myndighederne inden sommerferien.

Der er solgt energibesparelser for godt 1 mill. til andre varmekærker.

Der er tidligere udbetalt kr. 269.000,- i vederlag til bestyrelsen

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

Det har vist sig at være nødvendigt at fortage besparelser i det samlede budget for at opnå en betalbar husleje, og der er i samarbejde med LBF udarbejdet og fremsendt et revideret budget som forventes accepteret af LBF i februar 2014, hvorefter det skal til afstemning i afdelingen i løbet af det tidlige forår.

Herefter vil der blive fremsendt et egentlig skema A til myndighedernes godkendelse hen over sommerferien, hvorefter projektering og udbud vil forløbe med en forventet byggestart forår 2015. Renoveringsarbejderne opfatter ikke længere en omdisponering af lejemålene og inddragelse af eksisterende udhus i beboelsen er også opgivet.

De nye skimmelsvampe undersøgelser, viser ikke i samme grad som de tidligere, tilstedeværelsen af skimmelsvamp, og kun et meget lille antal boliger er nu "ikke egnet som bolig".

Nicolai Kjærgaard Ammitzbøll oplyste, at der forinden afdelingsmødet vil foreligge et nyt, revideret budget at tage stilling til.

Formanden orienterede kort om sagen.

Ad 5. HK-erens arbejdstid

Formanden oplyste, at han har modtaget ansøgning om, at den ansatte kontomedarbejders arbejdstid udvides til fuld tid, svarende til yderligere 7 timer/uge.

Bestyrelsen drøftede sagen og konkluderede at man ikke kan godkende det ansøgte.

Ad 3. Eventuelt

Formanden orienterede om, at han ikke genopstiller til formandsposten på det kommende repræsentantskabsmøde, torsdag den 27. februar 2014.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 27/2 2014

Paul Erik Tranter