

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Gladsaxe den 6. maj 2015 kl. 12.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Bent Sonny Hansen, Aksel Gerster og Lone Pedersen. Fra administrationen deltog forretningsfører Rebecca Forsman, teamleder Nikolaj Kjær Ammitzbøl samt sekretær Jytte Bach Sjögreen (ref.)

Dagsorden:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/renovering
5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
6. Regulering af venteliste- og opnoteringsgebyr
7. Indkøbspolitik og AlmenIndkøb (bilag)
8. Beslutning om dispositionsfondsdækning af udgifter ifb. med det stoppede fælles projekt vedr. renovering af nordfacader (bilag eftersendes)
9. Forretningsorden, jf. vedtægtens § 11, stk. 7 (master vedlagt)
10. Valg af næstformand
11. Evt.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Rebecca Forsman meddelte:

Status på AlmenIndkøb

Der er nu i november ca. 270.000 almene boliger tilmeldt AlmenIndkøb. Det svarer til ca. halvdelen af hele den almene sektor – og medlemmerne er varieret sammensat af både større og mindre boligorganisationer samt bredt geografisk fordelt.

Der er samlet set ca. 350 forskellige håndværkere og entreprenører på aftalerne i øjeblikket foruden den landsdækkende el-aftale.

Vi kan i øjeblikket se en markant stigning i brugen af systemet og dermed aftalerne, hvilket tegner godt for den fremtidige omsætning og dermed rabat i de enkelte afdelinger, der bruger AlmenIndkøb. Det er i sidste ende de enkelte afdelinger og beboerne, der skal kunne mærke de lavere priser, vi har fået ved at indgå de forskellige aftaler.

De første lokale (mini-)udbud af særligt fraflytningslejligheder er forløbet godt – og alt tyder på, at der vil være ret væsentlige besparelser på dette område, selvom det faktisk allerede tidligere har været udbudt.

Derudover forberedes udbud af hårde hvidevarer, byggematerialer, køkkener og rengøring netop nu. Dette er også væsentlige udgiftsposter i den almene sektor – både i byggeri og renovering, men ikke mindst i den daglige drift. Også her forventes der gode besparelser. Ligesom på håndværkerudbud og udbud af entrepriser er der en tæt dialog med både leverandører og brugere omkring form og indhold. Inddragelsen er væsentlig for projektets succes – og det er derfor noget, der lægges stor vægt på.

I forlængelse deraf kan også nævnes, at der gøres en stor indsats for at udbrede kendskabet til AlmenIndkøb og ikke mindst brugen af systemet. Derfor er der også udarbejdet en del trykt materiale, der nærmere beskriver, hvordan ejendomsfunktionærer skal bruge AlmenIndkøb – og ligeledes materiale målrettet jer i beboerdemokratiet, hvor man kan læse, hvad brugen af AlmenIndkøb betyder for beboerne og dermed også beboerdemokraterne i dagligdagen.

Aksel oplyste, at man er tilmeldt fælles indkøbscentral i Høje Gladsaxe.

Ejendomsserviceteknikerelever

Ejendomsserviceteknikerelevuddannelsen er efterhånden blevet taget vel i mod i en række Lejerbo boligorganisationer landet over, og der er pt. ansat 10 elever på landsplan.

For at styrke indsatsen på elevområdet besluttede hovedbestyrelsen i foråret 2014 at ansætte en elevkoordinator, der primært administrativt skal understøtte regionerne med det løbende arbejde, der er forbundet med en elevansættelse, og Anna Selleberg Møller er derfor nu ansat som elevkoordinator i Lejerbo. Omkostningerne til elevkoordinatorfunktionen fordeles budgetmæssigt ud på de boligorganisationer, der ansætter elever med et årligt beløb på 12.000 kr. pr. elev.

På selve uddannelsesdelen træder den nye tilskudsordning i kraft pr. 1. januar 2015 og omfatter et årligt løntilskud på 50.000 kr. pr. elev. Det betyder, at lønomkostninger til en ejendomsserviceteknikerelev over elevperioden nu udgør:

1. år	5.921,54 kr./måned
2. år	6.735,37 kr./måned
3. år	8.570,89 kr./måned
Sidste 3 måneder	10.000,12 kr./måned

Lejerbo planlægger en fælles annoncering efter ejendomsserviceteknikerelever primo 2015 og der ud over vil der løbende være mulighed for at tilknytte elever til boligorganisationen. Lejerbos elevkoordinator hjælper naturligvis gerne i hele forløbet.

Efter bestyrelsesmødet har Boligselskabernes Landsforening informeret administrationen om, at det nu ikke er sikkert, at tilskuddet kan gives til alle elever, da tilskudspuljen er mere end halveret ifht. det man tidligere har udmeldt.

Boligaftalen

Efterårets boligaftale er nu ved at blive udmøntet som lovgivning.

Investeringsrammen til renoveringer er fastsat til 4.2 mia. kr. i 2015 og i 2016. I 2017 til 2020 er den fastsat til 2.5 mia. Det er dog aftalt, at rammen skal vurderes af forligspartierne ved udgangen af 2016. Forligspartierne er regeringen, SF, Enhedslisten, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti. Med denne ramme kan køen i Landsbyggefonden blive nedbragt i 15 og 16 og Lejerbo forventer også at få tilsagn til vores "kø sager".

Den boligsociale indsats kan videreføres på sammen niveau som nu og det kan kapitaltilførsler og infrastrukturprojekter også. Som noget nyt er der afsat en ramme på 600 mio. kr. i perioden 2015 til 2018, som kan anvendes til nedrivning af hele afdelinger. Indtil nu er der alene givet tilsagn til delvis nedrivning, men for at kunne imødekomme behovet for at begrænse udbuddet af boliger i yderdistrikterne, er denne mulighed nu bragt i forslag. Det kræver godkendelse af ministeriet for by, bolig og landdistrikter og ordningen håndteres som 1/5 ordningen – dvs. at boligorganisationen skal medfinansiere mindst 1/5 af udgifterne.

Der er også fremsat lovforslag om, at vi skal kunne anvende sociale klausuler, når vi udbyder bygge- og anlægsarbejder. Klausulerne skal være et supplement til de frivillige aftaler, som også Lejerbo gør brug af. Klausulerne må ikke forskelsbehandle bydende og skal dermed være i overensstemmelse med EU udbudslovgivningen.

Endelig er der fremsat forslag om ændringer i både planloven og almenboligloven, sådan at kommunerne kan fastlægge i deres lokalplaner, at op til 25 % af boligerne i et område skal være almene. Tidligere har kommunerne alene kunnet fastlægge arealers disponering som bolig, erhverv, rekreative områder m.v.. Nu får de altså et ekstra håndtag til at fremme almene boliger. Derudover er der også mulighed for et grundkøbslån i de kommuner, som har de højeste grundpriser – det er

København, Frederiksberg, Odense, Århus og Aalborg. Københavns kommune og Århus kommune har meldt ud, at de vil anvende lovforslaget, som forventes at træde i kraft den 1. marts 2015.

Brev fra ministeriet om trygheds-task-force

Rebecca orienterede om, at de almene boligorganisationer har modtaget et Hyrdebrev fra ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om trygheds-task-force, som tager ud og bistår boligorganisationer, der står overfor akutte tryghedsproblemer.

Vederlag

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2014/2015) kr. 21.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Gladsaxe.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at man skal have kr. 500,- pr. møde samt, at evt. arbejdstab skal dækkes. Resterende beløb deles i 4 dele, hvoraf formanden får 2 andele og de andre bestyrelsesmedlemmer hver få 1 andel. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Bestyrelsen besluttede, at vederlaget udbetales som tidligere besluttet.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

Nikolaj Kjær Ammitzbøl henviste til det udsendte regnskabsmateriale omfattende regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2013 – 30/9 2014, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2013/2014 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2015 – 30/9 2016.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingen for perioden 1/10 2013 – 30/9 2014, dels budget for afdelingen for perioden 1/10 2015 – 30/9 2016 og dels tilstandsrapport for afdelingen.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingens forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra afdelingen.

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 afdelingens drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingen i forhold til vedligeholdelsesstatus, udlejningssituationen og boligsocial status. For afdelingen er der en samlet vurdering som enten god, middel eller kritisk.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har på side 190 en bemærkning til regnskabet for afdelingen om, at regnskabet er udarbejdet dels på grundlag af den fordeling fællesledelsen ved Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe har foretaget for perioden 1. oktober 2013 – 30. september 2014, dels på grundlag af Lejerbo's egen bogføring for regnskabsåret – samt et forbehold også på side 190.

Afdelingsbudget

Nedenstående oversigt er et uddrag af det udsendte afdelingsbudget, og viser lejestigningen i afdelingen for den kommende periode.

Afd. nr.	Afd. navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
----------	-----------	---------------	---------------	----------------------------	-------------

015-0	Høje Gladsaxe	763,25	770,91	7,66	1,00
-------	---------------	--------	--------	------	------

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 budget for afdelingen blev godkendt.

Det blev aftalt, at administrationen ved budgetlægning for 2016/17 skal man være opmærksom på henlæggelserne til kt. 402. Nikolaj anbefalede desuden, at opsparede henlæggelser på kt. 402 ind sættes på kt. 401.

Sonny er utilfreds med, at det af afdelingens tilstandsrapport fremgår, at afdelingen er dårlig.

Rebecca er ved at undersøge dette nærmere og det har vist sig at være en administrativ fejl.

Aksel bemærkede, at forvaltningskonsulenten har bedt inspektøren om at rette det.

Det blev påpeget, at fakturaer fra håndværkere ikke bliver betalt rettidigt. Rebecca svarede, at det beror på en kommunikationsbrist imellem Lejerbo i Valby og driften i Fællesadministrationen. Der arbejdes på at rette op på dette.

Der var herefter en debat om støtte fra Landsbyggefonden.

Ad 3. Udlejningssituationen

Rebecca meddelte, at udlejningssituationen generelt er god og helt uproblematisk.

Der udsendes ca. 25 tilbud for at opnå genudlejning og de fraflyttende lejere betaler ikke husleje i hele opsigelsesperioden. Der har været en enkelt bolig på tomgang i 2 uger i 2014.

Ventelisten for afdeling 015-0 er pr. 5. marts 2015 således:

Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger
Ekstern		77	160	240	261	178	916	433
Ekstern	X	46	88	103	68	35	340	153
Intern		0	3	8	19	15	45	30
Intern	X	1	5	3	6	3	18	11
		124	256	354	354	231	1.319	

Fraflytningsprocent i afdeling 015-0, Høje Gladsaxe er således:

Familieboliger	2012	2013	2014	År 2013 - hele Lejerbo
Fraflytninger i %	7,59	3,79	8,86	12,83

Der har i 2014 været 2 udsættelser på grund af huslejerestance. En lejer har haft huslejerestance og er fraflyttet før foged.

I sommeren 2013 blev der indgået ny fleksibel udlejningsaftale mellem kommunen og boligelskaberne i kommunen. Aftalen er knyttet til helhedsplan 2013-2016 for Høje-Gladsaxe og den fleksible aftale gælder indtil den 31.12.2016.

Anvisningen efter den fleksible udlejningsaftaler betyder, at 85 % af boligerne anvises fleksibelt og 15 % anvises efter kommunal anvisning.

Rebecca oplyste, at der har været en fejl i udlejningssystemet og at man først fra juni 2014 har effektueret aftalen i systemet.

Lone tilføjede, at der er lavet en sær aftale med kommunen i 2010, at det kun er de interne beboere der kan få en stuelejlighed.

Ad 4. Nybyggeri/renovering

Renovering

Den planlagte fælles renovering af Højhusene er afsluttet i Lejerbo regi, og det er i stedet besluttet, at der indtil videre fortsættes med fælles udvendig vedligeholdelse, som ligger i Fællesdriften. Evt. renovering (indvendig) af lejlighederne kan organisationsbestyrelsen selv iværksætte, hvis det måtte findes hensigtsmæssigt.

Sonny nævnte, at en lejer har fået en råderet på køkkenen med en afskrivning på 20 år. Ifølge råderetskataloget er det besluttet, at afskrivningsperioden på køkkener er 10 år og endvidere er det godkendt at bestyrelsen skal godkende ansøgninger på nye køkkener (Råderetskataloget udsendes samme med dette referat).

Nybyggeri

Lejerbo har forelagt organisationsbestyrelsen 2 byggemuligheder, som bestyrelsen ikke har ønsket at gå videre med.

Ad 5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

Der bedes taget stilling til, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dække af dispositionsfonden, eller om der skal ansøges hos kommunen, at tabet skal dækkes af afdelingerne selv.

Bestyrelsen besluttede, at lejetab dækkes af dispositionsfonden.

Ad 6. Regulering af venteliste- og opnoteringsgebyr

Henover efteråret har direktionen og et udvalg nedsat af hovedbestyrelsen arbejdet med en gennemgang af Lejerbos økonomi, set i lyset af et skuffende halvårsresultat. Gennemgangen havde til formål at sikre, at der var sammenhæng mellem indtægter og udgifter på en række områder og funktioner i Lejerbo – også kaldet en kosttægte beregning. Et af de områder hvor der i dag ikke er fuld omkostningsdækning er venteliste- og opnoteringsgebyrer. Venteliste- og opnoteringsgebyrer reguleres derfor med virkning fra 1. januar 2015 fra nuværende 200 kr. til 300 kr.

I forlængelse af reguleringen af venteliste- og opnoteringsgebyrerne, bliver der fremadrettet mulighed for, at I som boligorganisation kan træffe beslutning om subsidiering af begge gebyrtyper. Det skal ses i lyset af, at der er store regionale forskelle på prisniveauet på venteliste- og opnoteringsgebyrer, og det derfor kan være nødvendigt at tilpasse prisen på gebyrerne.

Subsidieringen skal naturligvis drøftes i organisationsbestyrelsen, hvor der som udgangspunkt skal besluttes, hvilket prisniveau de to gebyrer skal ligge på, og dermed opkræves hos boligsøgende i boligorganisationen. Såfremt boligorganisationen vælger, at prisen på de to gebyrer skal ligge under 300 kr., betaler boligorganisationen forskellen op til de 300 kr. pr. gebyr.

Bestyrelsen besluttede ikke at subsidiere.

Ad 7. Indkøbspolitik og AlmenIndkøb (bilag)

Rebecca anbefalede at man indgår i ordningen som et supplement.

Bestyrelsen besluttede at benytte AlmenIndkøb som et supplement.

Ad 8. Beslutning om dispositionsfondsdækning af udgifter ifb. med det stoppede fælles projekt vedr. renovering af nordfacader

Bestyrelsen besluttede, at udgiften tages af henlæggelserne.

Ad 9. Forretningsorden, jf. vedtægtens § 11, stk. 7 (master vedlagt)

Punktet udgår, idet der foreligger forretningsorden for bestyrelsen, godkendt den 21. februar 2012.

Ad 10. Valg af næstformand

Lone Pedersen blev genvalgt som næstformand for 2 år.

Ad 11. Evt.

Der var en længere drøftelse af udgifter til rådgiveren, Danacon.

Man drøftede opsigelse af tv-udbyder og afvikling af restgæld til denne.

Der skal indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde herom.

Det blev aftalt, at der udsendes ydelseskatalog 2015 samt oversigten over egenkapitaludviklingen til bestyrelsen.

Mødet hævet.

Godkendt den 5/7 2015



Formand, Bent Sonny Hansen