

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Gladsaxe den 10. marts 2010 kl. 12.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Peder Mainz, Bjarne Wermuth, Lone Petersen, Axel Gerster og Aksel Borresen. Fra administrationen deltog adm. direktør Palle Adamsen, økonomikonsulent Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll, forretningsfører Kurt Kristensen samt direktionssekretær Tina Brorly, som optog referat af mødet.

Palle Adamsen åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden:

1. Aflæggelse af bestyrelsens beretning
2. Meddelelser fra administrationen
3. Godkendelse af årsregnskab, revisionsprotokol samt budget
4. Behandling af indkomne forslag
5. Valg af formand
6. Valg af revisor, jfr. vedtægternes § 15
7. Nye vedtægter
8. 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 ?
9. Den særlige aftale med Lejerbo om, at stuelejlighederne tilbydes den interne venteliste først - undtaget boliger til kommunens boligsociale anvisning
10. Forslaget om fælles udlejningsadministration/venteliste til Høje Gladsaxe
11. Eventuelt

Ad 1. Aflæggelse af bestyrelsens beretning

Formanden orienterede om, at det afholdte beboermøde forløb lidt kaotisk på grund af en enkelt beboer og det gav desværre en meget dårlig stemning. Håber ikke det gentager sig.

Den opsatte videoovervågning i kældrene har været en succes. De indbrud, der har været i afdelingen, både på viceværkkontor og i lejligheder, er filmet. Forholdene er politianmeldt og der er foretaget udsættelse af lejligheder. Også hærværksager er opdaget ved videoovervågning og der er ligeledes taget hånd om dette.

Der har i nogle tilfælde været problemer i forhold til folk, som fredag eftermiddag lægger ting og sager af i kældrene, trods det klart og tydeligt fremgår, at der ikke må stilles ting fredag. På videoovervågningen kan man se, hvem det er. De vil få præsenteret en afgift på 500 kr., som der er oprettet en konto til.

Arbejderne med maling og istandsættelse af brandtrapperne er sat i gang i håb om, at man kan sætte en stopper for det svineri, der er i opgangene. Overvej, hvad der ellers kan gøres for at stoppe svineriet.

Arbejderne med inddækning af gavlene i lavhusene og resterende gavle i højhusene vil blive igangsat efter afdelingsmødet.

Sluttelig orienterede formanden om, at alle formændene den 16/3 skal til møde i trafikudvalget angående postkasser. Føler vi har fået meget dårlig behandling og derfor bedt om møde med trafikudvalget.

Ad 2. Meddelelser fra administrationen

Palle Adamsen 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, Gladsaxe udgør beløbet kr. 347.815.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2009/2010) kr. 19.316 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Gladsaxe. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at man vil have kr. 500,- pr. møde samt, at evt. arbejdstab skal dækkes. Resterende beløb deles i 6 dele, hvoraf formanden får 2 andele og de andre bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Ad 3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

Forud for mødet er udsendt 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 indeholdende dels årsregnskab for afdelingen for perioden 1/10 2008 - 30/9 2009, dels budget for afdelingen for perioden 1/10 2010 - 30/9 2011 og dels tilstandsrapport for afdelingen.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingens forhold, herunder de økonomiske med afdelingsbestyrelsen. Der afholdes først afdelingsmøde den 27. april. Organisationsbestyrelsen anmodes om at godkende regnskab og budget under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.

I beretningen forrest i regnskabet - side 2 og 3 - er redegjort for boligorganisationens og afdelingens økonomiske udvikling i regnskabsåret.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har på side 133 bemærkninger til forhold i afdelingen.

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 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 %
15-0	Høje Gladsaxe	680,19	708,18	27,99	4,12

Formanden og Axel Gerster meddelte, at de netop havde modtaget regnskab fra Fællesledelsen. Heraf fremgår en stigning på 12,18% til Fællesledelsen. De bad administrationen om at være opmærksom herpå.

Det blev aftalt, at Nikolaj og Ditlev kigger på det og vender tilbage til formanden, såfremt der er væsentlige ændringer, der gør, at der er behov for at tage afdelingens budget op til fornyet drøftelse.

Axel Gerster oplyste, at et af de andre boligselskaber i Høje Gladsaxe har fået en af Lejerbos tidligere lejere, som skylder os penge fra fraflytningsregning. Han spurgte, hvad Lejerbo gør ved sådanne sager.

Palle Adamsen meddelte, at vi ikke lovmæssigt må give oplysninger på tværs af boligselskaberne. Kun indenfor samme boligorganisation har man mulighed for at nægte en person, der skylder os penge, at få en anden lejlighed.

Kurt Kristensen supplerede, at alle sager følges tæt så længe der overhovedet er noget at komme efter.

Udlejningssituationen

Kurt Kristensen meddelte, at der i Lejerbo, Gladsaxe er 416 personer opnoteret på venteliste. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 770 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper. Heraf søger 63 personer en 1-rums bolig, 169 søger en 2-rums bolig, 189 søger en 3-rums bolig, 201 søger en 4-rums bolig og 148 søger en 5-rums bolig.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2008/2009 har været 36 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 395 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 9,11. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 14,59.

Der er ingen udlejningsvanskeligheder i organisationen. Ventelisten udviser en svagt faldende tendens, samtidig med at antallet af boligsøgende i bero på ventelisten er stigende. Der er ikke registreret tabsgivende tomgang.

Der var 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, herunder regnskab for afdelingen under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse,

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afdelingen under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.

Ad 4. Behandling af indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

Ad 5. Valg af formand

Palle Adamsen meddelte, at i henhold til vedtægternes § 4, stk. 4 skal der hvert andet år vælges formand og næstformand. Formand og næstformand vælges af bestyrelsens midte, og mindst 1 af disse skal være beboer i boligorganisationen, jfr. vedtægternes § 4, stk. 3.

På et møde i marts 2008 blev Peder Mainz valgt som formand, og er således på valg i år.

Peder Mainz blev genvalgt som formand for en ny 2 årig periode.

Ad 6. Valg af revisor, jfr. vedtægternes § 15

Palle Adamsen meddelte, at organisationsbestyrelsen på det ordinære bestyrelsesmøde skal tage stilling til valg af revisor, jvf. § 7.

Administrationen skal opfordre til, at organisationsbestyrelsen vælger KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab som revisor.

Organisationsbestyrelsen genvalgte KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab som revisor.

Ad 7. Nye vedtægter

Palle Adamsen meddelte, at som følge af efterårets lovrevision er der udgivet ny normalvedtægter. Lejerbo, Gladsaxes vedtægter bør derfor også ændres, så de i indhold, sprogbrug og systematik stemmer overens med de nye normalvedtægter.

Foruden de nye normalvedtægter skal man ligeledes i Lejerbo, Gladsaxe have ændret fra de tidligere vedtægter, hvor man har kørt under ”forsøgsordningen” for boligorganisationer med kun én afdeling. Organisationen skal have genetableret et repræsentantskab.

I det fremlagte forslag er indarbejdet alle de særlige ændringer, som Lejerbo, Gladsaxe har vedtaget gennem årene. Herudover er 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 lejeren 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.

Udkast til nye vedtægter er udsendt til bestyrelsen forud for mødet.

På beboermødet skal vælges et antal medlemmer til repræsentantskabet, alt afhængig af organisationsbestyrelsens størrelse, jfr. vedtægternes § 5, stk. 2. Der skal blot være mindst 1 person mere af repræsentanter fra afdelingen end antal medlemmer i organisationsbestyrelsen.

Formanden vender tilbage til administrationen efter afholdelse af afdelingsmødet.

Ad 8. 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.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at ancienniteten på den almindelige venteliste bevares efter tildeling af bolig.

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 besluttede at følge den ny lovgivning og er indstillet på, at fortrinsretten for børnefamilier til 3 eller flere rums boliger bortfalder som lovgivningen foreskriver.

Ad 9. Den særlige aftale med Lejerbo om, at stuelejlighederne tilbydes den interne venteliste først - undtaget boliger til kommunens boligsociale anvisning

Forud for mødet er der til organisationsbestyrelsen udsendt referat af første dialogmøde med Gladsaxe kommune den 4. februar 2010 med boligselskaberne vedr. fleksibel udlejning i Høje Gladsaxe.

Kurt Kristensen oplyste, at formanden har godkendt formuleringen af aftalen, men formelt skal organisationsbestyrelsen godkende den særlige aftale som supplement til afdelingen om fleksibel udlejning.

Organisationsbestyrelsen godkendte formulering af aftalen.

Ad 10. Forslaget om fælles udlejningsadministration/venteliste til Høje Gladsaxe.

Kurt Kristensen oplyste, at vi kan forvente, at det bliver AB, der i givet fald får tildelt opgaven.

Formanden spurgte, om Lejerbo kunne være interesseret i at påtage sig opgaven.

Kurt Kristensen tilkendegav, at Lejerbo følger udviklingen, set i lyset af formandens bemærkning, og i den udstrækning det viser sig at være hensigtsmæssigt, vil man forsøge at gå ind i opgaven.

Ad 11. Eventuelt

Kurt Kristensen nævnte, at bestyrelsen har tilkendegivet, at man vil lade bygningerne screene for PCB i regi af Fællesledelsen.

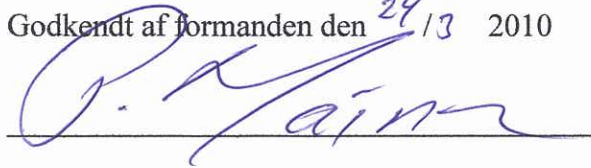
Formanden mente, at det var mange penge at bruge på sådanne undersøgelser.

Kurt Kristensen indskærpede alvoren i, at eventuelle indeklimaproblemer bliver konstateret eller afkræftet, og at bestyrelsen har et konkret ansvar i den forbindelse.
Han opfordrede til, at der iværksættes nødvendige undersøgelser, enten i regi af Fællesdriften eller via det projekt, som Lejerbo p.t. har iværksat.

Formanden fremlægger problemstillingen for Fællesdriften.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den ²⁴13 2010

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Jørgensen', written over a horizontal line.