

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Gladsaxe den 21. februar 2012 kl. 10.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Peder Mainz, Lone Pedersen og Axel Gerster samt suppleant Bjarne Wermuth uden stemmeret. Fra administrationen deltog forvaltningsdirektør Lis Fonnesbech-Wulff, økonomikonsulent Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll, forretningsfører Kurt Kristensen samt direktionssekretær Tina Brorly, som optog referat fra mødet.

Lis Fonnesbech-Wulff åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af årsregnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/renovering
5. Forretningsorden
6. Eventuelt

Bestyrelsen besluttede, at suppleanter fremover skal inviteres til organisationsbestyrelsesmøder.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Lis Fonnesbech-Wulff oplyste, at der i Lejerbo arbejdes med mange forandringsprojekter.

En væsentlig del af disse følger af vort store IT-projekt, hvor vi lægger alle vores hovedprocesser – økonomi, udlejning, drift og vedligeholdelse, byggestyring, løn, forbrugsregnskaber – ind i samme IT-system, nemlig SAP. Projektet startede sidste sommer og er estimeret afsluttet 1. maj 2012. Udviklingsopgaverne har imidlertid været mere omfattende, end vores IT-konsulentfirma har forventet - især på udlejningsområdet - så lige nu arbejdes der på en revideret tidsplan, hvor afslutningen formentlig skubbes til efteråret.

Vi er i en spændende og kritisk fase, hvor alle tilpasninger og nyudviklinger systemtestes. Testforløbet indtil nu viser, at vi får et godt, effektivt og fremtidsikkert system, som ikke bare kan understøtte de traditionelle opgaver, men også kan give administration og bestyrelser nye muligheder for at følge og styre udviklingen i organisationerne. Bestyrelserne vil få flere muligheder for at følge økonomien, og det bliver muligt at få statistikker og nøgletal, der kan give organisationerne bedre beslutningsgrundlag.

Som en forløber for det store IT-projekt har vi færdiggjort en modernisering af vores hjemmesider - både Lejerbo.dk og Lejerbo.org (bestyrelsernes hjemmesider). Alle bestyrelser har fået nye hjemmesider med større brugervenlighed og fleksibilitet og mere målrettet indhold. Der er kommet nyt design og mulighed for at vælge farver og eget topbillede. Det er blevet nemmere at redigere på siderne, og der er kommet mange nye muligheder, bl.a. flere informationer om afdelingerne.

Vi arbejder til stadighed på at reducere afdelingernes driftsudgifter - og hermed huslejen - ved at få indgået store, samlede indkøbs-, service- og håndværkeraftaler til lavest mulige priser. Vores skøn er, at de efterhånden mange aftaler har givet en samlet udgiftsreduktion på ca. 20 mill. kr. årligt. Flere af de andre store administrations- og boligorganisationer er blevet opmærksomme på vores resultater, og har udtrykt ønske om at blive koblet på Lejerbos indkøbsaftaler. Vi er derfor i gang med at etablere en egentlig indkøbscentral, hvor vi med en ekstern samarbejdspartner gennemfører udbud og stiller dem til rådighed for alle almene boligorganisationer. Boligorganisationerne kan via en indkøbsportal benytte sig af de indkøbs- og serviceaftaler, der er indgået på baggrund af udbuddene. Indkøbscentralen medfører ingen økonomisk risiko for Lejerbo, men vi har for en sikkerheds skyld forelagt planerne for ministeriet. Vi har endnu ikke fået ministeriets officielle svar.

De nye regler om styringsdialog mellem tilsynskommunerne og boligorganisationerne har også været en forandring. Vi har indsamlet erfaringer med de holdte møder, og vi kan se, at boligorganisationerne mange steder reelt har fået en dialog, man ikke har haft tidligere, med mulighed for at selv at komme med synspunkter og forslag over for kommunerne. I nogle kommuner er man i gang med 2. omgang dialogmøder, og her er der en tydelig udvikling fra 1. omgang hen mod mere indhold i møderne.

Kurt Kristensen nævnte, at der blev holdt indledende dialogmøde i 2010 samt et fælles dialogmøde i 2011. Der er nu lavet en arbejdsplan og forretningsorden, hvor det er fastlagt, at dialogmøderne fremover holdes primo maj.

Lis Fonnesbech-Wulff meddelte herefter, at hovedbestyrelsen i december har godkendt Lejerbos budget for 2012. Budgettet kommer ud med et administrationsbidrag på 3.444 kr. inkl. moms pr. lejemaal. Hermed holder vi os inde for den grænse, som hovedbestyrelsen tidligere har fastsat, hvorefter administrationsbidraget skal følge udviklingen i nettoprisindekset.

For 2013 bliver denne grænse en udfordring. Vi kan allerede nu se, at antallet af nye byggesager falder drastisk, og de store renoveringssager er også ved at være afviklet. Den manglende indtægt fra byggesagshonorarerne skal kompenseres, og det arbejder hovedbestyrelsen og administrationen med at finde den bedst mulige løsning på. Løsningen skal findes i en kombination af effektiviseringer i administrationen (reduktion af lønudgifterne), øgede indtægter fra nye ydelser og en lidt større stigning i administrationsbidraget end nettoprisindekseringen giver.

Resultatet af kapitalforvaltningen er netop opgjort. Den viser bl.a. en opsparet rentemarginal fra organisationernes midler på i alt 7,2 mio. kr. Hovedbestyrelsen har besluttet, at hele beløbet fordeles til organisationerne i forhold til deres opsparing. For Lejerbo Gladsaxes vedkommende bliver det kr. 67.817,83.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2011/2012) kr. 20.185 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Gladsaxe. Dog har revisionen en bemærkning om, at der er udbetalt 7 kr. for meget i vederlag til bestyrelsen i 2010/2011, som vil blive modregnet i indeværende periode. Der er således kr. 20.178 kr. til fordeling.

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 får 1 andel.

Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Formanden havde fra lokalinspektør Michael Hansen hørt, at der er vrøvl med E-moove, idet der i Høje Gladsaxe er dårlig dækning og dårlig forbindelse.

Kurt Kristensen havde ikke hørt om problemet, men ville undersøge sagen og få det løst.

Aksel Gerster undrede sig over, at man skal betale et gebyr på 266 kr., når huslejen bliver betalt for sent.

Lis Fonnesbech-Wulff oplyste, at vi følger de bestemmelser, der er i lejeloven og det er det beløb, vi opkræver.

Formanden nævnte, at man for nogle år siden fik reguleret indskuddet i afdelingen. Han mente, at dette tal er blevet pristalsreguleret siden da.

Lis Fonnesbech-Wulff bekræftede, at tallet bliver pristalsreguleret hvert år.

Bestyrelsen besluttede, at indskud følger udviklingen i pristalsreguleringen, således at indskuddet altid udgør maksimumsbeløbet.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll henviste til det udsendte regnskabsmateriale, omfattende regnskab og revisionsprotokol for perioden 1/10 2010 til 30/9 2011, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2010 for forretningsførerorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2012 til 30/9 2013.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingen for perioden 1/10 2010 - 30/9 2011, dels budget for afdelingen for perioden 1/10 2012 - 30/9 2013 og dels tilstandsrapport for afdelingen.

Revisionen har som følge af ændringer i lovgivningen om regnskabsaflæggelse opdateret redegørelsen for ansvarsforhold for regnskabsaflæggelse og revisionens mål og omfang, jfr. revisionsprotokollat af 24. august 2011. Revisionsprotokollatet skal godkendes og underskrives af bestyrelsen på mødet.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingens forhold, herunder de økonomiske med afdelingsbestyrelsen. Der afholdes først afdelingsmøde den 28. marts. 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 159 bemærkning om underskud i boligorganisationen samt på side 160 en bemærkning til regnskabet for afdelingen om, at regnskabet er udarbejdet dels på grundlag af den fællesledelse ved AB i Gladsaxe har foretaget i regnskabsperioden og dels på grundlag af Lejerbos egen bogføring for regnskabet.

På side 2 i beretningen forrest i regnskabet har administrationen kommenteret boligorganisationens underskud, 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	723,04	734,46	11,43	1,58

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 budget for afdelingen blev godkendt.

Ad 3. Udlejningssituationen

Kurt Kristensen meddelte, at der i Lejerbo, Gladsaxe er 408 personer opnoteret på venteliste, hvoraf 123 er i bero.

Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 803 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper.

Heraf søger 62 personer en 1-rums bolig, 167 søger en 2-rums bolig, 213 søger en 3-rums bolig, 220 søger en 4-rums bolig og 141 søger en 5-rums bolig.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 22 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 395 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 5,57. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 14,18.

Generelt er udlejningssituationen god og helt uproblematisk. For at opnå genudlejning udsendes ca. 25 tilbud.

De fraflyttende lejere betaler ikke husleje i hele opsigelsesperioden, idet en ledig bolig bliver udlejet inden de 3 måneders opsigelsesfrist. Der er ikke registreret tomgang.

Der har i 2011 været 1 udsættelse på grund af huslejerestance og 1 udsættelse, hvor lejer er flyttet før fagedforretningen.

Udlejningssituationen blev drøftet.

Ad 4. Nybyggeri/reovering

Kurt Kristensen meddelte, at den igangværende gavlreovering af lavhusene styres af de udvalg, der er nedsat og via Fællesdriften. Alt kører efter planen og holdes inden for økonomien.

Formanden meddelte, at vinduerne i lavhusene trænger til udskiftning. Han nævnte, at AAB har talt med vores tømrer, som er kommet med forslag til, hvordan det kan gøres. Han redegjorde herfor.

Kurt Kristensen mente, at man bør lave en ordnet plan for det. Det blev aftalt, at man kigger på det i forbindelse med mødet, der holdes senere på dagen i afdelingen.

Det tilsigtes, at projektet fremlægges på beboermødet sidst i marts måned.

Ad 5. Forretningsorden

Boligorganisationens vedtægter blev ændret i 2011, herunder § 11 om bestyrelsens sammensætning, således at antallet af bestyrelsesmedlemmer blev reduceret fra 5 til 3 medlemmer.

Som følge heraf har vi revideret forretningsordenen for boligorganisationen på dette punkt og ligeledes et par andre sproglige rettelser som følge af ændringer i standardvedtægterne.

Der er udsendt udkast til revideret forretningsorden, som organisationsbestyrelsen skal tage stilling til.

Forretningsordenen blev godkendt og underskrevet af formanden.

Ad 6. Eventuelt

Kurt Kristensen orienterede omkring hjemfald, at tidligere direktør for BL, Gert Nielsen, som nu er konsulent for KAB, er med i et fælles forum, hvor man prøver at finde forhandlingsmuligheder hos kommunerne. Kommunaldirektøren i Hvidovre kommune prøver at lukke døren op hos sine

kolleger i alle omegnskommunerne, således at man står bredere sammen – lige som med Københavnmodellen. Der arbejdes stille og roligt med dette. Bestyrelsen holdes orienteret, når der er væsentlige ting at orientere om.

Kurt Kristensen oplyste, at der er kommet ny direktion i AB Gladsaxe og dermed ny ledelse i Fællesdriften. Han orienterede om, at de 5 boligselskabet er mødtes på ledelsesniveau og har taget hul på diskussionen om hele strukturen i Fællesdriften. I løbet af 2012/13 vil der komme et oplæg til en ny måde at køre Fællesdriften – og samdriftsaften er også en del af det.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den ²⁹12 2012


