

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Gladsaxe den 24. februar 2011 kl. 12.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Peder Mainz, Lone Petersen og Axel Gerster. 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. Vi skal anmode om, at dagsordenen bliver udvidet med yderligere 2 punkter – ”Konstituering” og ” Valg af 1 repræsentant til landsrepræsentantskabet”.

Dette blev godkendt.

Dagsorden ser herefter således ud:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af årsregnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Nybyggeri/reovering
4. Orientering om ændring af vedtægternes § 6, § 14, stk. 4 samt § 22
5. Konstituering
6. Valg af 1 person til landsrepræsentantskabet
7. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Palle Adamsen oplyste, at de kommende dialogmøder mellem kommunerne og boligorganisationerne fortsat er meget i fokus. Landsbyggefondens er klar med IT-modellen, der skal sammenfatte alle de oplysninger, der skal indgå i dialogmøderne. I Landsbyggefondens database er der for hver enkelt afdeling og boligorganisation et oplysningsskema – en slags selvangivelse – som kommer ind på alle væsentlige sagsområder, der findes i boligorganisationerne og afdelingerne. Nogle af oplysningerne skal man selv levere, mens andre – især nøgletal – automatisk vil blive føjet ind i skemaet via Landsbyggefondens database. Oplysningsskemaet færdiggøres af boligorganisationen i samarbejde med administrationen umiddelbart efter, at årsregnskabet er godkendt, og så vil den samlede dokumentationspakke være grundlaget for dialogmødet med kommunen.

Arbejdet med dokumentationspakken skal ikke bare være en pligtmæssig afrapportering til kommunerne. Det skal også være et redskab for de enkelte bestyrelses arbejde med udviklingen på alle vigtige punkter i deres boligorganisationer, såsom økonomi og drift, beboerdemokrati, udlejning og boligområdernes trivsel. Det er i styringsreformen en forventning, at organisationsbestyrelserne forholder sig strategisk til alle disse områder. Bestyrelserne skal inden for hvert område give deres egen vurdering af udfordringerne. Endelig skal bestyrelserne være med til at fastsætte mål, lave aftaler med kommunerne og efterfølgende give en vurdering af, hvor langt man er nået i målopfølgelsen.

Ca. halvdelen af de kommuner, hvor Lejerbo er repræsenteret, er gået i gang. Det sker typisk ved, at der først holdes et fællesmøde for kommunalpolitikere, embedsmænd, beboerdemokrater og administrationer. Efterfølgende holdes det egentlige dialogmøde, hvor der fra kommunens side typisk kun medvirker embedsmænd, men hvor vi fra Lejerbos side så vidt muligt møder med både organisationsformand og forretningsfører.

Kurt Kristensen meddelte, at han havde været til dialogmøde med kommunen sidste år. Formanden var desværre forhindret i at deltage. Kommunen var meget lydhør og også i forhold til problematikken omkring indførelse af repræsentantskab for en boligorganisation, hvor der kun er 1 afdeling. Kommunen udtrykte, at de via Kommunernes Landsforening ville tage sagen op.

Palle Adamsen nævnte herefter, at der de sidste par år har været stilstand på nybyggeri-siden, men i løbet af 2010 kom der gang i tilsagnene igen. Det skyldes, at vi ved årsskiftet fik nye finansieringsregler, der giver en lavere starthuseleje, og at kommunernes andel i form af grundkapital i 2010 var sat ned fra 14 % til 7 %. I Lejerbo har vi fået tilsagn til at opføre over 600 nye boliger. Det er betydeligt flere end vi har opnået de seneste år.

Det er ikke kun nybyggeriet, der er godt gang i. I 2010 har Lejerbo afleveret renoveringsarbejder for næsten en mia. kr. Helt præcist for 949,8 mio. kr. Samtidig har vi renoveringsarbejder under udførelse for godt 526 mio. kr. og sager under projektering for 687 mio. kr. Det er selvfølgelig i høj grad byggeafdelingen, der arbejder på renoveringsprojekterne, men også regionskontorer, lokalinspektører og varmemestre bidrager på denne måde til at vores boliger fortsat er tidssvarende og attraktive.

Efterårets boligaftale mellem regeringen, Dansk Folkeparti og De Radikale indebærer, at der de kommende 3 år sættes ekstra midler fra Landbyggefonden af til renoveringsarbejder. Oven i de årlige 2,6 mia. kr. lægges i årene 2013 til 2016 i alt 5 mia. kr. Herudover er der afsat 500 mio. kr. til fondens andel af kapitaltilførsel ved evt. nedrivning i udsatte områder. Endelig fastholdes beløbsrammen til de boligsociale projekter på 440 mio. kr. årligt.

Vi er i administrationen i gang med et meget omfattende arbejde med omlægning af Lejerbos IT-systemer. Vores økonomisystem SAP skal over på en ny version. I den sammenhæng skal ikke blot budget- og regnskabshåndtering men alle hovedprocesser – også udlejning, lønbehandling, drift og vedligeholdelse samt byggestyring - over på SAP-løsninger. Fra midten af 2010 har vi gennemført første fase og fastsat kravene til de nye systemer og godkendt løsningsmodellerne. Nu går næste fase med den egentlige tilpasning og udvikling af systemerne i gang. Vi gennemfører herefter omfattende tests, planlægger overgangen til de nye systemer nøje og gennemfører undervisning af alle brugere. Vi håber herved at kunne sikre, at der bliver mindst mulige gener og driftsforstyrrelser. Hele projektet er planlagt til at slutte i april 2012.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2010/2011) kr. 19.801 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 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.

Da bestyrelsen er reduceret fra 5 personer til 3 personer blev det besluttet, at resterende beløb deles i 4 dele, hvoraf formanden for 2 andele og de andre bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel. Der betales fortsat 500,- kr. pr. møde samt evt. arbejdstab.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll henviste til det udsendte regnskabsmateriale, omfattende regnskab og revisionsprotokol for perioden 1/10 2009 til 30/9 2010, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2009 for forretningsførerorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2011 til 30/9 2012.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingen for perioden 1/10 2009 - 30/9 2010, dels budget for afdelingen for perioden 1/10 2011 - 30/9 2012 og dels tilstandsrapport for afdelingen.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingens forhold, herunder de økonomiske med afdelingsbestyrelsen. Der afholdes først afdelingsmøde den 29. 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 141 en bemærkning til regnskabet for afdelingen om, at regnskabet er udarbejdet dels på grundlag af den fordeling fællesledelsen ved AB i Gladsaxe har foretaget i regnskabsperioden og dels på grundlag af Lejerbos egen bogføring for regnskabet.

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	711,84	713,87	2,03	0,28

Udlejningssituationen

Kurt Kristensen meddelte, at der i Lejerbo, Gladsaxe er 420 personer opnoteret på venteliste. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 813 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper. Heraf er 134 i bero. Heraf søger 65 personer en 1-rums bolig, 157 søger en 2-rums bolig, 201 søger en 3-rums bolig, 233 søger en 4-rums bolig og 157 søger en 5-rums bolig.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2009/2010 har været 48 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 395 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 12,15. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 15,19.

Generelt er udlejningssituationen god. Fraflyttende lejere når ikke at betale husleje i hele opsigelsesperioden, og der er ikke registreret tomgang, som følge af udlejningsvanskeligheder.

Drøftede udlejningssituationen, herunder problemer ved dødsfald, hvor lejligheder kan stå tomme i 3 måneder.

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 afdelingens budget blev godkendt.

Ad 3. Nybyggeri/reovering

Der er ikke aktuelle planer om nybyggeri.

Der er en igangværende gavlireovering af lavhusene. Sagen styres via Fællesdriften.

Man drøftede den igangværende reoveringssag set i lyset af den forestående administrative ændring i Høje Gladsaxe.

Ad 4. Orientering om ændring af vedtægternes § 6, § 14, stk. 4 samt § 22

Palle Adamsen orienterede om, at vi i forbindelse med organisationsmødet sidste år gjorde opmærksom på, at driftsbekendtgørelsen var blevet ændret, således at regnskaber skulle indsendes til kommunen 5 måneder efter regnskabsårets afslutning i stedet for 6 måneder. I løbet af sommeren blev det imidlertid meddelt, at driftsbekendtgørelsen skulle ændres tilbage igen til, at indsendes af regnskabsmateriale til kommunen igen er 6 måneder.

Som supplement til ændring af vedtægter kan det konstateres, at det principielt ikke får konsekvenser for vores hidtidige aftaler i forhold til den nye lovgivning.

Ændringen i lovgivning har den supplerende passus, at der skal sendes materiale ind til tilsyn og LBF inden 5 måneder efter regnskabsårets afslutning. Så udvidelsen til 6 måneder (igen) har kun til formål at man har mulighed for at rette (indsende igen) såfremt der er ændringer.

Vi er ved at indføre ændringer i samtlige afdelinger, således at det er bestyrelsen som godkender

regnskabet. Dermed vil regnskabet normalt være godkendt inden afdelingsmødet – og i god tid inden et organisationsmøde.

Som følge af ovenstående indebær det, at der i vedtægterne skal ske følgende ændringer:

I § 6 skal stå 6 måneder i stedet for 5 måneder.

I § 14, stk. 4, skal der stå 5 måneder i stedet for 4 måneder.

I § 22 skal der stå 6 måneder i stedet for 5 måneder.

Vedtægterne skal endelig behandles på det ordinære repræsentantskabsmøde.

Ad 5. Konstituering

På det afholdte repræsentantskabsmøde den 16. november 2010 blev udpeget til den ny bestyrelse i henhold de nye vedtægter.

Peder Mainz blev valgt som formand og Lone Petersen blev valgt som næstformand. Begge er valgt for en 2 årig periode.

Ad 6. Valg af 1 repræsentant til landsrepræsentantskabet

Lejerbo Gladsaxe har mulighed for at udpege 2 repræsentanter til Lejerbos landsrepræsentantskab.

Peder Mainz er udpeget som den ene repræsentant. Der kan udpeges yderligere 1 person.

Lone Petersen blev valgt som repræsentant. Bjarne Wermuth blev valgt som suppleant.

Ad 7. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 29/2 2011


