

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Høje Taastrup den 17. september 2013 kl. 10.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Bjarne S. Hansen, Asker Brask, Erik Gemmer og Hanne Jensen samt suppleant Joyce Annie Vogelius Olsen. Fra administrationen deltog forretningsfører Kurt Kristensen, økonomikonsulent Kim Rasmussen, projektleder Per Rosbjørn Jensen samt sekretær Jytte Bach Sjögren, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem Mogens Hamburger.

Dagsorden

1. Meddelelser
 - a) Fra administrationen
 - b) Fra formanden – herunder om styringsdialogen og den indgåede aftale
 - c) Beboerklagenævns sager
2. Regnskab og budgetter
 - a) Behandling af organisationsregnskab og ledelsesberetning, herunder
 - dispositionsfonden og egenkapital
 - oversigt over forventet udvikling de næste 10 år
 - oversigt over udbetalinger 2012/2013
 - b) Godkendelse af revisionsprotokol
 - c) Godkendelse af budgetter for organisationen og afdelinger 2014/2015
 - d) Fraflytninger og venteliste
3. Repræsentantskabsmødet, den 26. september
 - forslag om fortsat bemyndigelse til organisationsbestyrelsen (bilag)
4. Nybyggeri/renovering
 - a) Afd. 061-1 – 1 års gennemgang
 - b) Helhedsplan for afd. 010-0
 - c) Hovedgaden 375, Hedehusene – afd. 924-0
5. Målsætninger for organisationen
6. Individuel råderet – forbedringer udenfor boligen (bilag)
7. Eventuelt

Formand Bjarne S. Hansen åbnede mødet og bød velkommen.

Ad 1a. Meddelelser fra administrationen

Kurt Kristensen oplyste, at SAMBO stadig fylder meget, og det vil det blive ved med de næste mange år. Det er en af kernerne i Lejerbos administration af de almene boliger. Vi er nu flettet sammen i det, som med et fint ord hedder ”integrerede processer”. Det betyder at f.eks. kører hele fraflytningen i en lang sammenhængende proces, hvor vi alle arbejder i den samme opgave i det samme system. Tidligere flyttede vi opgaven mellem afdelinger og system. Nu arbejder ejendomsfunktionærer, udlejningsmedarbejdere, økonomi og forbrugsafdeling i samme spor, og sådan er det på alle områder. Tingene fungerer kun, hvis vi alle, hver i sær udfylder vores rolle helt rigtig. Og systemet driller. Der opstår fejl. Der er stadig ting, som skal rettes i f.eks. udlejning og økonomi. Vi får løbende nye manualer og arbejdsbeskrivelser sendt rundt. Alle er presset, fordi det stadig er nyt og fordi det kan være svært at forstå, hvorfor tingene går i stå eller ikke lykkes. Vi er på ”konsulentafvæning” og vi flytter løbende opgaverne over til egen administration. Men vi kan også se, at det går fremad. Vi kan se, at mængden af data som håndteres stiger og vi kommer stille og rolig rundt om de mange hjørner, som naturligt findes i så stort et system.

Forhøjelse af forsikringspræmier

Ligesom den øvrige almene boligsektor, samt samfundet i øvrigt, er der oplevet markant øgede udgifter i forbindelse med skader på vores bygninger. Dels har der været øgede skader som følge af de klimatiske forhold, dels som følge af manglende vedligeholdelse. Det betyder også, at Lejerbo bliver nødt til at betale mere for at få forsikret vores bygninger.

Det kan ske gennem en forhøjelse af selvriskoen, gennem en generel præmieforhøjelse eller en kombination. Lejerbos hovedbestyrelse har besluttet, at det er selvriskoen der forhøjes. Det betyder, at selvriskoen forhøjes til kr. 25.000 pr. skade, og der sker således ingen forhøjelse af præmien.

Der vil således blive flere skader, man som afdeling vil skulle finansiere selv. Det betyder omvendt også, at man som afdeling har øget mulighed for at påvirke udgiften. Afdelingerne kan gennem øgede investeringer i forebyggelse nedbringe antallet af skader og dermed også nedbringe udgifterne til selvrisiko.

Administrationen har lavet et udspil til, hvad præmieforhøjelsen vil betyde for de enkelte afdelinger. Der er lavet en opgørelse over skadeshistorikken i den enkelte afdeling, som administrationen vil gennemgå med afdelinger/organisationen. Dermed har man, sammen med administrationen, muligheden for at se, hvilke skader der har været, og om der i samarbejde med administrationen kan laves en forebyggende indsats i forhold til det.

Indkøb.

Det går fremad med oprettelsen af den fælles indkøbsforening for almene boliger. Der har udsendt breve til samtlige boligorganisationer i Danmark med information og tilmeldingsblanketter. Tilmeldingsfristen er nu nået og der er ca. 200.000, som har tilmeldt sig. Den kommende periode skal bruges på at oprette indkøbsportal m.v. samt etablering og udførelse af udbud. I øjeblikket er de første udbud annonceres for så vidt angår hoved- og totalentreprise, og til driften fagentrepriser. På alle udbuddene opleves en stor interesse fra de bydende. Vi forventer at have en række gode indkøbsaftaler på plads inden udgangen af året.

Ny lovgivning om bl.a. dispositionsfondens dækning ved fraflytningstab.

Den 1. april trådte en række ændringer til lov om almene boliger i kraft, samlet under L 114. En af disse ændringer er ny regel for dispositionsfondens dækning af tab ved fraflytninger.

Fremover skal boligorganisationens dispositionsfond dække det, der i lovgivningen er beskrevet som uforholdsmæssige store udgifter til tab på fraflytninger, der jo som bekendt i dag afholdes af afdelingerne selv. Formålet med denne lovændring er at skabe en bedre fordeling af den økonomiske belastning som tab ved fraflytning kan påføre den enkelte afdeling, og dermed skabe en solidarisk dækning af disse tab, som det allerede kendes fra tab ved lejeledighed.

Driftsbekendtgørelsen definerer grænsen for, hvornår der er tale om uforholdsmæssige store tab, og denne er fastsat til 313 kr. pr. lejemålsenhed.

Denne lovændring betyder naturligvis et øget pres på boligorganisationernes dispositionsfond, og for at sikre midler i dispositionsfonden fremover, øges afdelingernes bidrag til dispositionsfonden til nu at udgøre 544 kr. pr. lejemålsenhed. Samtidig hæves grænsen for, hvornår de årlige bidrag til dispositionsfonden stilles i bero til 5.434 kr. Dette som sagt for at sikre, at dispositionsfondene fremover kan dække de tab, der påføres de enkelte afdelinger.

Boligorganisationen har dog mulighed for at søge om dispensation for at dække tab ved fraflytninger, såfremt der ikke er tilstrækkelige midler til dækning af de forventede tab.

Økonomiafdelingen har udsendt et estimat på, hvordan boligorganisationernes dispositionsfond påvirkes, beregnet ud fra de seneste års realiserede tab på fraflytning. Estimatet vil danne grundlag for dels den kommende budgetlægning samt en drøftelse i organisationsbestyrelsen omkring strategiske overvejelser i forhold den fremtidig brug af dispositionsfondens midler.

Højesteretsdom

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. Familierne 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.

Asker Brask mente, at Højesteretsdommen om udsættelse blot flytter problemet, idet de udsatte så flytter ind i et andet boligselskab.

Kurt Kristensen bekræftede, at man ikke kan forhindre, at de flytter ind i et andet boligselskab.

Formanden orienterede om, at advokaten p.t. behandler en konkret sag, der er indgivet direkte til fogedretten.

Han nævnte, at der er problemer med budgetopfølgningen i det nye system og at kontornumrene er blevet ændret.

At der i marts er afholdt møde med forvaltningskonsulenten og driftschefen, hvor man konstaterede, at der ikke har været det helt store overblik i afdelingerne det seneste år, hvilket skyldes skiftende driftschef. Han håber dette problem snart bliver løst, så man igen har en fast driftschef.

Kurt Kristensen kommenterede, at han var af den opfattelse, at det manglende overblik p.t. skyldes problemerne med den manglende adgang til oversigten over konto 115 og 116.

Han orienterede endvidere om, at der netop er indgået en aftale med en ekstern konsulent, om at inspicere alle afdelingers udeområder, så der kan blive taget hånd om arbejdet, inden vinteren.

Asker Brask gav udtryk for, at det vil være spild af tid i afd. 10.

Kurt Kristensen gjorde opmærksom på, at det kun vedrører renholdelse - der skal ikke laves planer for anlægsarbejder.

Ad 1b. Meddelelser fra formanden

Formanden orienterede om, han g.d. har udsendt aftaledokument og referat fra styringsdialogmødet med Høje Taastrup til alle, og at det udsendte blot skal tages til efterretning.

Han bad om at der bliver strammet op på husordenssager. Han nævnte, en parabolsag i afd. 61, der er indsendt til forvaltningskonsulenten, den 24/7, hvor der endnu ikke er sket noget. (Kurt Kristensen undersøger årsagen).

Der er foretaget energimærkning i alle afdelinger og der var pæne karakterer til alle, undtagen afd. 10, der skal i gang med en helhedsplan. Han mente, at det generelt er nogle ringe rapporter med forslag der ikke kan bruges - eksempelvis at sætte solfangere op, hvilket ikke er lovligt, og at opsætte solceller på et tag, der skal skiftes inden for de nærmeste 10 år.

I afd. 61 er der afholdt urafstemning om fællesantenneanlæg. Flere beboere var usikre på, hvad urafstemningen gik ud på, og forslaget blev nedstemt.

Formanden henstillede til, at man sørger for at det beregnede antennebidrag er korrekt. Han nævnte, at det måske er en løsning at trække antennebidraget ud og lave et selvstændigt rengskab.

Kim Rasmussen svarede, at der er sket fejl i overførsler af underskud.

Asker Brask oplyste at anlægget koster ca. 550.000 kr., hvilket vil beløbe sig til 160 kr. pr. måned pr. husstand.

Kurt Kristensen anbefalede, at man låner af egne midler, så man selv kommer til at eje anlægget og beboerne ikke er bundet til en konkret signalleverandør.

Afd. 10, Parkvej

Man afventer helhedsplan.

Afd. 10 og afd. 61 har besluttet, at der ansættes en fælles gårdmand, fordelt med 50/50 %. Ansættelsen kan ske indenfor budgettet.

Afd. 61, Parkbo

Der er afholdt 5-års gennemgang på de nye vandrør - der er ingen tilkalkning af rørene. Der udskiftes pt. vandrør (stikledninger) ind til bygningerne.

Der er problemer med færdiggørelse af legepladserne. Der er foretaget eftersyn og fundet en del fejl, hvorfor afdelingen har tilbageholdt en del af betalingen.

Afd. 61-1, Parkbohusene

Der er afholdt 1-års gennemgang. Bolig E og F ønsker at få opsat hegn, idet man er generet af folk der går igennem bebyggelsen.

Afd. 382-0, Teglstenen

Tage Clausen er trådt tilbage fra formandsposten og Karen Katholm er valgt som ny formand.

Afd. 531-0, Rugvænget

Afdelingen er blevet tilført varme- og gulvpenge, hvilket resulterer i, at afdelingen ikke får nogen huslejestigning.

Afd. 924-0, Teglbohusene

Der forventes indflytning juni måned 2014.

Ad 1c. Beboerklagenævnsager

Bjarne Hansen oplyste, at der kun har været en enkelt beboerklagenævns sag, og her fik man medhold.

Ad 2. Regnskab og budgetter

Formanden henviste til det udsendte regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2012 – 30/4 2013, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2012 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2014 – 30/4 2015.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2012 – 30/4 2013, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2014 – 30/4 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.

Formanden nævnte, at grundet hans uopmærksomhed er der udbetalt byggesagshonorar for afd. 61-1, Parkbohusene. Han forsikrede, at dette ikke vil ske med afd. 924.

Han mente, at der bør ses på fordelingsnøglen og henviste til årsberetningen side 3, hvor man kan se, at afd. 481 ligger højt på renholdelse pr. m² i forhold til de andre afdelinger.

Bjarne Hansen var usikker på, om tab på fraflytter er pr. flyttesag eller total, idet BL har en anden udlægning.

Kurt Kristensen mener, at det er pr. sag.

Nævnte overskud fra de forskellige afdelinger.

Ad 2a. Behandling af organisationsregnskab og ledelsesberetning

Formanden henviste til den udsendte årsberetning, hvor der 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, udvikling i renholdelse, udvikling i almindelig vedligeholdelse samt udvikling i afdelingernes opsparing (henlæggelser og opsamlet resultat).

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingers forhold til en vurdering af afdelingernes status på vedligeholdelsesstatus, udlejningssituationen, boligsocial status samt økonomiske status ud fra udvalgte kriterier. For hver afdeling er der en samlet vurdering som enten god, middel eller kritisk.

Dispositionsfond og egenkapital

Oversigt over forventet udvikling de næste 10 år fremgår af den udsendte årsberetning for boligorganisationen.

Oversigt over udbetalinger 2012/2013

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, Høje Taastrup.

Beløbet udbetales som tidligere besluttet.

Ad 2b. Godkendelse af revisionsprotokol

Formanden meddelte, at i henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har på side 178 supplerende oplysninger til forhold i afdeling 382, Teglstenen.

Kim Rasmussen oplyste, at henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning er blevet sat op i det nye budget.

Han oplyste endvidere, at der i revisionsprotokollatet, side 179, pkt. 3.1 er lavet en tastefejl i sammentællingen, og at fejlen nu er rettet.

Forvaltningsrapport – ingen bemærkninger

Ad 2c. Godkendelse af budgetter for organisationen og afdelinger 2014/2015

01.10.13

KK/jbs

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 %
010-0	Parkvej	674,06	689,77	15,71	2,33
061-0	Parkbo	726,79	738,21	11,42	1,57
061-1	Parkbohusene	1.165,15	1.165,15	uændret	uændret
382-0	Teglstenen	1.054,34	1.084,84	30,5	2,89
481-0	Pælestykkerne	1.203,28	1.223,13	19,85	1,65
531-0	Rugvænget	919,40	919,40	uændret	uændret
531-0	Rugvænget, ÆB	1.013,88	1.013,88	uændret	uændret

ÆB = Ældreboliger

Formanden meddelte, at der kun er lave stigninger, og at kun afd. 382, Teglstenen får en lidt højere stigning, hvilket skyldes at de tidligere har fået ejendomsskatte penge retur, og at det nu er bortfaldet.

Kurt Kristensen syntes, at huslejen i Pælestykkerne er høj, hvorfor han vil analysere dette nærmere. Nybyggeriet af Teglbohusene forventes at blive billigere pr. m².

Lejerbo har efterfølgende analyseret huslejeniveauet, og der er ikke umiddelbart noget der springer i øjnene. Afdelingen ligger ganske lidt over landsgennemsnittet for ældreboliger.

Kim Rasmussen henviste til årsberetningen side 4, henlæggelser. Her ligger man lidt under gennemsnittet af andre Lejerbo afdelinger. Han ser gerne at opsparingen bliver styrket.

Kurt Kristensen nævnte, at forvaltningskonsulenten også har gjort opmærksom på dette.

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger, 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 2d. fraflytning og venteliste

Generelt er udlejningssituationen god og fraflytterne betaler ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

I Parkbo er der løbende udskiftning af køkken efterhånden som boligerne fraflyttes.

Formanden nævnte, at ca. 1/3 har valgt at få udskiftet køkken. Resterende lejemaal vil få udskiftet køkken i forbindelse med fraflytning.

Der var spørgsmål til lejeledigheden på bestyrelses-it siden.

Kim Rasmussen har efterfølgende undersøgt sagen, og det har vist sig, at der var fejl i de data der lå på bestyrelses-it, disse skulle nu være rettet.

Ad 3. Repræsentantskabsmødet, den 26/9 2013

Organisationsbestyrelsen indstiller, at repræsentantskabet, jf. vedtægtens § 5, stk. 6, fortsat delegerer kompetencen, nævnt i § 5, stk. 5. til organisationsbestyrelsen.

Ad 4. Nybyggeri/renovering

Per Rosbjørn Jensen meddelte:

Ad 4a. Afd. 61-1, Parkbohusene – 1 års gennemgang

For Lejerbo Høje-Taastrup, afd. 061-1, Parkbohusene er skema C godkendt den 29.04.13 med en samlet anskaffelsessum på 16.925.000,- kr.

Han oplyste, at der er et forslag/ønske om opsætning af baldakiner, og at man bør tale med byggeafdelingen, i denne forbindelse.

Formanden nævnte, at samtlige hækplanter ved 135 E og 135 F er gået ud og skal udskiftes via leverandørgarantien. At alle ovenlysvinduerne knirker og at beboerne mangler at få en vedligeholdelsesmappe.

Per Rosbjørn Jensen undersøger nærmere med hensyn til smøring af Velux vinduerne m.v.

Ad 4b. Helhedsplan for afd. 010-0, Parkvej

Udviklings- og Byggeafdelingen har opstartet arbejder ved registrering og helhedsplan til brug for henvendelse til Landsbyggefonden om støtte til en renovering af afdeling 010-0.

Forventede arbejder i renoveringen er facadeisolering, tekniske installationer mm.

Forarbejderne udføres af ingeniørfirmaet Wessberg og arkitektfirmaet Vilhelm Lauritzen.

Per Rosbjørn Jensen orienterede om, at der holdes møde i afd. 10, den 2. oktober 2013.

Tanken med det første byggeudvalgsmøde er, at man får justeret forventninger, og at der laves status. Herefter vil der blive indkaldt til afdelingsmøde.

Der arbejdes ud fra det tidligere godkendte budget.

Ad 4c. Hovedgaden 375, Hedehusene – afd. 924-0

Udviklings- og Byggeafdelingen har forhandlet vilkår for byggeri af 7 stk. energi-0 boliger i Hedehusene. Skema A er godkendt den 3. juni 2013 med en samlet anskaffelsessum på 17.590.000,- kr. Der er afholdt licitation den 16.07.13 og Skare-Byg kom med det bedste tilbud.

Skema B fremsendes primo uge 37.

Af den samlede anskaffelsessum for boligerne på 17.590.000 kr. skal kommunen indbetale 10 % eller 1.759.000 kr. som grundkapital til Landsbyggefonden.

Den foreløbige husleje er beregnet til 1.001,30 kr. pr. m² pr. år.

Byggeperioden er 8 måneder med start den 11. november 2013 og slut den 30. juni 2014.

Per Rosbjørn Jensen foreslog, at man tager en tur til Kolding i slutningen af oktober og ser på et tilsvarende byggeri, som nu er færdigopført.

Formanden oplyste, at lokalplanen har været i høring, og umiddelbart er der ikke kommet indsigelser. Skema B er med til godkendelse på kommunens møde, den 22. oktober

Kurt Kristensen spurgte om der er nedsat et byggeudvalg.

Formanden foreslog, at der laves åbent-hus arrangement, når husene er færdige.

Ad 5. Målsætninger for organisationen

Målsætninger gennemgås på et møde i februar umiddelbart før styringsdialogen.

Ad 6. Individuel råderet – forbedringer udenfor boligen

Forsamlingen er ikke interesseret.

Ad 7. Eventuelt

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 6 /10 2013


