

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Frederiksberg den 4. marts 2010 kl. 12.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Gunnar sørensen, Lona Fernandez Ruiz, Anders Kaare Frederiksen, Mogens Plesner Mathiasen og Poul Erik Mølgaard Rasmussen. Endvidere deltog suppleanterne Inger-Lissi Liebing, Johnny Aage Bredahl, Anton Aggernæs og Jesper Ronald Jensen. Fra administrationen deltog forvaltningsdirektør Lis Fønnesbech-Wulff, bygge- og udviklingschef Ulrik Steen Jensen, økonomikonsulent Rita Vilhelmsen, forretningsfører Kurt Kristensen samt direktionssekretær Tina Brorly, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem Erik S. Bastrup og Michael Vindfeldt.

Formand Gunnar Sørensen åbnede mødet og bød velkommen – og særligt til Poul Erik Mølgaard Rasmussen, som efter kommunalvalget er udpeget af kommunen og har erstattet Leif Jensen – og også velkommen til de to nyvalgte suppleanter fra kommunen Jesper Ronald Jensen og Anton Aggernæs.

Dagsorden:

1. Meddelelser fra formanden
2. Meddelelser fra administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
4. Nybyggeri/renovering
5. 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 ?
6. Orientering om status vedr. sagen om renovering af afd. 203-0, Danmarksgården
7. Administration af udamortiserede lån
8. Implementering af fraflytningssystemet, InfoServer
9. Valg til Landsrepræsentantskabet
10. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Lis Fønnesbech-Wulff 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 pligtsmæssig afrapportering til kommunerne. Vi vil også gøre pakken til et godt redskab for de enkelte bestyrelses arbejder 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.

gp

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 netprisindekset 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, Frederiksberg udgør beløbet kr. 1.022.097.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2009/2010) kr. 49.265 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Frederiksberg.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget deles i 8 andele, hvor formanden får 2 andele og hver af de andre bestyrelsesmedlemmer får 1 andel.

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

Poul Erik Mølgaard Rasmussen påpegede vigtigheden om energitænkning i byggeriet og også vigtigheden i, at man kigger på trykspakken.

Formanden meddelte, at der er stor fokus både på energi og på tryk i boligområderne og herunder også videoovervågning.

Lis Fønnesbech-Wulff nævnte, at der er lavet nogle undersøgelser som viser, at også naboovervågning er en vigtig faktor.

Lona Fernandez Ruiz meddelte, at hun havde deltager som observatør på stort set alle afdelingsmøder og der er fra mange af afdelingerne stor fokus på overvågning.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt 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 indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2008 - 30/9 2009, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2010 - 30/9 2011 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, som på regnskabstidspunktet havde afdelingsbestyrelse og/eller afholdt afdelingsmøde.

Afdeling 444-0, Kong Georgsvej har ingen afdelingsbestyrelse og der er ikke afholdt afdelingsmøde.

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til regnskab og budget for afdelingen.

I beretningen forrest i regnskabet - side 2, 3 og 4 - er redegjort for boligorganisationens og afdelingernes økonomiske udvikling i regnskabsåret.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har på side 132 og 133 bemærkninger til forhold i afdeling 203-0, 235-1, 237-0, 252-0, 253-0, 254-0, 266-0, 444-0 og 450-0.

gr

På side 4 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 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 %
203-0	Vodroffs Tværgade	869,21	901,98	32,77	3,77
235-0	Seedorffs Vænge	783,18	783,18	Uændret	Uændret
235-1	Ndr. Fasanvej	853,05	868,23	15,18	1,78
237-0	Solbjergvej	812,65	830,42	17,77	2,19
252-0	Finsensvej	807,11	832,26	25,15	3,12
253-0	Platanvej	835,88	850,17	14,29	1,71
254-0	Vodroffsvej	818,76	824,28	5,52	0,67
266-0	Ingemannsvej	866,42	891,69	25,28	2,92
276-0 Fam.bol.	Sylows Allé	853,30	863,56	10,27	1,2
276-0 Ung.bol.	Sylows Allé	665,85	676,12	10,27	1,54
279-0	Godthåbsvej	862,38	894,09	29,95	3,47
444-0	Kong Georgsvej	868,49	894,54	26,05	3,0
450-0 Ældrebol.	Peter Graus Vej	1.022,63	1.075,07	52,44	5,13

Som følge af forbedringsarbejder (fjernvarme) i afdeling 279-0 er lejen reguleret pr. 1/12 2009 med kr. 22,53 pr. m² fra kr. 839,85 pr. m² til kr. 862,38 pr. m².

Poul Erik Mølgaard Rasmussen nævnte, at i disse COP15 tider har vi ansvar for at kigge på besparelser på varme, energi m.v. Han fremhævede vigtigheden i at få fremlagt det i bestyrelsen, så det ikke kun er noget vi taler om, men at der faktisk sker noget. Han fandt det ville være en god ide at rette henvendelse til andre eksperter udefra, og den vej fra få innovation udefra til at kigge på vore bebyggelser.

Formanden oplyste, at samtlige afdelingers anlæg hvert år bliver checket af energikonsulenter. Ikke alene i nybyggeriet, men også i de gamle bebyggelser har man øje for forskellige tiltage til, hvordan man kan indtænke energibesparelser.

Kurt Kristensen orienterede om, at der er en fast afgift til fjernvarme på 60%, som vi ikke kan gøre noget ved.

Udlejningssituationen

Kurt Kristensen oplyste, at der i Lejerbo, Frederiksberg er 3.399 personer opnoteret på venteliste til en familiebolig og 1.996 er opskrevet til en ungdomsbolig.

92

Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper og forskellige afdelinger, og der er således i alt 7.136 ansøgere opnoteret til familieboligerne.

Vedrørende familieboligerne søger 572 personer en 1-rums bolig, 1.862 søger en 2-rums bolig, 2.263 søger en 3-rums bolig, 1.530 søger en 4-rums bolig, 604 søger en 5-rums bolig og 305 søger en 6-rums bolig.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2008/2009 har været 91 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 978 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 9,30. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 14,59.

Der har i alt været 132 fraflytninger af boligorganisationens i alt 1.146 lejemaal, svarende til en fraflytningsprocent på 11,52. Landsgennemsnittet er her 17,61.

Generelt er udlejningssituationen god, men der skal sendes flere tilbud ud, før genudlejning sker. Der er ikke registreret nogen tomgangsleje, som følge af udlejningsvanskeligheder.

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, herunder regnskab for afdeling 444-0,

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afdeling 444-0.

Ad 3. Nybyggeri/renovering

Kurt Kristensen meddelte, at der indledt omfattende planlægning af en række genopretningsarbejder i boligafdelingerne (nye køkkener, renovering af bad, nye altaner, nye vinduer m.v.) efter "ønskeseddel" fra afdelingsbestyrelserne.

Facaderenoveringen i afdeling 203-0, Danmarksgården er afsluttet.

Afd. 237-0, Howitzvej/Solbjergvej - helhedsplan

Skema B er godkendt af kommunen og Landsbyggefonden, og anskaffelsessum er opgjort til kr. 25.394.300 og fordeler sig således:

Byggeskadearbejder	kr. 11.812.000
Forbedringsarbejder	kr. 10.548.000
Miljøforbedrende foranstaltninger	kr. 3.034.300

Arbejderne forløber tilfredsstillende og forventes afsluttet 1. april 2010.

Der er afsat kr. 36.006 til bestyrelsesudgifter. Bestyrelsen bedes beslutte beløbets fordeling.

Formanden tidligere besluttet, at fordelingsnøgle er den samme som fordelingsnøgle for vederlaget.

Bestyrelsen godkendte en fastholdelse af denne fordelingsnøgle.

Ulrik Steen Jensen henviste til, at Frederiksberg kommunes udmelding om, at de gerne vil være klimakommune. Lejerbo har lanceret 0-energi bolig, hvor man udnytter den besparelse, der er på det industrialiserede byggeri til at gå fra energiklasse 2 til 0-energi bolig, dvs. en boliger, der selv generer den energi, den skal bruge.

Lejerbo har kig på en grund på Bernhardt Bangs Allé på Frederiksberg (TDC bygning). Her kan opføres ca. 60-65 boliger til en pris under rammebeløbet. Der er aftalt møde med Frederiksberg kommune på embedsmandsplan for en drøftelse af projektet. Bebyggelsen bliver tæt-lavt byggeri på mellem 2 og 3 plan. Priser er beregnet til ca. 8.500 – 9.000 kr. pr. måned for en bolig på 110 m². Projektet er udviklet i samarbejde med Vilhelm Lauritsens tegnestue. Byggeafdelingen arbejder videre med projektet og holder organisationsbestyrelsen løbende orientere.

Anders Kaare Frederiksen spurgte, om Lejerbo har undersøgt økonomien omkring solceller på altanpartier.

Ulrik Steen Jensen meddelte, at der er fokus på dette område, men der er mange aspekter, der skal tænkes ind, herunder kvaliteten. Prøver ved hver eneste renovering at få det indarbejdet – og er også en bærende del af vores fremtidssikring.

Ad 4. Nye vedtægter

Lis Fonnesbech-Wulff meddelte, at som følge af efterårets lovrevision er der udgivet ny normalvedtægter. Lejerbo, Frederiksbergs vedtægter bør derfor også ændres, så de i indhold, sprogbrug og systematik stemmer overens med de nye normalvedtægter. I det fremlagte forslag er indarbejdet alle de særlige ændringer, som Lejerbo, Frederiksberg 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 blev omdelt til bestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen gennemgår vedtægterne på mødet forud for repræsentantskabsmødet den 9. marts.

Ad 5. 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.

Bestyrelsen vedtog at fortsætte som reglerne er i dag, det vil sige, at ancienniteten på den almindelige venteliste bortfalder ved 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 6. Orientering om status vedr. sagen om renovering af afd. 203-0, Danmarksgården

Lis Fønnesbech-Wulff meddelte, at Beboerklagenævnets afgørelse fra 2008 om, at afdelingsmødets beslutning om renoveringen ikke var lovlig, for 2 år siden blev indbragt for boligretten. De forløbne 2 år har været brugt på at få afklaret en formel problemstilling, idet vores advokat fejlagtigt fik angivet en forkert sagsøger. Ønsket om at få rettet sagsøgerbetegnelsen har nu været igennem alle tre retsinstanser, og Højesteret har fastslået, at sagsøgerbetegnelsen ikke må ændres. På den baggrund er der ikke andet at gøre end at opgive sagen. Det er herefter op til de beboere, som i sin tid indbragte sagen for beboerklagenævnet, hvad næste skridt skal være. Så vidt vi er orienteret, vil disse beboere anlægge en sag for domstolene med krav om erstatning med den begrundelse, at renoveringen blev igangsat på et ulovligt grundlag. Det er administrationens og vores advokats vurdering, at beboerne ikke vil få medhold i en erstatningssag.

Sagen blev drøftet.

Ad 7. Administration af udamortiserede lån

Formanden meddelte, at som det er nu, skal alle ansøgninger fra afdelinger godkendes her i organisationsbestyrelsen, hvis de vil bruge midler fra de udamortiserede lån.

Han foreslog, at organisationsbestyrelsen bemyndiger administrationen til at administrerer i forhold til de udamortiserede lån, såfremt der er konkrete forbedrings- og renoveringssager i en afdeling, hvor beløbet ligger inden for det beløb, der er til afdelingen fra de udamortiserede lån.

Organisationsbestyrelsen godkendte dette.

Formanden nævnte, at han havde modtaget en ansøgning fra afdeling 276-0, hvor beløbet ligger over det beløb, der er til afdelingen fra de udamortiserede lån. Det betyder, at det resterende beløb skal afvikles af afdelingen selv.

Organisationsbestyrelsen godkendte dette.

Ad 8. Implementering af fraflytningssystemet, InfoServer

Kurt Kristensen henviste til det udsendte prisblad og bad bestyrelsen om at tiltræde planerne om indførelse af InfoServer i forbindelse med fremtidig flyttesagsbehandling. Han gennemgik kort projektet med henvisning til informationsmødet 21. januar 2010.

Det er forventningen, at projektet kan gå i luften ultimo april i Brøndby og på Frederiksberg, hvis man beslutter det. Forinden bliver ejendomsfunktionærerne skolet i systemet. Ligeledes bliver håndværkerne også inviteret til et introduktionskursus for præsentation af systemet.

Lis Fønnesbech-Wulff supplerede, at der er tale om fast aftalte priser, der bliver lagt ind i systemet og derfor kan fakturaen aldrig komme til at lyde på andet end det, der er lagt ind i systemet. Det er et elektronisk sagsstyringssystem, som giver mere gennemsigtighed.

Efter en drøftelse besluttede organisationsbestyrelsen at tiltræde indførelse af InfoServer.

Kurt Kristensen spurgte, at når man alligevel er ude og opmåle i lejlighederne, om organisationsbestyrelsen er interesseret i at få opmålt til plantegninger med henblik på publicering på hjemmesiden. Plantegninger vil koste 540 kr. pr. boligtype.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte opmåling af lejlighedstyperne i alle afdelinger og udarbejdelse af plantegninger. Beløbet tages af organisationens arbejdskapital.

Ad 9. Valg til Landsrepræsentantskabet

Lis Fønnesbech-Wulff meddelte, at i henhold til forretningsførerorganisationens vedtægter - § 4, stk. 4 - kan hver datterorganisations bestyrelsen ud af sin midte udpege et antal repræsentanter i henhold til boligorganisationens antal boliger.

Lejerbo, Frederiksberg har mulighed for at udpege 4 personer samt et tilsvarende antal suppleanter.

Erik S. Baastrup, Lona Fernandez Ruiz, Anders Kaare Frederiksen og Leif Jensen er udpeget til landsrepræsentantskabet.

Da Leif Jensen ikke længere er i organisationsbestyrelsen skal der vælges en anden person fra organisationsbestyrelsen i stedet for ham.

Poul Erik Mølgaard Rasmussen blev valgt som repræsentant til landsrepræsentantskabet.

Ad 10. Eventuelt

Poul Erik Mølgaard Rasmussen nævnte, at han sidder i forskellige bestyrelse og har været med til lave god selskabsledning – en drejebog for bestyrelser. Han spurgte, om bestyrelsen er interesseret i, at han præsenterede det for bestyrelsen. Vil meget gerne lave oplæg til inspiration.

Formanden fandt, at det kunne være interessant at høre om. Tages med på næste organisationsbestyrelsesmøde efter repræsentantskabsmødet.

Poul Erik Mølgaard Rasmussen ville også gerne have et punkt på dagsordenen på et møde om ansvarlighed – ”hvordan er vores ansvarlighed over for det samfund, vi er en del af”.

Formanden meddelte, at punktet ville blive taget med på næste møde efter repræsentantskabsmødet.

Han takkede for i dag og et godt møde.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 11/3 2010


