

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Frederiksberg den 10. marts 2015, kl. 12.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Gunnar Sørensen, Anders Kaare Frederiksen og Jens Tørning. Endvidere deltog suppleant Kjeld Ivan Mikkelsen og Lona Fernandez Ruiz. Fra administrationen deltog forretningsfører Rebecca Forsman, økonomikonsulent Joan Gronemann og sekretær Jytte Bach Sjøgreen.

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem Gunvor Wibroe.

Bestyrelsesmedlem Erik Baastrup var fraværende.

Dagsorden:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Utlejningssituationen
4. Nybyggeri/renovering
5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
6. Elektroniske låse hos plejkrævende beboere
7. Større økonomisk råderum til varmemester
8. Låneoptagelse vinduesudskiftning m.m. i afd. 237, Howitzvej (bilag)
9. Forslag fra afd. 444, om at forhøje indskuddet til minimum 229 kr./m²
10. Aflysning af deklarationen om brugsret til selskabslokale mellem afd. 235, Seedorffs Vænge og 235-1, Nordre Fasanvej (bilag)
11. Succeskriterier for det boligsociale arbejde i Danmarksgården v/projektleder Claus Ratcliff
12. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Rebecca Forsman meddelte:

Status på AlmenIndkøb

Der er nu i november ca. 270.000 almene boliger tilmeldt AlmenIndkøb. Det svarer til ca. halvdelen af hele den almene sektor – og medlemmerne er varieret sammensat af både større og mindre boligorganisationer samt bredt geografisk fordelt.

Der er samlet set ca. 350 forskellige håndværkere og entreprenører på aftalerne i øjeblikket foruden den landsdækkende el-aftale.

Vi kan i øjeblikket se en markant stigning i brugen af systemet og dermed aftalerne, hvilket tegner godt for den fremtidige omsætning og dermed rabat i de enkelte afdelinger, der bruger AlmenIndkøb. Det er i sidste ende de enkelte afdelinger og beboerne, der skal kunne mærke de lavere priser, vi har fået ved at indgå de forskellige aftaler.

De første lokale (mini-)udbud af særligt fraflytningslejligheder er forløbet godt – og alt tyder på, at der vil være ret væsentlige besparelser på dette område, selvom det faktisk allerede tidligere har været udbudt.

Derudover forberedes udbud af hårde hvidevarer, byggematerialer, køkkener og rengøring netop nu. Dette er også væsentlige udgiftsposter i den almene sektor – både i byggeri og renovering, men ikke mindst i den daglige drift. Også her forventes der gode besparelser. Ligesom på håndværkerudbud og udbud af entrepriser er der en tæt dialog med både leverandører og brugere omkring form og

indhold. Inddragelsen er væsentlig for projektets succes – og det er derfor noget, der lægges stor vægt på.

I forlængelse deraf kan også nævnes, at der gøres en stor indsats for at udbrede kendskabet til AlmenIndkøb og ikke mindst brugen af systemet. Derfor er der også udarbejdet en del trykt materiale, der nærmere beskriver, hvordan ejendomsfunktionærer skal bruge AlmenIndkøb – og ligeledes materiale målrettet jer i beboerdemokratiet, hvor man kan læse, hvad brugen af AlmenIndkøb betyder for beboerne og dermed også beboerdemokraterne i dagligdagen.

Ejendomsserviceteknikerelever

Ejendomsserviceteknikerelevuddannelsen er efterhånden blevet taget vel i mod i en række Lejerbo boligorganisationer landet over, og der er pt. ansat 10 elever på landsplan.

For at styrke indsatsen på elevområdet besluttede hovedbestyrelsen i foråret 2014 at ansætte en elevkoordinator, der primært administrativt skal understøtte regionerne med det løbende arbejde, der er forbundet med en elevansættelse, og Anna Selleberg Møller er derfor nu ansat som elevkoordinator i Lejerbo. Omkostningerne til elevkoordinatorfunktionen fordeles budgetmæssigt ud på de boligorganisationer, der ansætter elever med et årligt beløb på 12.000 kr. pr. elev.

På selve uddannelsesdelen træder den nye tilskudsordning i kraft pr. 1. januar 2015 og omfatter et årligt løntilskud på 50.000 kr. pr. elev. Det betyder, at lønomkostninger til en ejendomsserviceteknikerelev over elevperioden nu udgør:

1. år	5.921,54 kr./måned
2. år	6.735,37 kr./måned
3. år	8.570,89 kr./måned
Sidste 3 måneder	10.000,12 kr./måned

Lejerbo planlægger en fælles annoncering efter ejendomsserviceteknikerelever primo 2015 og der ud over vil der løbende være mulighed for at tilknytte elever til boligorganisationen. Lejerbos elevkoordinator hjælper naturligvis gerne i hele forløbet.

Boligaftalen

Efterårets boligaftale er nu ved at blive udmøntet som lovgivning.

Investeringsrammen til renoveringer er fastsat til 4.2 mia. kr. i 2015 og i 2016. I 2017 til 2020 er den fastsat til 2.5 mia. Det er dog aftalt, at rammen skal vurderes af forligspartierne ved udgangen af 2016. Forligspartierne er regeringen, SF, Enhedslisten, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti. Med denne ramme kan køen i Landsbyggefonden blive nedbragt i 15 og 16 og Lejerbo forventer også at få tilsagn til vores "kø sager".

Den boligsociale indsats kan videreføres på sammen niveau som nu og det kan kapitaltilførsler og infrastrukturprojekter også. Som noget nyt er der afsat en ramme på 600 mio. kr. i perioden 2015 til 2018, som kan anvendes til nedrivning af hele afdelinger. Indtil nu er der alene givet tilsagn til delvis nedrivning, men for at kunne imødekomme behovet for at begrænse udbuddet af boliger i yderdistrikterne, er denne mulighed nu bragt i forslag. Det kræver godkendelse af ministeriet for by, bolig og landdistrikter og ordningen håndteres som 1/5 ordningen – dvs. at boligorganisationen skal medfinansiere mindst 1/5 af udgifterne.

Der er også fremsat lovforslag om, at vi skal kunne anvende sociale klausuler, når vi udbyder bygge- og anlægsarbejder. Klausulerne skal være et supplement til de frivillige aftaler, som også Lejerbo gør brug af. Klausulerne må ikke forskelsbehandle bydende og skal dermed være i overensstemmelse med EU udbudslovgivningen.

Endelig er der fremsat forslag om ændringer i både planloven og almenboligloven, sådan at kommunerne kan fastlægge i deres lokalplaner, at op til 25 % af boligerne i et område skal være almene. Tidligere har kommunerne alene kunnet fastlægge arealers disponering som bolig, erhverv, rekrea-

tive områder m.v.. Nu får de altså et ekstra håndtag til at fremme almene boliger. Derudover er der også mulighed for et grundkøbslån i de kommuner, som har de højeste grundpriser – det er København, Frederiksberg, Odense, Århus og Aalborg. Københavns kommune og Århus kommune har meldt ud, at de vil anvende lovforslaget, som forventes at træde i kraft den 1. marts 2015.

Anders Kaare Frederiksen nævnte, at Frederiksberg hospital-grunden skal ændre anvendelse indenfor de nærmeste 10 år, og at det er sandsynligt, at arealet bliver udlagt til boliger, så her skal man være opmærksom på de 25 %.

Anders Kaare Frederiksen udtalte, at han ikke mener, at de sociale klausuler giver problemer og han opfordrede Lejerbo til at indarbejde det i alle håndværkeraftaler.

Gunnar Sørensen nævnte, at Hovedbestyrelsen kan beslutte, at det skal indføres i kontrakterne.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2014/2015) kr. 55.000 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.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Joan Gronemann henviste til det udsendte regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2013 til 30/9 2014, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2013 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2015 til 30/9 2016. Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2013 - 30/9 2014, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2015 - 30/9 2016 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.

I den udsendte årsberetning 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. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingers forhold til en vurdering af afdelingernes status på vedligeholdelsesstatus, udlejningssituationen og boligsocial status

Anders Kaare Frederiksen kommenterede i forhold til elevløbninger, at man de seneste 3 år er blevet oplyst om, at afdelingerne ikke har udgifter til EST-elever, men trods dette udviser regnskabet udgifter hertil. Som det fremgår af regnskabet er lønudgiften på 168.000 kr. ikke tilbageført til afdelingerne, som besluttet på et tidligere repræsentantskabsmøde.

Joan Gronemann svarede, at når beløbet først er budgetteret, kan det ikke efterfølgende tages ud af regnskabet.

Der var en debat omkring betaling af udgiften til EST-eleverne.

Bestyrelsen besluttede, at der i regnskabsåret 2016/17 bevilliges 400.000 kr. fra arbejdskapitalen til dækning af de udgifter der har været afholdt til EST-elever i perioden 2012-2015.

Bestyrelsen efterspurgte kriterier for, hvad der skal til for, at få ”stoplysene” i årsberetningens vurdering af afdelingerne til at skifte farve.

Rebecca Forsman orienterede om, at de pt. baserer sig på en subjektiv vurdering i administrationen, men at det vil være fint, hvis Frederiksberg organisationen/afdelingerne selv vil gå nærmere ind i/eller udforme en vurdering af afdelingerne.

Gunnar Sørensen nævnte, at emnet eventuelt kan medtages på mødet omkring målsætninger og visioner.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejestigningen i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

afd. nr.	afd. Navn	Type	gældende leje	kommende leje	ændring i kr. pr. m2	ændring i %
203-0	Vodroffs Tværgade	Familieboliger	937,52	945,82	8,30	0,89 %
235-0	Seedorffs Vænge	Familieboliger	809,29	826,22	2,09	2,09 %
235-1	Nordre Fasanvej	Familieboliger	938,45	938,45	0,00	0,00 %
237-0	Solbjergvej	Familieboliger	899,19	915,33	16,14	1,8 %
252-0	Finsensvej	Familieboliger	881,23	881,23	0,00	0,00 %
253-0	Platanvej	Familieboliger	874,60	888,90	14,30	1,63 %
254-0	Vodroffsvej	Familieboliger	862,24	885,75	23,51	2,73 %
266-0	Ingemanns vej	Familieboliger	897,01	901,48	4,47	0,5 %
276-0	Sylows Alle	Familieboliger	889,00	918,82	29,82	3,35 %
276-0	Sylows Alle	Ungdomsboliger	700,38	730,21	29,83	4,26 %
279-0	Godthåbsvej	Familieboliger	957,45	963,71	6,26	0,65 %
444-0	Kong Georgsvej	Familieboliger	968,98	977,67	8,69	0,9 %
450-0	Peter Graus Vej	Ældreboliger	1126,75	1139,38	12,63	1,12 %

I afdeling 450-0 er varslet huslejestigning pr. 1/10 2014 med 1,79% svarende til kr. 19,84 pr. m², på grund af udskiftning af vinduer. Det medfører at lejen er forhøjet til 1126,75 pr. m².

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.

Rebecca Forsman orienterede desuden om, at der ikke er hjemmel til at organisationsbestyrelsen kan foretage den endelige godkendelse af organisationsregnskab og –budget. Begge dele skal godkendes af repræsentantskabet og kompetencen kan ikke delegeres til organisationsbestyrelsen.

Ad 3. Udlejningssituationen

Rebecca Forsman oplyste, at generelt er udlejningssituationen god og uproblematisk med mange års ventetid i afdelingerne.

Der sendes 25 tilbud ud, hvorved der opnås genudlejning.

Ventelisten for familieboliger pr. 19.2.2015:

Venteliste	Bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger
Ekstern		5.179	22.556	30.901	20.847	4.824	2.265	86.572	6.207
Ekstern	X	1.225	5.379	6.508	3.800	950	412	18.274	1.266
Intern		21	215	293	387	85	33	1.034	169
Intern	X	15	70	118	102	17	2	324	33
		6.440	28.220	37.820	25.136	5.876	2.712	106.204	7.675

Fraflytningsprocenten i organisationens familieboliger:

Familieboliger	2012	2013	2014
Fraflytninger i %	6,24	6,65	6,24

Fraflytningsprocenter for hele Lejerbo for kalenderåret 2013 er 12,83.

Fraflyttende lejere betaler ikke husleje i hele opsigelsesperioden.
Der er registreret en familiebolig med 2 ugers tomgang.

Ad 4. Nybyggeri/reovering

Rebecca Forsman oplyste, at der ikke p.t. er planer om nybyggeri.

Ad 5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

Der bedes taget stilling til, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skal ansøges hos kommunen, at tabet skal dækkes af afdelingerne selv.

Bestyrelsen besluttede, at lejetab og tab ved fraflytning dækkes af dispositionsfonden.

Ad 6. Elektroniske låse og plejekrævende beboere

Gunnar Sørensen har fået en henvendelse fra Julie Skovgård fra Bekey og han mener, at det er meget fornuftigt, at hun kommer og fortæller om låsesystemet på repræsentantskabsmødet. Det var der opbakning til i bestyrelsen.

Ad 7. Større økonomisk råderum til varmemestre

Rebecca Forsman oplyste, at man afventer svar fra direktionen, der er i gang med at behandle sagen, idet den har en mere principiel karakter

Ad 8. Låneoptagelse vinduesudskiftning m.m. i afd. 237, Howitzvej

Bestyrelsen forhåndsgodkendte låneoptagelsen under forudsætning af afdelingsmødets efterfølgende godkendelse.

Ad 9. Forslag fra afd. 444, om at forhøje indskuddet til minimum 229 kr./m²

Bestyrelsen besluttede, at indskuddet forhøjes til 229 kr./m² og at emnet genoptages om et ½ år.

Ad 10. Afløsning af deklaration om brugsret til selskabslokale mellem afd. 235, Sedorffs Vænge og 235-1, Nordre Fasanvej

Anders Kaare Frederiksen oplyste, at sagen endnu ikke er færdigbehandlet. Afd. 235-0 anser aftalen som ophørt, idet der ikke er genforhandlet efter de 15 år, der står i deklarationen.

Rebecca Forsman svarede, at hun havde været af den opfattelse, at samarbejdet skulle opsiges og at man havde været enige om en betaling på 710.000 kr. fra afd. 235-1, svarende til beløbet i deklarationen. Det blev afkræftet af Anders Kaare.

På den baggrund foreslog Gunnar Sørensen, at der skal en mediator på sagen, så der kan findes en mindelig løsning

Bestyrelsen besluttede, at der betales op til max. 50.000 kr. via arbejdskapitalen til en mediator.

Rebecca Forsman sørger for, at der bliver sat en mediator på sagen.

Gunnar Sørensen foreslog Mette Bøgeby som mediator.

Punktet udsættes til behandling på et senere møde.

Ad 11. Succeskriterier for det boligsociale arbejde i Danmarksgården v/projektleder Claus Ratcliff
Claus Ratcliff orienterede om emnet og det blev aftalt, at Claus deltager på et organisationsbestyrelsesmøde igen ultimo 2015.

Ad 12. Eventuelt


Jan Holm efterspurgte en procedure i Lejerbo for overlevering af projektet, når der udskiftes driftschefer.

Anders Kaare Frederiksen orienterede om "kartelsagen". Emnet medtages som punkt på et kommende møde.

Gunnar Sørensen oplyste, at han har aftalt med Erik Gemmer fra Hvidovre, at bestyrelsesmedlemmer fra Frederiksberg kan deltage i det kursus om bestyrelsesarbejde, som Hvidovre har planlagt. Datoen er endnu ikke fastlagt.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 22/4 2015



Gunnar Sørensen