

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Frederiksberg den 23. februar 2012 kl. 12.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Gunnar Sørensen, Erik S. Baastrup, Lona Fernandez Ruiz, Anders Kaare Frederiksen, Mogens Plesner Mathiasen og Poul Erik Mølgaard Rasmussen. Endvidere deltog suppleanterne Nina Mikkelsen, Anton Aggernæs og Kjeld Mikkelsen uden stemmeret. Fra administrationen deltog forvaltningsdirektør Lis Fonnesbech-Wulff, økonomikonsulent Rita Vilhelmsen, forretningsfører Kurt Kristensen samt direktionssekretær Tina Brorly, som optog referat af mødet. Bestyrelsesmedlem Michael Vindfeldt mødte ikke op.

Formand Gunnar Sørensen åbnede mødet og bød velkommen.

Han meddelte som opfølgning på mødet den 2. februar, at der var aftalt møde med Frederiksberg kommune i dag om fortsættelse af det boligsociale arbejde i Danmarksgården, men mødet er desværre blevet aflyst.

Han havde talt med Jørn Winther Jepsen omkring hele sagen i Danmarksgården. Der er midler til at køre projektet videre i al fald i 6 måneder udover perioden, dvs. til 1/9 2012. I og med der er så lang frist, kan man hurtigt indkaldt til et bestyrelsesmøde.

Da man i sin tid skulle genvurdere Danmarksgården ud fra de opstillede kriterier, manglede der kun 1 arbejdsløs person, for at bebyggelsen var kommet på ghettolisten og var berettiget til tilskud. Det er aftalt med Palle Adamsen, at han skriver til Bent Madsen for at få sagen vurderet ud fra mere realistiske kriterier.

Formanden nævnte, at den boligsociale indsat som udgangspunkt var omkostningsfrit for afdelingen, men med afslaget fra Landsbyggefonden er der ikke flere penge. Nogle afdelinger har meldt ud, at de ikke vil være med, hvis det koster noget for afdelingen. Alle afdelinger indbetaler til dispositionsfonden og hvis 2 afdelinger ikke vil bidrage, hvorfor skal de andre så være med til at bidrage. Som formand for organisationen og dermed også for dispositionsfonden havde han svært ved at bede de andre afdelinger om at være med til at bidrage, hvis 2 afdelinger, som også får godt ud af det, ikke vil.

Nina Mikkelsen fandt, at der er gået noget galt i den demokratiske proces og mente ikke, at afdelingen er blevet inddraget.

Formanden oplyste, at det er en kommunal opgave, vi er med til at finansiere. Derfor ville han også gerne have haft mødet med kommunen, således man kunne fremlægge sagen på repræsentantskabsmødet.

Poul Erik Mølgaard Rasmussen meddelte, at formanden for socialudvalget i Frederiksberg Kommune Tina González-Schelbeck er startet nyt job, og det er grunden til, at mødet er aflyst. Der bliver aftalt nyt møde. Han nævnte, at man skal være meget opmærksom på, at kommunen går ind og støtter projektet. Det er en succeshistorie vi taler om og en viden, man kan bruge mange steder. Det er vigtigt, at processen ikke stoppes nu, så vi taber de børn, der er taget hånd om, men at vi får videreført integrationen.

Erik Baastrup havde opfattet, at der var toner om solidaritet over for projektet, hvorfor man drøftede, om dispositionsfonden kan hjælpe projektet lidt længere frem end 6 måneder.

Formanden meddelte, at vi skal gøre alt for at projektet fortsætter og der skal lægges mest muligt pres på kommunen. Kommer man til at mangle penge, må man i bestyrelsen finde ud af, hvordan det kan finansieres. Foreløbig afventer vi nyt møde med kommunen.

Poul Erik Mølgaard Rasmussen vender tilbage med ny mødedato med kommunen.

Dagsorden:

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

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Lis Fønnesbech-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 skubes 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 fremtidssikret 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.

Hovedbestyrelsen har i december godkendt Lejerbos budget for 2012. Budgettet kommer ud med et administrationsbidrag på 3.444 kr. inkl. moms pr. lejemål. 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.

Anders Kaare Frederiksen mente, at når man kigger i forvaltningsrapporten, stiller administrationsorganisationen sig selv i dårligt lys ved ikke at skrive, at der er pålagt moms på administrationsbidraget, hvorved administrationsbidraget stiger mere end nettoprisindekset. Han mente, at det burde fremgå, at der er pålagt moms.

Lis Fønnesbech-Wulff oplyste, at administrationsorganisationen også har fået større momsfradrag på en lang række poster. Der er derfor ikke pålagt den fulde moms på administrationsbidraget. Det vil være svært at sammenligne tallene, før der er gået 5 år, hvor der er pålagt moms.

Hun nævnte herefter, at resultatet af kapitalforvaltningen netop er 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 Frederiksbergs vedkommende bliver det kr. 606.509,09.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2011/2012) kr. 51.480 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.

Kurt Kristensen orienterede om, at retssagen i afd. 203-0, Danmarksgården nu er berammet til hovedforhandling 26. – 28. juni 2012 ved Retten på Frederiksberg. Han deltager alle 3 retsdage. Bestyrelsen holdes orienteret herefter.

Erik Baastrup meddelte, at de har været indkaldt til møde hos Lett advokater. Han fandt, at det er en voldsom sag, hvor der både er anlagt sag med Lejerbo og mod den dengang siddende bestyrelse. Han var meget overrasket over, at sagen er kommet så langt.

Lis Fønnesbech-Wulff oplyste, at der både er rejst et bestyrelsesansvar og et ansvar mod ejer og administrator. Der er tale om en modpart, som har stævnet alt, hvad der rør sig, og det er en sag, der er meget svær at overskue. Derfor er der også forskellige advokater på sagen – og der er faktisk 3 forskellige advokater. Hun var enig i, at sagen er blevet unødigt kompliceret.

Hun meddelte, at bestyrelsens ansvarsforsikringsadvokat vil trække sig tilbage igen og overlade sagen til Lett, når samtalerne med de enkelte afdelingsbestyrelsesmedlemmer er afsluttet.

Kurt Kristensen meddelte med hensyn til P-sagen i samme afdeling, at sagen tidligere er overdraget til advokat Steen Henriksson. Advokaten har inddraget Frederiksberg Kommune for en afklaring af, om der må ske en kommerciel anvendelse af pladserne, som ønsket af naboejendommens nye ejer. Lejerbo har netop i dag fået svar fra kommunen, hvor kommunen siger, at de ikke vil involveres. Kurt Kristensen kontakter advokaten for at drøfte det videre forløb.

Han hørte gerne fra afdelingsformanden og organisationsformanden om de havde bemærkninger til sagen. Bestyrelsen holdes orienteret, når han havde talt med advokaten.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Formanden nævnte, at der er overskud i alle afdelinger. Dette skyldes hovedsagelig, at kommunen har nedsat afgiften på vand samt, at der er opnået bedre forsikringsvilkår .

Kurt Kristensen roste de enkelte afdelinger, som har tilvejebragt den økonomi, der er brug for til den daglige drift og til planlægning af fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Nina Mikkelsen nævnte vedrørende konto 115, at der er meget forskel på, hvad afdelingerne sætter af og hvad de bruger. Nogle afdelinger har et stort forbrug og arbejder med at få beboerne gjort opmærksom på at reducere udgifterne.

Anders Kaare Frederiksen henviste til årsregnskabet for boligorganisationen, hvor fremgår, at der har været et underskud i boligorganisationen, dels som følge af manglende renteindtægt og dels udgift til advokatbistand. Han kunne godt tænke sig, at der i kommentarerne var en bemærkning om renteforholdet de kommende år. Det kommer til at fremstå meget sort, så en positiv melding havde været rar.

Omkring udlejningssituationen er der i spørgeskemaet på side 18 sat kryds ved, at der er anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed. Kigger man på side 19, er

der sat kryds ved, at der ikke er udlejningsvanskeligheder. På side 20 står der, at der er anvendt midler af dispositionsfonden på kr. 5.292 til dækning af lejetab i afdeling 450-0, Peter Graus Vej. Når man så ser, at afdeling 450-0 kommer ud med et overskud, forstod han ikke, at de kan få tilskud til lejeledighed samt, hvorfor man i regnskabet skal ende op med at få et kryds i rubrikken i spørgeskemaet, når der reelt ikke er noget problem.

Rita Vilhelmsen meddelte, at lejemålet har stået tomt på grund af en brand og der kører en forsikrings-sag. Hun bekræftede, at der ikke er tale om udlejningsvanskeligheder, men at det udelukkende er tom-gang på grund af brand.

Kurt Kristensen meddelte, at vi formentlig også får dækket huslejen fra forsikringen.

Formanden bad om, at man ved fremsendelse af regnskabet til kommunen skriver en bemærkning her-om, at der er det specielle forhold.

Rita Vilhelmsen ville sørge herfor.

Forud for mødet er udsendt regnskab og revisionsprotokol for perioden 1/10 2010 til 30/9 2011, forvalt-ningsrevision for regnskabsåret 2010 for forretningsførerorganisationen samt budget for boligorganisa-tionen for perioden 1/10 2012 til 30/9 2013.

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

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 afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

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

Generelt kan det nævnes, at en bedre forsikringsaftale samt nedsat pris på vand har haft indflydelse på afdelingernes resultater.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisions-protokollen. Revisionen har på side 160 bemærkning til underskuddet i boligorganisationen.

På side 2 i beretningen forrest i regnskabet har administrationen kommenteret revisionens bemærkning, som vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

Bestyrelsen tog bemærkningerne til efterretning.

Afdelingsbudgetter

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

Afd. nr.	Afd. navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
203-0	Vodroffs Tværgade	909,21	916,32	7,10	0,78
235-0	Seedorffs Vænge	788,92	788,92	Uændret	Uændret

235-1	Ndr. Fasanvej	888,71	905,17	16,46	1,85
237-0	Solbjergvej	847,45	871,22	23,77	2,8
252-0	Finsensvej	842,99	854,12	11,13	1,32
253-0	Platanvej	850,17	854,01	3,84	0,45
254-0	Vodroffsvej	849,65	849,65	Uændret	Uændret
266-0	Ingemannsvej	891,69	891,69	Uændret	Uændret
276-0 Fam.bol.	Sylows Allé	879,05	879,05	Uændret	Uændret
276-0 Ung.bol.	Sylows Allé	690,44	690,44	Uændret	Uændret
279-0	Godthåbsvej	899,40	911,73	12,33	1,37
444-0	Kong Georgsvej	903,23	930,52	27,30	3,02
450-0 Ældrebol.	Peter Graus Vej	1.075,07	1.094,45	19,38	1,8

Vedrørende afdeling 237-0 skal nævnes, at der pr. 1/10 2011 blev iværksat en huslejestigning på kr. 4,98 pr. m², fra kr. 842,47 til kr. 847,45 pr. m² på grund af forbedringsarbejder (udskiftning af døre og paneler).

I afdeling 254-0 er renoveringen af badeværelser afsluttet, og der er som følge heraf varslet huslejestigning pr. 1/3 2012 fra kr. 832,47 pr. m² til kr. 849,65 pr. m².

I afdeling 276-0 er renovering af køkken og bad afsluttet og der er som følge heraf iværksat en huslejestigning pr. 1/12 2011 fra kr. 873,16 pr. m² til kr. 879,05 pr. m² for de almene boliger, og fra kr. 686,05 pr. m² til kr. 690,44 pr. m² for ungdomsboligerne.

Der var 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 afdelingernes budgetter blev godkendt.

Ad 3. Udlejningssituationen

Kurt Kristensen oplyste, at der i Lejerbo, Frederiksberg er 4.330 personer opnoteret på venteliste til en familiebolig og 2.660 er opskrevet til en ungdomsbolig. Der er 937 ansøgere i bero.

Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper og forskellige afdelinger, og der er således i alt 10.385 ansøgere opnoteret til familieboligerne.

Vedrørende familieboligerne søger 841 personer en 1-rums bolig, 2.457 søger en 2-rums bolig, 3.218 søger en 3-rums bolig, 2.216 søger en 4-rums bolig, 1.039 søger en 5-rums bolig og 614 søger en 6-rums bolig.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 73 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 978 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 7,46. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 14,18.

Der har i alt været 105 fraflytninger af boligorganisationens i alt 1.148 lejemål, svarende til en fraflytningsprocent på 9,15. Landsgennemsnittet er her 17,15.

Generelt er udlejningssituationen god og uproblematisk. Der sendes 25 tilbud ud, hvorved der opnås genudlejning. Fraflyttende lejere betaler ikke husleje i hele opsigelsesperioden, idet en ledig bolig udlejes inden for de 3 måneders opsigelsesfrist. Der er ikke registreret tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder.

Der har i organisationen været 1 udsættelse på grund af huslejerestance, 1 på grund af husorden og 1 lejer er flyttet før fogedforretningen.

Erik Baastrup spurgte, om der er nogen udvikling i ”grøn udlejning”.

Anders Kaare Frederiksen ville også gerne høre, om der var noget nyt. Organisationsbestyrelsen har tidligere nedsat et udvalg bestående af formand for organisationsbestyrelsen, Erik Baastrup og Anders Kaare Frederiksen, men der har ikke været indkaldt til møde i udvalget hele sidste år. Så vidt han vidste udløb aftalen sidste år og skal fornyes hvert år.

Kurt Kristensen undersøger sagen hos udlejningsafdelingen og vender tilbage til bestyrelsen.

Ad 4. Nybyggeri/renovering

Formanden meddelte, at der ikke er nybyggeri.

Kurt Kristensen nævnte vedrørende:

Afd. 237-0, Howitzvej/Solbjergvej - helhedsplan

Skema C er godkendt af revisionen og fremsendt til kommunen og Landsbyggefonden.

Afdelingen arbejder med planer om etablering af nye køkkener i 2012.

Afd. 254-0, Vodroffsvej - Badeværelser

Sagen er stort set afsluttet, idet der dog stadig er en række uoverensstemmelser af økonomisk karakter. Disse forhandles med entreprenøren.

Kurt Kristensen orienterede om, at der rundt om i de enkelte afdelinger er store aktiviteter i gang med udskiftning af køkkener, badeværelser m.v., og det kan gøres næsten uden at påvirke huslejen.

Lona Fernandez Ruiz oplyste, at man har haft en energimærknings mand ude i afdelingen, som var meget imponeret af afdelingens nye altandøre. Det er et rigtig godt arbejde og et godt produkt – og så sparer man også malerarbejdet. Om 2 år vil man få skiftet vinduer på den anden side.

Hun meddelte, at hun havde deltaget i mødet på Peter Grausvej. Afdelingen står i en dårlig situation økonomisk og kan ikke få lavet deres vinduer. Hun havde bedt afdelingsformanden tage kontakt til forvaltningen.

Anders Kaare Frederiksen oplyste, at de i hans afdeling har fået skiftet altanpartier for 2 år siden og alle vinduer for 1 år siden. Det har bevirket, at man har sparet 25% på varmemeforbruget.

Han nævnte, at han havde kigget på, om afdelingens 2 år gamle byggelån kunne låneomlægges. Ditlev Friis har indhentet tilbud fra Nykredit og det er på afdelingens møde blevet besluttet at omlægge lånene.

Rita Vilhelmsen meddelte, at der er masser af omprioritering i gang og det er noget der pr. automatik bliver gjort fra administrationens side.

Ad 5. Eventuelt

Lona Fernandez Ruiz spurgte med hensyn til afholdelse af møder i forhold til de ændrede vedtægter.

Kurt Kristensen svarede, at trods fristen for indsendelse af regnskabsmateriale til kommunen er tilbage på de 6 måneder, vil vi gerne fastholde, at møderne holdes inden for 5 måneder, da det alligevel er fristen for indberetning af regnskabet til Landsbyggefonden.

Lona Fernandez Ruiz spurgte til evaluering af drejebog for renoveringer.

Kurt Kristensen meddelte, at der er lavet færdig, men vi modtager gerne gode ideer.

Lona Fernandez Ruiz havde talt med kommunikationsafdelingen omkring artikel af EST elever på Frederiksberg i beboerdemokraten. Hun spurgte, hvorfor der ikke er lavet artikel med dem.

Kurt Kristensen meddelte, at bestyrelsen har bevilliget 2 stillinger og har pr. 1. januar 2012 ansat de 2 EST elever. Man blev dog fanget lidt af, at de skulle starte ½ år på skole. Når de er færdige på skole, vil bestyrelsen blive præsenteret for en handlingsplan m.v.

Lona Fernandez Ruiz spurgte, om der er et projekt i gang på landsplan omkring antennebidrag.

Kurt Kristensen var orienteret om, at man ikke kan forvente at lave noget sådant landsdækkende, idet programforsyningen er meget forskellige på landsplan.

Nina Mikkelsen orienterede om, at lokalinspektør Rune Baj er i gang med at undersøge det for Frederiksberg.

Formanden takkede for i dag – og på gensyn til bestyrelsen den 29. februar 2012 kl. 16.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 28/2 2012


