

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Køge Bugt den 17. februar 2014 kl. 10.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Finn Holten, Johnny Jensen, Dion Sørensen, Kaj Hansen, og Lis Würtz. Fra administrationen deltog forretningsfører Kurt Kristensen, økonomikonsulent Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøl, projektleder, Carsten Bai og Per Rosbjørn samt sekretær Jytte Bach Sjøgreen, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra bestyrelsesmedlemmerne Torben Andersen og Carina Kalas.

Formand Finn Holten åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/reovering
5. Fordeling af byggesags honorar
6. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Kurt Kristensen oplyste, at der samlet er mere end 240.000 almene boliger, som ønsker at købe ind fra Almen Indkøb. Der er boligorganisationer fra hele landet, der er store, der er små.

Der er mere end 1000 håndværkere prækvalificeret til at byde på 9 fagentrepriser og der er et fornuftigt antal store entreprenører, som har meldt sig til nybyggeri og de store reoveringer. Herudover er der også EL udbud og udbud af fraflytningssystemer.

Både efterspørgsel og udbud er linet op. Håndværkerne og entreprenørerne har nu regnet på de priser, som de lægger ind på portalen. Ved udgangen af januar udløb fristerne. Det har været et stort arbejde i Almen Indkøb at holde gryden i kog, da det er nyt for mange at skulle bruge teknologi til at afgive tilbud. Efter den nuværende plan igangsættes brugen af Almen Indkøb 1. april 2014. Herefter igangsættes udbud af næste bølge som er byggematerialer, rengøring og hårde hvidevarer. Det løber frem til september 2014, hvor så også disse varer skulle være på hylden.

Der er stor bevågenhed omkring vores initiativ både i branchen, men også hos ministerier, som er interesserede i at se effekten.

Rigsrevisionen har påpeget uregelmæssigheder og mange fejl i statens fastsættelser af vurderinger af faste ejendomme. Tilliden til vurderingssystemet er så lav, at der er nedsat et udvalg, som skal komme med forslag til bedre principper og praksis. I mellemtiden tør staten ikke lade ejendommene nyvurderes og har i stedet valgt at lade ejendomsskatterne opkræve efter gamle vurderinger, som kan være for høje.

De almene boliger vurderes som erhvervsejendomme, mens de private ejerboliger har deres eget vurderingsprincip. Regeringen har besluttet at nedsætte ejendomsvurderingerne for de private ejerboliger med 2,5% og videreført vurderingen fra 2011. Tilsvarende er ikke sket for de almene boliger. Det har vi protesteret voldsomt over gennem BL, som kræver, at ejere og lejere skal have ens behandling. Indtil nu har det ikke ændret forholdene.

Hovedbestyrelsen har igennem nogle år afsat midler til en såkaldt initiativpris, som uddeles på det årlige landsrepræsentantskabsmøde i maj måned. Prisen uddeles til eksisterende eller afsluttede initiativer - ikke til finansiering af et planlagt initiativ eller til en enkeltperson. Priserne er fordelt på en førstepris på 25.000 kr., en andenpris på 15.000 kr. og evt. en spirepris på 10.000 kr.

I år uddeles prisen inden for de følgende 3 kriterier:

- Nye måder at inddrage beboerne i bestyrelsesarbejdet på, fx gennem nye mødeformer, måder at kommunikere på eller organisering af arbejdet.
- En bestyrelsesindsats, der viser eksemplarisk arbejde med ledelse, for eksempel gennem visioner, strategier og målsætninger.
- Initiativer, der på enestående vis styrker naboskabet i afdelingen eller området, for eksempel ved at beboerne lærer hinanden at kende og får fælles oplevelser.

Der er ansøgningsfrist den 11. marts, og man skal sende ansøgningen til Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby, Att.: Tina Brorly, eller på mail tib@lejerbo.dk.

Pr. 1. januar 2013 blev selvriskoen hævet fra ca. 5.000 kr. til 25.000 kr. Det har vist sig, at forhøjelsen har betydet lavere forsikringsudgifter.

Som en følge deraf er præmier for vores forsikringer reduceret pr. 1. januar 2014.

På bygningsforsikringerne reduceres præmien med 6,5% og på maskiner og arbejdsskade sker der en præmiereduktion på 25%.

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 husordenen 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.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2013/2014) kr. 34.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Køge Bugt. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet skal fordeles i 8 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.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Finn Holten gjorde opmærksom, at det er et udkast for afd. 154-0, der ligger på den udsendte CD-rom.

Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll forklarede, at sekretariatet ikke har fået overført de nye tal, men at det udsendte materiale er korrekt.

Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll henviste til det udsendt regnskabsmateriale omfattende regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2012 – 30/9 2013, forvaltningsrevision for regn-

skabsåret 2012/2013 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2014 – 30/9 2015.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2012 – 30/9 2013, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2014 – 30/9 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.

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 og dispositionsfond.

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.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har på side 195 haft supplerende oplysninger til forhold i afdeling 224-0, 277-1 og 285-0.

På side 4 i årsberetningen har administrationen kommenteret revisionens supplerende oplysninger i forhold til afdeling 224-0, 277-1 og 285-0, som vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

Dion Sørensen spurgte, hvad Lejerbo gør i forhold til det store underskud i afd. 154-0?

Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll svarede, at det er forelagt økonomichefen, og at der fremover vil blive lavet løbende budgetopfølgning.

Kurt Kristensen gjorde opmærksom på, at det i det væsentlige er det store lejetab, der er årsagen til underskuddet, og at bestyrelsen valgte at holde huslejen i ro ved at tilføre afdelingen ca. 1.2 mio fra dispositionsfonden, hvilket har bevirket, at der nu, stort set er fuldt udlejet.

Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll oplyste, at han hver uge har kontakt til udlejningen for at følge udlejningen i Cirkelhuset, og at der p.t. er 25 lejemaal, der mangler at blive udlejet.

Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll oplyste, at der er nedsat en arbejdsgruppe, der vil udarbejde et letforståeligt budget- og regnskabsmateriale. Der er således meget stor fokus på økonomien.

Johnny Jensen nævnte, med henvisning til årsregnskabet for afd. 154-0, at der kun er bogført 25.000 kr. af de 500.000 kr. til imagekampagnen.

Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll oplyste at årsagen er, at der er udgifter, der er blevet fejlposteret under driften. Når man finder disse fejlposteringer, vil der vil udsendt korrigerede indtægtsbilag.

Kurt Kristensen tilføjede, at der vil blive lavet en redegørelse om emnet.

Afdelingsbudgetter

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

| Afd. navn | Afd. nr. | Gældende leje | Kommende leje | Ændring pr. m ² | Ændring i % |
|--------------------|----------|---------------|---------------|----------------------------|-------------|
| Østre Sandmarksvej | 134-0 | 775,88 | 805,94 | 30,06 | 3,87 |
| Søparken | 154-0 | 833,63 | 866,45 | 32,82 | 3,94 |

| | | | | | |
|--------------------|----------|----------|----------|--------|---------|
| Østre Sandmarksvej | 224-0 | 1.020,18 | 1.020,18 | 0 | Uændret |
| Mølleparken | 277-0 | 839,53 | 855,83 | 16,3 | 1,94 |
| Nørre Boulevard | 277-1 | 969,26 | 969,26 | 0 | Uændret |
| Ringen | 285-0 | 901,27 | 901,27 | 0 | Uændret |
| | Fam.bol. | | | | |
| Ringen | 285-0 | 887,01 | 887,01 | 0 | Uændret |
| | Ung.bol. | | | | |
| Ølby | 686-0 | 1.099,71 | 1.237,94 | 138,23 | 12,57 |
| Smedegården | 687-0 | 1.001,76 | 1.009,07 | 7,31 | 0,73 |
| Humlekærgård | 766-0 | 1.120,59 | 1.141,23 | 20,64 | 1,84 |

Der er en ændring i gældende leje for 2013/2014 for afdeling 134-0, hvilket skyldes et revideret budget for 2013/2014 vedrørende en ændring i vandudgiften.

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 afdelingernes budgetter blev godkendt.

Ad 3. Udlejningssituationen

Kurt Kristensen oplyste, at overordnet set er udlejningssituationen god.

Afdeling 154 – Søparken (familieboliger)

På et tidspunkt i eftersommeren var alle boliger udlejet i Søparken. Der har dog i perioden, 1. februar 2013 til 31. januar 2014 været 25 boliger med tomgang. Ved notatets udarbejdelse var der 8 boliger til genudlejning, heraf er 1 bolig med tomgang siden oktober og 1 bolig med tomgang siden 1. februar. Pr. 1. marts går 4 på tomgang og 2 pr. 1. april 2014.

Afdeling 686 – Ølby (ungdomsboliger) og

Afdeling 687 - Smedegården (ungdomsboliger)

Der sendes tilbud i en til to omgange til ca. ansøgere 20.

Der er aktuelt 3 boliger til genudlejning, og enkelte fraflyttere betaler husleje i hele opsigelsesperioden.

Afdeling 914 – Cirkelhuset.

Kurt Kristensen oplyste at der har været afholdt Åbent Hus 3 gange. De første 2 gange i november 2013 - de var overordentligt velbesøgt. Senest var der Åbent Hus den 25. januar 2014, hvor der også var mange gæster.

Boligerne har været annonceret i Metroxpress, Dagbladet og på Lejerbos hjemmeside.

Af de 130 boliger, er der p.t. udlejet 100 (ved notatets udarbejdelse) til indflytning 15. februar, 1. marts og 15. marts 2014.

Kaj Hansen oplyste at han har hørt, at der kommer et universitetshospital i Køge og spurgte, om de hospitalsstuderende opfylder kriteriet for at leje en ungdomsbolig?

Kurt Kristensen bekræftede, at det gør de.

Finn Holten spurgte, hvad man skal gøre, hvis man ikke får lejet de sidste 25 boliger ud i Cirkelhuset?

Kurt Kristensen mente ikke, det ville blive relevant, idet der er bred interesse for projektet.

Ad 4. Nybyggeri/renoveringVedr. nybyggeriAfd. 914-0, Cirkelhuset

Carsten Bai oplyste, at byggesagen er tilendebragt med aflevering før jul 2013, ca. 1 mdr. før beregnet.

De sidste mangler er udført inden indflytning, dog er der arbejder som er udsat på grund af vejrliget.

Der er som tidligere nævnt, indflytning fra den 15. feb. 2014.

Kurt Kristensen gjorde opmærksom på, at det hjalp på udlejningen, da der blevet åbnet op for tilladelse til husdyrhold.

Der var en kort debat omkring problemer med TV- og ITforsyning (TDC).

Afd. 950-0, Fasanparken

Per Rosbjørn oplyste at indflytningsdatoen for de 62 boliger på Fasanskellet 14 - 32 i Ishøj er henholdsvis 1. marts og 15. marts 2014. Ishøj Kommune står for anvisningen. Der er stor efterspørgsel og mange fremvisninger.

Der er fremsendt økonomisk krav til grundsælger/Kaj Holm for overholdelse af grundkøbsaftale via advokat.

Der vil blive gennemført syn og skøn på håndtering af jordforurening og ekstrafundering. Da grunden er købt at et ApS selskab vil der formentlig ikke kunne opnås fuld dækning af de udgifter der, efter grundkøbsaftalen, burde dækkes af Kaj Holm. Da der samtidigt er tvivl om rådgivers ansvarspådragende håndtering af sagen vil MOE formentlig også blive inddraget i sagen.

For gennemførelse af sagen har Lejerbo lagt ud for dækning af udgifter ifm. ovenstående ydelser, hvilket ikke kan holdes inden for rammebeløbet.

Finn Holten efterspurgte et kursus i "Byggeweb" og havde et ønske om lidt mere systematik.

Per Rosbjørn stillede sig til rådighed for eventuelle spørgsmål omkring byggeweb.

Der skal udsendes indkaldelse til alle 7 bestyrelsesmedlemmer.

Finn Holten nævnte, at der evt. er en mulighed for nybyggeri af 0-energiboliger på grunden, der ligger op mod Ringen, den tidligere administrationsbygning for Kemisk Værk.

Kurt Kristensen beder byggechefen kigge på sagen.

Per Rosbjørn mente, at man bør afholde et møde med byggechefen om de aktuelle planer.

Vedr. renovering

Afd. 154-0, Nylandsvej - byggeskade-, miljø- og forbedringssag

I forbindelse med udbedring af fejl og mangler har bestyrelsen og byggeafdelingen igangsat syn og skønsforretning.

Sagen kan måske forventes afsluttet inden sommerferien.

Afd. 285-0, Ringen – ligger i LBF (vinduer og døre kommer ikke med, men iværksættes via driften).

Johny Jensen nævnte, at han g.d. har talt med afdelingsbestyrelsen, og at de mangler status på sagen.

Ad 5. Fordeling af byggesags honorar

Bestyrelsen har drøftet sagen og man er enige om, at pengene går i en pulje, og at der fordeles herfra efter forbrugt tid.

Ad 6. Eventuelt

Kurt Kristensen vil meddele beboerklagenævnet, at Lindberg, LLO i Køge, opfattes som inhabil i sager vedr. Lejerbo Køge Bugt.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 26/3 2014



Formand, Finn Holten