

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Køge Bugt den 19. februar 2013 kl. 10.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Finn Holten, Johnny Jensen, Dion Sørensen, Kaj Hansen, Allan Nykjær og Lis Würtz. Fra administrationen deltog forretningsfører Kurt Kristensen, økonomikonsulent Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøl, projektleder Anders Svendborg Andersen, direktør Ulrik Steen Jensen samt sekretær Jytte Bach Sjøgreen, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra Torben Andersen.

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/renovering
5. Lukning af værelser i afd. 154, Søparken
6. Forretningsorden - jf. vedtægtens § 11 stk. 7 (master vedlagt)
7. Individuel råderet – forbedringer udenfor boligen (bilag vedlagt)
8. Ansættelse af lokalinspektør
9. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Kurt Kristensen oplyste, at Lejerbos it-projekt (SAMBO) buldrer nu der ud af med fuld kraft. Vi er her primo februar måned i gang med den sidste af tre omgange af de såkaldte integrationstests, som er den egentlige test af, om vores fremtidige it-plattform hænger sammen mellem de forskellige forretningsområder i Lejerbo. Integrationstesten er forløbet godt og har afsløret de fejl, der skal findes nu, inden vi for alvor går i luften med den nye it-plattform 1. maj 2013.

Projektet forløber planmæssigt, og som alle andre it-projekter stiger intensiteten op mod go-live dagen. Vore medarbejdere, der er tilknyttet projektet, yder derfor i øjeblikket en kæmpe indsats for at nå i mål med projektet, og de fleste er tilknyttet projektet på mere eller mindre fuld tid. Det betyder selvfølgelig, at de medarbejdere mangler i vores normale drift, og dermed kan I som bestyrelser opleve, at vi måske ikke i øjeblikket er i stand til at yde helt samme høje serviceniveau, som vi normalt yder til jer. Vi bestræber os selvfølgelig på, at I mærker så lidt som muligt til it-projektet, men som sagt kan vi visse steder have vanskeligt ved at opretholde vores normale serviceniveau.

I den kommende tid er der planlagt undervisning for samtlige brugere af systemet, og det er her rigtig mange af vore medarbejdere kommer til at stifte bekendtskab med den nye it-plattform for første gang. Det ser vi alle rigtig meget frem til.

Der har været megen snak om økonomien i SAMBO-projektet, og vores reviderede økonomi på projektet viser nu en forventet anskaffelsessum på ca. 60 mio. kr. Vi må konstatere, at det er en overskridelse i forhold til det oprindelige budget, men økonomien i projektet er stadigvæk acceptabel set i forhold til de forventede effektiviseringer projektet medfører, og hovedbestyrelsen har på et ekstraordinært bestyrelsesmøde i januar måned godkendt den forventede reviderede anlægssum.

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.

Dette kan ske gennem en forhøjelse af selvriskoen, gennem en generel præmieforhøjelse eller en kombination. Lejerbos hovedbestyrelse behandlede dette på bestyrelsens møde i december, og her besluttede man, 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 er pt. ved at lave et udspil til, hvad præmieforhøjelsen vil betyde for de enkelte afdelinger. Der vil således blive lavet en opgørelse over skadeshistorikken i den enkelte afdeling, som administrationen vil gennemgå med jer. I har dermed, sammen med administrationen, muligheden for at se, hvilke skader I har haft, og om I, sammen med administrationen, kan lave en forebyggende indsats i forhold til det.”

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:

- Enestående initiativer, der nedsætter energiforbruget og/eller passer på miljøet i en afdeling eller et område.
- Initiativer, der på enestående vis styrker naboskabet i afdelingen eller området, for eksempel ved at beboerne lærer hinanden at kende og får fælles oplevelser.
- Særlige aktiviteter og indsatser i forbindelse med brug af afdelingens eller organisationens lokale Lejerbo-hjemmeside til glæde for beboere og bestyrelse.

Der er ansøgningsfrist den 11. marts, og man skal sende ansøgningen til Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby, att. Inge Burmeister eller på mail lejerbo@lejerbo.dk.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2012/2013) kr. 35.000 (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.

Finn Holten oplyste, at der er på et tidligere tidspunkt er taget beslutning om udbetaling af byggesags honorar for Cirkelhuset og Fasanparken, og at det samtidig blev besluttet, at honorar for efterfølgende projekter lægges i en pulje til fordeling i forhold til det antal møder man har deltaget i.

Bestyrelsen besluttede, at byggesags honorar fordeles ligeligt mellem bestyrelsesmedlemmerne, som oprindeligt aftalt.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll henviste til det udsendt regnskabsmateriale omfattende regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2011 til 30/9 2012, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2011 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2013 til 30/9 2014. Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2011 - 30/9 2012, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2013 - 30/9 2014 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, 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.

Bestyrelsen skal i henhold til reglerne forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har på side 184 og 185 haft supplerende oplysninger til forhold i afdeling 134-1, 154-0, 224-0, 277-1, 285-0, 687-0 og 766-0.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har på side 183 bemærkning til underskuddet i boligorganisationen.

På side 6 i årsberetningen har administrationen kommenteret revisionens bemærkning, som vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

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	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
134-0	Østre Sandmarksvej	724,19	744,02	19,83	2,74
154-0	Søparken	821,34	833,63	12,29	1,50
224-0	Øster Sandmarksvej	981,01	1020,18	39,17	3,99
277-0	Mølleparken	815,76	839,53	23,77	2,91
277-1	Nørre Ung.bol. Boulevard	969,26	969,26	0	Uændret
285-0	Ringen Fam.bol.	872,42	901,27	28,85	3,31
285-0	Ringen Ung.bol.	858,16	887,01	28,85	3,36
586-0	Ølby Ung.bol.	1.058,44	1.099,71	41,27	3,90
587-0	Smedegården Ung.bol.	982,27	1.001,76	19,49	1,98
766-0	Humlekærgård	1.105,59	1.120,59	15	1,36

Gældende leje for afd. 224-0 er ændret i forhold til sidste organisationsmøde fra 1.022,06 til 981,01. Ændringen skyldes montering af individuelle vandmålere og derved overgang til individuel beboerafregning for vand pr. 1/12 2012. Hvilket har betydet, at udgiften til vand i budget 2012/2012 er reduceret.

Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll henviste til årsberetningen side 1, driftsunderskuddet på kr. 52.300 og oplyste, at underskuddet hovedsageligt skyldes ekstra udgifter til honorar ved projektkonkurrence og momsrefusion. Underskuddet er overført til arbejdskapitalen.

Der var en kort debat omkring betaling af moms på rykkergebyrer. Momsen der pålægges rykkergebyret må ikke opkræves hos lejeren, hvorfor den opkræves hos selskabet.

Ulrik Steen Jensen tilføjede, at der kommer nye regler om orientering til kommunen ved udsendelse af rykkere.

Kurt Kristensen nævnte, at der har været forslag fremme om, at kommunen allerede skulle orienteres ved rykker 1, men at det vurderes at være alt for omfattende.

Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll nævnte, at arbejdskapitalen udgør kr. 193.994, svarende til kr. 285 pr. lejemaal, og at der kan ske bidrag til arbejdskapitalen når denne er under kr. 2.927 pr. lejemaalshed.

Dispositionsfonden udgør kr. 1.306.175, svarende til kr. 1.921 pr. lejemaalshed. Afdelingerne skal fortsat indbetale til dispositionsfonden, når den er under kr. 4.391 pr. lejemaalshed.

Dion Sørensen påpegede, at graferne i årsberetningen side 3 og 4 er misvisende, henset til at afd. 277-1 kun består af 7 lejemaal.

Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll svarede, at man vil se på en anden type graf og eventuelt indlægge andre kriterier.

Kurt Kristensen tilføjede, med henvisning til årsberetningens side 7, at det primært er de røde prikker man skal være opmærksomme på.

Finn Holten gav udtryk for, at han mener at det er meget misvisende.

Kurt Kristensen svarede, at det er første udgave, og at man denne gang må tage det som en inspirationskilde.

Finn Holten gjorde opmærksom på, at huslejen i afd. 134-0 skal rettes (differentieret leje), inden godkendelse på afdelingsmødet.

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 i en overvejende del af afdelingerne er udlejningssituationen god. Ungdomsafdelingerne 686-0 og 687-0 har nogle perioder med vanskelig udlejning og afdeling 154 er generelt vanskelig at udleje.

Der er i hele organisationen en meget kort venteliste med 1219 ansøgere (omkring 100 færre ansøgere end for et år siden), heraf er 631 i bero.

Fraflytningsprocenten i hele organisationen (familieboliger):

Familieboliger	2010	2011	2012	År 2012 - hele Lejerbo
Fraflytninger i %	20,14	17,41	20,14	14,90

Der har i organisationen været 12 udsættelser pga. huslejerestance og 4 er flyttet før fogedforretningen pga. lejerestance.

Afdeling 154 – Søparken (familieboliger)

I Søparken er det vanskeligt at udleje de tomme boliger. Ventelisten tømmes, når der udsendes tilbud, og der annonceres på nettet.

Som følge af udlejningsvanskeligheder betaler den overvejende del af fraflytterne husleje i hele opsigelsesperioden. Ultimo januar 2013 var der 17 ledige familieboliger.

Ultimo januar 2013 er ventelisten på 395 ansøgere, heraf er 259 i bero, hvilket er tilnærmelsesvis det samme som for et år siden.

Fraflytningsprocenten i Søparken:

Familieboliger	2010	2011	2012	År 2012 - hele Lejerbo
Fraflytninger i %	32,34	26,07	30,36	14,90

I hele 2012 har der været 11 udsættelser pga. huslejerestance (5 flere end i 2012) og 4 er flyttet før fogedforretning (en mere end i 2012).

Afdeling 686 – Ølby (ungdomsboliger)

Afdeling 687 - Smedegården (ungdomsboliger)

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

I forbindelse med studiestart/studieafslutning har det været lidt sværere at udleje og enkelte boliger har været annonceret.

Der er nogle fraflyttere, der betaler husleje i hele opsigelsesperioden. Der har i 2012 været 6½ måneds tomgang i afdeling 687 (5 boliger) og 2½ måneds tomgang i afdeling 686 (2 boliger).

Ventelisten er ultimo januar 2013 for afdeling 686, Ølby på 1242 ansøgere med 1020 i bero og for afdeling 687, Smedegården på 1242 med 1031 i bero.

I hele 2012 har der været én udsættelse pga. huslejerestance.

Ad 4. Nybyggeri/renovering

Anders Svendborg Andersen orienterede vedrørende nybyggeri:

Afd. 914-0, Cirkelhuset

Byggesagens elementmontage pågår og følger den reviderede tidsplan. Byggeriet forventes afleveret primo december 2013, afhængig af vejrliget i denne vinter.

Årsagen til denne forlængelse er, en kote fejl i elementprojektet, og medfører at der skal støbes en del nye betonelementer.

Udgifterne i denne forbindelse afholdes over rådgiverforsikringen.

Indflytningsdatoen fastlægges 4 mdr. før afleveringen, men forventes medio december, eller efter nærmere aftale.

Allan Nykjær gjorde opmærksom på, at der kun er afholdt et byggemøde de seneste 16 mdr., og at man ikke er blevet gjort opmærksom på ovennævnte.

Kurt Kristensen foranlediger, at der afholdes et byggeudvalgsmøde hurtigst muligt.

Finn Holten oplyste, at det er aftalt, at der skal holdes et byggeudvalgsmøde, når prøvelejligheden er klar.

Afd. 950-0, Fasanparken

1. februar 2014 er den forventede indflytningsdato for de 62 boliger på Industriskellet 22 i Ishøj.

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

Da der af forskellige årsager var forsinket opstart af byggeriet, er de udbudte betingelser blevet ændret over for entreprenøren, hvilket bl.a. gør, at budgettet til vinterforanstaltninger formentlig ikke holder. Men ingen ved p.t. hvordan vinteren bliver.

Vi er kommet igennem to sparerunder, og kan nu få økonomien til at hænge sammen. Der er afsatte midler til diverse mindre uforudsete udgifter.

Fasanparken bliver nomineret af Ishøj Kommune til Årets Arkitekturpris.

Nabogrundene

Der er udtaget jordbundsprøver på grunden i Ishøj, hvor der efter planen skal opføres 18 stk. 0-energi-boliger.

Der er givet tilbud på grunden på den anden side af Fasanparken, hvor der kan opføres 30 boliger.

Vedr. reovering

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

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

Dato er ved at blive fastlagt. Opstarter forventeligt primo feb. 2013

Afd. 285-0: Ringen

Der foreligger nu udkast til helhedsplan for afd. 285, Ringen. Man afventer LBF.s behandling af sagen.

Ad 5. Lukning af værelser i afd. 154, Søparken

Kurt Kristensen nævnte, at han har drøftet udlejningsvanskelighederne med Finn Holten, og at man har talt om, at det kunne være en mulighed, at man aflukkede for et eller to værelse i de store 4- og 5-værelses lejligheder. (Aflukning af værelser skal godkendes af kommunen).

Kurt Kristensen nævnte, at en aflukning af rum skal ses som et forsøg på at få en del af huslejen hjem: ”helere lidt end intet”.

Johnny Jensen henviste til, at man på et bestyrelsesmøde sidste sommer aftalte, at der skulle laves en konsekvensberegning på, hvad det vil koste at opføre elevatorer til 1. 2. og 3. etage - man mangler den økonomiske oversigt.

Johnny Jensen foreslog, at der indsættes elevatorer og oprettes ældreboliger.

Han spurgte om der er nogen opnoteringsliste til Cirkelhuset.

Kurt Kristensen svarede, at der endnu ikke er oprettet en venteliste for afdelingen, men der er allerede stor forespørgsel på lejlighederne.

Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll foreslog, at man eventuelt får en ejendomsmæglerfirma til at hjælpe med udlejning.

Finn Holten udtrykte ønske om, at der udsendes pressemeddelelse i forbindelse med prøvelejligheden i Cirkelhuset, og at der oprettes en opnoteringsliste, så man får et overblik over, hvor mange lejeren i Søparken der reelt ønsket at flytte over i Cirkelhuset.

Kurt Kristensen foreslog, at der holdes et bestyrelsesmøde om emnet: "udlejningssituationen i Søparken".

Bestyrelsen var enig i dette.

Kurt Kristensen sørger for indkaldelse til mødet.

Johnny Jensen spurgte, med henvisning til en konkret sag, hvordan kan det lade sig gøre, at man kan få lov til at betale indskuddet i afdrag. Den konkrete lejer fraflyttede boligen, inden det fulde indskud var betalt?

Ulrik Steen Jensen forklarede, at lejeren var mødt op på ejendomskontoret og havde oplyst, at hun havde en aftale med udlejningen om, at indskuddet kunne betales i afdrag. Uheldige omstændigheder, bl.a. afvikling af ferie i udlejningen, gjorde at hun fik udleveret nøglerne til lejemålet. Efterfølgende opdager udlejningen at lejeren var indflyttet under dette påskud, og de ophævede straks lejeaftalen. Afdelingen vil blive holdt skadesfri for tabet på fraflytningen.

Ad 6. Forretningsorden - jf. vedtægtens § 11 stk. 7

Forretningsorden for bestyrelsen i Lejerbo Køge Bugt blev godkendt.

Ad 7. Individuel råderet – forbedringer udenfor boligen

Bestyrelsen godkendte, efter en kort debat, det fremlagte.

Ad 8. Ansættelse af lokalinspektør

Johnny Jensen henviste til, at det tidligere er besluttet, at stillingen skal opslås. Han beskrev Kurt Kristensens beregning som mangelfuld, og at der ikke er taget stilling til fordelingen mellem afdelingerne. Han påpegede, at hvis der allerede nu ansættes personale, som skal fungere i de nye afdelinger, så vil de nuværende afdelinger blive pålagt en ekstra lønudgift indtil der startes udlejning af de nye boliger.

Johnny Jensen havde udarbejdet "beregninger på ny lokalinspektør ordning", der blev omdelt.

Allan Nykjær kritiserede organisationens arbejde i forbindelse med behandling af denne sag. Han påpegede, at han kun vil stemme for ordningen, såfremt der er tale om en 0-løsning.

Lis Würtz oplyste, at hun har siddet med i strategiudvalget, og at der er afholdt 3 møder, så hun kan ikke godtage Allan Nykjærs kritik.

Kurt Kristensen oplyste, at han først for nyligt har fået kommunens accept på, at Smedegårdens beboerlokale må benyttes, som kontor for lokalinspektøren.

Finn Holten henviste til, at bestyrelsen på et tidligere møde besluttede med 6 stemmer for og 1 i mod, at der skulle ansættes en lokalinspektør.

Kurt Kristensen er uforstående overfor denne modstand af ordningen, idet han erindrer, at alle var positive overfor projektet, efter "lørdagskonferencen", hvor Lars Schmidt orienterede om ordningen.

Dion Sørensen gav udtryk for, at han går ind for stordrift og udtalte, at man skal se at komme i gang.

Kaj Hansen efterspurgte et uddybende budget.

Kurt Kristensen svarede, at udover lønningsudgifterne er der udgifter til kontorhold, og at ideen er at man undlader at ansætte 2 funktionærer i forbindelse med nybyggerierne, og at denne besparelse overføres til ansættelse af en lokalinspektør.

Der var en livlig debat vedrørende finansieringen af en lokalinspektørordning.

Bestyrelsen besluttede, at Kurt Kristensen arbejder videre med ansættelse af en lokalinspektør, under forudsætning af at det bliver en 0-løsning.

Ad 9. Eventuelt

Intet at bemærke.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 4.4 2013


