

## Bestyrelsesmøde i Lejerbo Køge Bugt den 20. marts 2015, kl. 9.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Finn Holten, Johnny Jensen og Kaj Hansen  
Fra administrationen deltog projektleder Carsten Bai, regnskabschef Henrik Lausten, økonomikonsulent Nina Lindberg Carlsen, direktør Ulrik Steen Jensen samt forretningsfører Rebecca Forsman (ref.)

### Dagsorden:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget herunder behandling af budgettet for afd. 285, Ringen
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/renovering
5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
6. Indkøbspolitik og AlmenIndkøb (bilag)
7. Eventuelt

Grundet det forhold, at kun 3 bestyrelsesmedlemmer var til stede var bestyrelsen ikke beslutningsdygtig.

Det blev aftalt, at dagsordenens beslutningspunkter udsættes til behandling på et nyt møde, men at de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer tilkendegiver stillingtagen til beslutningspunkterne.

### 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 Sellebjerg 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 ejendomsservicetekniker elev 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, rekreative 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.

### **Regulering af venteliste- og opnoteringsgebyrer**

Henover efteråret hardirektionen og et udvalg nedsat af hovedbestyrelsen arbejdede med en gennemgang af Lejerbos økonomi, set i lyset af et skuffende halvårsresultat. Gennemgangen havde til formål at sikre, at der var sammenhæng mellem indtægter og udgifter på en række områder og funktioner i Lejerbo – også kaldet en kosttægte beregning. Et af de områder hvor der i dag ikke er fuld omkostningsdækning er venteliste- og opnoteringsgebyrer.

Venteliste- og opnoteringsgebyrer reguleres derfor med virkning fra 1. januar 2015 fra nuværende 200 kr. til 300 kr.

I forlængelse af reguleringen af venteliste- og opnoteringsgebyrerne, bliver der fremadrettet mulighed for, at I som boligorganisation kan træffe beslutning om subsidiering af begge gebyrtyper. Det skal ses i lyset af, at der er store regionale forskelle på prisniveauet på venteliste- og opnoteringsgebyrer, og det derfor kan være nødvendigt at tilpasse prisen på gebyrerne.

Subsidieringen skal naturligvis drøftes i organisationsbestyrelsen, hvor der som udgangspunkt skal besluttes, hvilket prisniveau de to gebyrer skal ligge på, og dermed opkræves hos boligsøgende i boligorganisationen. Såfremt boligorganisationen vælger, at prisen på de to gebyrer skal ligge under 300 kr., betaler boligorganisationen forskellen op til de 300 kr. pr. gebyr.

De fremmødte bestyrelsesmedlemmer var indstillet på at beslutte, at boligorganisationen ikke subsidierer.

### Vederlag

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2014/2015) kr. 34.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Køge Bugt. Bestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet deles 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.

De fremmødte bestyrelsesmedlemmer var indstillet på at beslutte at videreføre nuværende ordning.

### Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Der er forud for mødet udsendt regnskabsmateriale omfattende regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2013 – 30/9 2014, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2013/2014 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2015 – 30/9 2016.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse 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.

Alle regnskaber (bortset fra afd. 285-0, Ringen) er godkendt af afdelingsbestyrelserne, men ingen budgetter er endnu godkendt på afdelingsmødet, hvorfor organisationen anmodes om at godkende regnskab og budget for afdelingerne, under forudsætning af afdelingsmødernes efterfølgende godkendelse.

På side 3 i årsberetningen har administrationen kommenteret boligorganisationens overskud og ikke underskud, som ellers opgivet i det forud udsendte materiale og på side 4 er kommenteret på revisionens supplerende oplysninger i forhold til afdelingerne. Disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

### **I afdeling 285-0, Ringen blev både regnskab og budget forkastet på afdelingsmødet, hvorfor disse også lå er sendt til godkendelse i organisationsbestyrelsen**

Formanden orienterede om, at organisationsbestyrelsen ikke kunne godkende det fremsendte regnskab pga. fejl og uklarheder ifht. økonomien vedr. opførelsen af afd. 914-0, Cirkelhuset.

Det medførte en længere drøftelse og det blev aftalt, at organisationen selv gennemgår byggeregnskabet for Cirkelhuset og først herefter kan tage træffe beslutning om et tilpasset og revideret regnskab.

### Ad 3. Udlejningssituationen

Rebecca Forsman oplyste, at generelt er udlejningssituationen god.

Generelt er udlejningssituationen god.

Der sendes generelt ca. 30 tilbud ud i 1-2 omgange.

Der er lejere, der betaler husleje i hele opsigelsesperioden, også i lyset af, at der modtages nogle opsigelser samtidig med at lejerne rent faktisk er fraflyttet, hvorved genudlejningen først kan sættes i gang samtidig med at boligen er fraflyttet.

**Ventelisten** i hele organisationen er pr. 12.2.2015 for familieboliger på 2.260 ansøgere, der fordeler sig således:

Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger

Ekstern		59	1.305	1.801	1.045	57	4.267	1.130
Ekstern	X	41	1.636	2.184	1.231	118	5.210	1.028
Intern		1	42	51	40	0	134	65
Intern	X	0	73	62	27	2	164	37
		101	3.056	4.098	2.343	177	9.775	2.260

**Fraflytningsprocenten i hele organisationen (familieboliger):**

<b>Familieboliger</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Fraflytninger i %	20,14	10,76	11,14

**Afdeling 154 – Søparken (familieboliger)**

Der har været/kommer en del opsigelser, og der er hele tiden boliger i en genudlejningsproces. Pr. 11. 02.2015 er der 8 boliger i genudlejning.

For at få genudlejet 4-rums boligerne tømmes ventelisten. I løbet af 2014 har tomgangen været med 16 boliger i 26 uger.

Fra lejere af boligerne på 4 sal kommer der forholdsvis mange opsigelser (boligerne har fx ikke nyt køkken og ikke altan, men fransk altan).

**Fraflytningsprocenten i Søparken:**

<b>Familieboliger</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Fraflytninger i %	30,36	20,79	17,82

I hele 2014 er 5 lejere udsat pga. huslejerestance og 2 er flyttet før fagedforretning. Endvidere er 1 lejer udsat pga. husorden og 1 flyttet uden opsigelse.

**Afdeling 914-0 Cirkelhuset (familieboliger)**

Cirkelhuset blev taget i brug i februar 2014.

Der er pr. 11. februar 2015, 4 boliger i en genudlejningsproces.

**Fraflytningsprocenten i Cirkelhuset:**

<b>Familieboliger</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Fraflytninger i %	-	-	6,15

**Afdeling 686 – Ølby (ungdomsboliger)**

**Afdeling 687 - Smedegården (ungdomsboliger)**

Der sendes 35-40 tilbud ud – somme tider i flere omgange – for at opnå genudlejning.

Der er enkelte fraflyttere, der betaler husleje i hele opsigelsesperioden. Der har i 2014 været 5 ½ måneders tomgang.

I 2014 har der været 3 udsættelser pga. husorden.

**Ad. 4 Nybyggeri/renovering**

Carsten Bai orienterede om status i byggesagerne.

**Cirkelhuset afd. 914-0**

Udarbejdelse af det endelige byggeregnskab pågår, revision af extern revisor er udført, uden påtegninger og fremsendt til Køge Kommune.

Byggeregnskabet udviser et underskud på kr. 9.745.910 i forhold til det godkendte skema B, som ikke anvendte det fulde maksimumbeløb, men ca. 5 mio. under.

Der forstår nu forhandlinger med Køge kommune om hvorledes det samlede merforbrug skal finansieres, bl.a. med eventuel anvendelse af hele maksimumbeløbet, samt energitillægget.

Herefter kan den endelige husleje fastlægges.

Der har været afholdt 1 års gennemgang, og udbedring af mangler i forbindelse hermed pågår.

**Fasanparken afd. 950-0**

Der er søgt udsættelse af Skema C til august og sagen er under økonomisk afklaring.

Privat fællesvej er afsluttet.

Der mangler afklaring på dispensationsansøgning vedr. lokalplankravet til lukkede altaner. Udgiften vurderes at være stor. Der skal afholdes afdelingsafstemning i sagen.

Der pågår stadig udbedring af diverse mangler

**Fasanvangen afd. 957-0**

Alle boliger er nu rejst og der var rejsegilde den 5. marts. Der holdes åbent hus lørdag den 11. april fra kl. 10 – 14. Der pågår drøftelser med KAB vedr. fælles sti til engen. Forventet aflevering juli 2015.

**Søparken afd. 154-0**

Lejerbo har udmeldt og afholdt syn og skøn vedr. revner i kviste og belægninger på udearealer.

Modparter er Enemærk & Petersen og White.

White ønsker at indgå forlig på kr. 250.000,- ekskl. moms som anbefales af BYG.

Enemærke & Petersen afviser kravet som også er på ca. 258.000,- ekskl. moms. Kravet er klar til at blive sendt i voldgiften.

Det er aftalt, at man deltager i en destruktiv undersøgelse der forventes afholdt den 22. april kl. 9.00-10.30.

Lejerbo Køge Bugt har meddelt, at man ønsker at følge sagen videre i en voldgift. Endelig accept heraf bør træffes på bestyrelsesmødet.

**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.

De fremmødte bestyrelsesmedlemmer var indstillet på at beslutte, at der søges om dispensation i kommunen således at lejetab og tab ved fraflytning ikke dækkes af dispositionsfonden.

**Ad 6. Indkøbspolitik og AlmenIndkøb**

Rebecca Forsman orienterede om, at AlmenIndkøb er en indkøbsportal, hvorigennem varmemestre m.fl. kan fortage indkøb af håndværkerydelser knyttet til drift og vedligeholdelse af en boligafdeling. Tillige orienterede hun om, at erfaringerne med brugen af AlmenIndkøb viser, at der i forbindelse med istandsættelse ved fraflytterlejemål kan spares helt op til 30 %. Hun indstillede til bestyrelsen, at gå med i AlmenIndkøb og dermed få mulighed for at spare nogle penge på afdelingernes indkøb til gavn for alle beboere.

Der var herefter en kort drøftelse af Lejerbos oplæg til en indkøbspolitik. Det blev i forlængelse heraf aftalt, at bestyrelsen skulle udarbejde et nyt oplæg til en indkøbspolitik.

Der blev ikke tilkendegivet stillingtagen til en beslutning omkring brugen af AlmenIndkøb.

Ad 7. Eventuelt  
Intet at bemærke.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 21/4 2015



---

Formand, Finn Holten