

### Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Køge den 6. marts 2009 kl. 10.30 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Kaj Hansen, Johnny Jensen, Finn Holten, Jørgen Andreasen, Allan Nykjær og Torben Andersen. Fra administrationen deltog adm.direktør Palle Adamsen, økonomichef Henrik Engstrøm, projektleder Per Rosbjørn Jensen, projektleder Carsten Bai, forretningsfører Kurt Kristensen samt direktionssekretær Tina Brorly, som optog referat af mødet. Der var afbud fra bestyrelsesmedlem Dion Sørensen.

Formand Kaj Hansen åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Nybyggeri/renovering
4. Valg af formand og næstformand
5. Eventuelt

#### Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Palle Adamsen meddelte, at rapporten om den fremtidige styring af den almene sektor er udkommet. Den indeholder en række forslag til vores fremtidige spilleregler, og til hvordan vi skal samarbejde med kommunerne på en ny måde. Hvor kommunerne i dag overvejende fører tilsyn og kontrol, bliver det fremover i højere grad et samarbejde efter en "mål- og aftalestyrings model". I ledergruppen gennemgår vi rapporten og vurderer, hvilke konsekvenser, den får for Lejerbo og de enkelte organisationer og afdelingers opgaver. Et af forslagene vil blive, at der med mellemrum skal gennemføres dialogmøde mellem boligorganisationen og kommunen, hvor der skal aftales mål for det kommende år om f.eks. anvisning af boliger, renoverings- og forbedringsaktiviteter, og hvis der er behov for at igangsætte særlige aktiviteter.

Det forventes, at regeringen fremsætter lovforslag på baggrund af rapporten i foråret til vedtagelse inden sommerferien og med ikrafttræden pr. 1. januar 2010.

Det var stillet i udsigt, at der også skulle komme oplæg til, hvordan den fremtidige finansiering af nybyggeri skal skrues sammen. Der er to udfordringer. Den ene er at få et maksimumsbeløb, som gør det muligt overhovedet at bygge. Den anden er at få en lavere starthusleje, så almindelige mennesker har råd til at bo der. Den del af rapporten er aldrig blevet lavet. Men meldingen fra Velfærdsministeriet er nu, at der skal afholdes hurtige møder, så der også om finansiering kan ske lovgivning inden sommerferien.

Men det betyder ikke for Lejerbo, at der så kommer en høj byggeaktivitet – tværtimod indstille vi os på en fortsat lav nybyggeriaktivitet. Vi forventer de kommende år højest at bygge 100 boliger årligt og det er overvejende ældre- og plejeboliger.

Den udvikling har lagt pres på vores indtægter i forretningsførerorganisationen. Vi vil gerne fastholde et konkurrencedygtigt administrationshonorar og bevare vores serviceniveau. Derfor må vi se os om efter andre indtægter. Vi vil fremover tilbyde flere tillægsydelser, og vi er i den sammenhæng ved at udarbejde en ny udgave af vores ydelsesbeskrivelse. Det er vigtigt at understrege, at vi forsat inden for det almindelige administrationshonorar yder en fuldstændig og ansvarlig administration. Det kan i den forbindelse oplyses, at administrationshonoraret for 2009 efter det budget, som hovedbestyrelsen godkendte i december 2008, vil udgøre 2.844 kr. Stigningen fra 2008 til 2009 er således på 48 kr.

Velfærdsminister Karen Jespersen har sat fokus på de efterhånden mange udsættelser, som ikke mindst sker i den almene sektor på grund af huslejerestancer. Der er omkring 4.000 udsættelser årligt. Der er ofte en social tragedie bag en udsættelse, og derfor vil det oftest være en kommunal opgave at gå ind i sagen. Lige nu er det fagedretterne, som skal give kommunerne besked. Det

sker for sent og for tilfældigt. Derfor har velfærdsministeren fremsat et lovforslag, der betyder, at lejernes frist for at betale en restance forlænges fra 3 dage til 14 dage, og at de almene boligorganisationer får pligt til at orientere kommunen senest samtidig med, at fogedretten anmodes om at starte en udsættelsessag.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2008/2009) kr. 30.212 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Køge.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet skal 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.

Repræsentantskabet skal i henhold til vedtægternes § 3 og § 18 tage stilling til valg af revisor, og repræsentantskabet har på sit repræsentantskabsmøde sidste år valgt at have samme revisor som forretningsførerorganisationen, nemlig KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Administrationen skal opfordre til, at man på det kommende repræsentantskabsmøde vælger KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab som revisor.

Bestyrelsen drøftede formen for det fremtidige samarbejde med kommunen.

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

Forud for mødet er udsendt regnskab og revisionsprotokol for perioden 1/10 2007 til 30/9 2008, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2007 for forretningsførerorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2009 til 30/9 2010.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2007 - 30/9 2008, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2009 - 30/9 2010 og dels tilstandsrapport for afdelingerne .

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af regnskab og budget fra de afdelinger, som på regnskabstidspunktet havde afdelingsbestyrelse og/eller har afholdt afdelingsmøde.

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til samtlige afdelingers regnskaber samt budgetter, idet det er en af de beføjelser, repræsentantskabet i henhold til vedtægterne har delegeret til organisationsbestyrelsen.

Afdeling 686-0 har ingen afdelingsbestyrelse, og der er ikke afholdt afdelingsmøde. Organisationsbestyrelsen skal godkende regnskab og budget.

Afdeling 134-0, 134-1 og 277-0 holder først afdelingsmøde efter afholdelse af dette organisationsbestyrelsesmøde.

Organisationsbestyrelsen anmodes om at godkende regnskab og budget for disse afdelinger under forudsætning af afdelingsmødernes godkendelse.

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

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har på side 131, 132 og 133 bemærkninger dels til underskuddet i boligorganisationen og dels til forhold i afdeling 134-0, 134-1, 154-0, 224-0, 277-1, 285-0, 686-0 og 687-0.

På side 3 i beretningen forrest i regnskabet har administrationen kommenteret revisionens supplerende oplysninger, som vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

Finn Holten meddelte, at der er fejl i antal boliger øverst på side 132 i revisionsprotokollen.

Henrik Engstrøm vil sørge for tallene bliver rettet.

Bestyrelsen tog herefter revisionens supplerende oplysninger til efterretning.

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 <sup>2</sup>	Ændring i %
134-0	Østre Sandmarksvej	633,18	651,47	18,28	2,89
154-0	Søparken	737,41	748,66	11,25	1,53
224-0	Østre Sandmarksvej	860,50	880,75	20,25	2,35
277-0	Mølleparken	779,79	804,33	24,54	3,15
277-1 Ung.bol.	Nørre Boulevard	866,01	922,92	56,92	6,57
285-0 Fam.bol.	Ringen	802,03	819,43	17,40	2,17
285-0 Ung.bol.	Ringen	787,76	805,16	17,40	2,21
686-0 Ung.bol.	Ølby	995,26	1.026,46	31,20	3,14
687-0 Ung.bol.	Smedegården	866,69	982,29	115,60	13,34
766-0	Humlekærgård	1.002,76	1.029,06	26,30	2,62

Formanden rettede opmærksomheden på den økonomiske situation i afdeling 687-0, Smedegården og den høje huslejestigning.

Bestyrelsen drøftede de økonomiske forhold. Situationen følges.

Kurt Kristensen meddelte, at han havde undersøgt spørgsmålet fremsat på organisationens møde den 3. marts vedrørende ungdomsboligbidrag.

Det forholder sig sådan, at ungdomsboligbidrag sendes aconto til LBF på alle lejemaal ved årets begyndelse. Ved årets afslutning sendes en opgørelse over, hvor mange der reelt er under uddannelse af de lejere, som bor i boligerne.

Fællesudlejningen har skønnet, at i lyset af den høje husleje vil det være kritisk at sætte huslejen så markant op for de unge, som ikke er under uddannelse. Dette af hensyn til at få lejet boligerne ud.

Johnny Jensen henviste til, at organisationsbestyrelsen på et tidligere møde har besluttet, at de boliger, der lejes ud til unge, der ikke er under uddannelse, skal betale den fulde leje.

Bestyrelsen bekræftede, at det stadig er bestyrelsen holdning.

Kurt Kristensen vil videreformidle bestyrelsens beslutning til Fællesudlejningen.

#### Udlejningssituationen

Kurt Kristensen meddelte, at der i Lejerbo, Køge er 1.273 personer opnoteret på venteliste til en familiebolig og 895 er opskrevet til en ungdomsbolig.

Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper og forskellige afdelinger, og der er således i alt 2.004 ansøgere opnoteret til familieboligerne og 1.336 opnoteret til ungdomsboligerne.

Vedrørende familieboligerne søger 648 personer en 2-rums bolig, 807 søger en 3-rums bolig, 481 søger en 4-rums bolig og 68 søger en 5-rums bolig.

Vedrørende ungdomsboligerne søger 646 personer en 1-rums bolig og 690 søger en 2-rums bolig.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2007/2008 har været 90 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 580 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 15,52. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 13,88.

Der har i alt været 164 fraflytninger af boligorganisationens i alt 728 lejemål, svarende til en fraflytningsprocent på 22,53. Landsgennemsnittet er her 16,83.

Fællesudlejningen oplyser, at udlejningssituationen generelt er god. Enkelte afdelinger er dog relativt vanskelige at udleje og kræver undertiden flere tilbudsrunder af 15-25 tilbud pr. runde. Det gælder afd. 154-0, Søparken og ungdomsboligafdelingerne afd. 686-0, Ølby og 687-0, Smedegården.

Håndteringen af genhusningerne i forbindelse med renovering af afd. 154 fungerer tilfredsstillende.

I 2008 blev der udarbejdet kvartalsvise oversigter over restanceudvikling og tab på fraflyttere i afd. 154. Oversigterne sendes til afdelingsbestyrelsesformanden. I 2009 fremsendes oplysningerne månedligt og på lejemålsniveau.

Ventelistesituationen pr. 17.02.2009:

Antal ansøgere : 2214 ( heraf 88 interne)

Heraf i bero : 1367 ( heraf 30 interne)

Til sammenligning så ventelisten i marts 2008 således ud:

Antal ansøgere : 2033 ( heraf 98 interne)

Heraf i bero : 1119 ( heraf 42 interne)

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, herunder regnskab for afdeling 686-0 samt regnskab for afdeling 134-0, 134-1 og 277-0 under forudsætning af afdelingsmødernes godkendelse,

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afdeling 686-0 samt budget for afdeling 134-0, 134-1 og 277-0 under forudsætning af afdelingsmødernes godkendelse.

### Ad 3. Nybyggeri/renovering

Per Rosbjørn Jensen meddelte vedrørende

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

Der er fremsendt skema B den 3. december 2007.

Den samlede anskaffelsessum er beregnet til i alt kr. 223.876.000.

Beløbet fordeler sig således:

Byggeskadearbejder	kr. 126.084.000,-
Forbedringsarbejder	kr. 59.449.000,-
Miljøforbedrende foranstaltninger	<u>kr. 20.548.000,-</u>
Udgifter i alt	<u>kr. 223.876.000,-</u>

Skema B er godkendt af kommunen 18. december 2007 og af Landsbyggefonden 17. januar 2008.

Renoveringen er i fuld gang og forventes afsluttet august 2010.

Der er afsat i alt kr. 212.000. Bestyrelsen har besluttet beløbets fordeling.

Der afholdes byggemøde i næste uge.

Carsten Bai meddelte vedrørende

Afd. 134-0, Østre Sandmarksvej – byggeskade-, miljø- og forbedringssag

Arbejderne er afsluttet 25. april 2007.

Udarbejdelse af byggeregnskab er afsluttet og skema C er fremsendt til kommunen.

Afd. 224-0, Østre Sandmarksvej – byggeskade-, miljø- og forbedringssag

Arbejderne er afsluttet 30. marts 2007, undtagen grundvandssænkning, som blev afsluttet december 2008.

Grundvandssækningsarbejderne er færdige og de sidste lejligheds skimmelsvamperenovering pågår (der har været problemer med at få adgang) og forventes færdig i februar 2009. Herefter færdiggøres byggeregnskab og skema C fremsendes til Køge Kommune.

Carsten Bai kunne til bestyrelsens drøftelser på organisationsmøde den 3. marts vedrørende de utætte tage i afdeling 766-0, Humlekærgård oplyse, at det nu er aftalt med entreprenøren, at tagene bliver tætnet hurtigst muligt. Herved skulle mange af de andre problemer med fugtpletter m.v. også blive afhjulpet.

Allen Nykjær var meget glad for denne melding. Det har været ret så frustrerende igennem de sidste 1½ år med de forskellige problemer i afdelingen som følge af de utætte tage.

Han stillede nogle opklarende spørgsmål til syns- og skønserklæringen, som Carsten Bai redegjorde for.

Han redegjorde endvidere for et par yderligere udestående forhold, som Carsten Bai arbejder på at få løst.

Carsten Bai orienterede vedrørende mulige byggemuligheder om Boholtegård, som kommunen har sendt i udbud. Der afholdes møde i næste uge. Han vender tilbage til bestyrelsen herom.

Bestyrelsen var positiv indstillet på, at man byder ind på projektet.

Palle Adamsen omdelte papir om projekt AlmenBolig+. Fra KAB har vi fået en henvendelse, om Lejerbo vil være med i dette projekt, da KAB ikke har boligorganisation i Køge. Han orienterede nærmere om projektet. Hvis bestyrelsen har interesse i projektet, vil han bede KAB præsentere projektet nærmere for bestyrelsen.

Bestyrelsen drøftede projektet og var positiv indstillet i at høre mere om projektet.

Finn Holten nævnte vedrørende afdeling 134-0, at der er 2 problemer, som man skal finde en ansvarsplacering omkring. Det ene problem er dørene, som er for smalle til kørestolsbrugere, og det andet er emhættereol i de nye køkkener. Hvem skal betale for, at disse forhold bliver lavet ordentligt.

Carsten Bai meddelte, at sagen om dørene er sendt videre til entreprenør. Han ville undersøge nærmere omkring emhættereol.

Kurt Kristensen orienterede om, at der i afdeling 687-0, Smedegården arbejdes med planer om at omdanne ejendomskontoret til yderligere en ungdomsbolig. Endvidere arbejdes med at inddrage fælleshuset (benyttes ikke til formålet) som nyt ejendomskontor og mødefaciliteter for organisationsbestyrelsen.

Beboerne har dog på det seneste afdelingsmøde givet udtryk for, at man ønsker at fastholde anvendelsen af fælleshuset til sit oprindelige formål.

Kurt Kristensen meddelte fællesfaciliteter i Humlekærgård, at han har bedt entreprenøren stoppe sagen. Han vender tilbage til bestyrelsen vedrørende eventuelle udgifter i sagen.

Man drøftede aspekterne i sagen.

#### Ad 4. Valg af formand og næstformand

Palle Adamsen meddelte, at i henhold til vedtægternes § 9, stk. 4 skal der hvert andet år vælges formand og næstformand. Formand og næstformand vælges af bestyrelsens midte, og mindst 1 af disse skal være beboer i boligorganisationen, jfr. vedtægternes § 9, stk. 3.

På et møde i marts 2007 blev Kaj Hansen valgt som formand og Johnny Jensen blev valgt som næstformand. Begge er på valg i år.

Formanden meddelte, at valgene udsættes til efter afholdelse af det ordinære repræsentantskabsmøde.

Ad 5. Eventuelt  
Ingen bemærkninger.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 11/3 2009

  
\_\_\_\_\_