

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Køge den 18. marts 2008 kl. 10.00 på Lejerbos kontor

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

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem Anny Borch Jensen.

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. Godkendelse af husorden og vedligeholdelsesreglement for afdeling 277-1
5. Godkendelse af husorden for afdeling 686-0
6. Ansøgning fra afdeling 285-0, Ringen om opsætning af markiser
7. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Palle Adamsen meddelte, at Velfærdsministeriet i øjeblikket sammen med BL og KL arbejder med en stor redegørelse om den fremtidige styring af den almene sektor. Redegørelsen vil komme med en række konkrete forslag til nye samarbejdsformer mellem boligorganisationer og kommunerne. Der vil være forslag om mål- og aftalestyring mellem boligorganisationen og kommunen og opfølgning med dokumentation og dialogmøder. Herudover kommer der ændringer i det kommunale tilsyn, som er meget detailstyret, og der kommer regelsanering på andre områder, såsom sideaktiviteter, nybyggeri og udlejning. Arbejdet i Velfærdsministeriet skal være færdig ved udgangen af april måned 2008. Efterfølgende skal udvalget behandle nybyggeriets maksimumsbeløb og forslag til fremtidig finansiering.

I det strategiske samarbejde mellem FSB, Boligkontoret Danmark og Lejerbo har styregruppen, som omfatter formandskaberne fra de tre organisationer, aftalt, at foråret skal bruges til at beskrive forskellige modeller for et fremtidigt samarbejde efter udgangen af 2008. Det kan være en fortsættelse af det nuværende samarbejde, et udvidet samarbejde med sammenlægning af forskellige administrative funktioner eller en egentlig fusion. Beskrivelserne skal tjene som oplæg for en senere drøftelse til efteråret om, hvilken vej de tre parter ønsker vi skal gå.

Vi har i 2007 fået mange projektmidler fra ansøgninger til Landsbyggefonden om tilskud til vanskeligt stillede afdelinger. I alt 51 boligafdelinger med over 8.000 boliger har fået projektmidler for omkring 85 mio. kr. til en bred vifte af boligsociale tiltag. Der er i 2008 søgt yderligere midler til 34 afdelinger – hvoraf en del er gengangere fra den første ansøgningsrunde. Her er søgt om støtte til 19 boligsociale projekter og til huslejenedsættelse for 15. Der forventes svar i marts fra Landsbyggefonden. I øjeblikket sker der ansættelser af projektmedarbejdere til de første projekter.

Hovedbestyrelsen har godkendt forretningsførerorganisationens budgettet for 2008. Som følge af fald i nybyggeriet er der sket en personalemæssig reduktion og tilpasning. Der satses nu i højere grad på at gennemføre renoveringer og forbedringer i boligafdelingerne. Med det godkendte budget bliver administrationshonoraret 2.796 kr., hvilket er en stigning på 4% i forhold til 2007, hvor administrationshonoraret var 2688 kr.

Afdelingerne og organisationernes indeståender er løbende blevet forrentet og tilskrevet i 2007. I alt er der tilskrevet renter for godt 18 mio. kr. Herudover var der en gunstig udvikling i obligatiionsmarkedet de sidste par måneder af 2007. Der kan derfor ske en yderligere forrentning og tilskud på 9,4 mio. kr. Hovedbestyrelsen har besluttet, at de ekstra penge overføres til organisatio-

nens dispositionsfond. Herfra må organisationen besluttet, om midlerne skal blive i dispositionsfonden, i arbejdskapitalen eller helt eller delvist overføres til afdelingerne. Da afdelingernes rentebudgetter holder for 2007, vil administrationen generelt foreslå, at de ekstra midler bliver i dispositionsfonden eller arbejdskapitalen.

For Lejerbo, Køge udgør beløbet kr. 183.330.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2007/2008) kr. 28.948 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.

Formanden nævnte vedrørende udlejning, ventelister og samarbejde med kommunen, at der har været besøg fra borgmesteren og man havde drøftet situationen samt mulige tiltag. Han spurgte, om der er noget nyt omkring den grønne anvisningsret.

Palle Adamsen meddelte, at der ikke er noget nyt omkring den grønne anvisning. Køge Kommune og Lejerbo skal holde et møde om anvisning snarest muligt.

Dion Sørensen henviste til stigning i administrationshonoraret. Han havde svært ved at se, at det er lejernes skyld, at der er en fordyret administration. Spørger man ikke organisationerne om, hvad de siger til det. Han havde på fornemmelsen, at hovedbestyrelsen på grund af fordyrende administration hæver bidraget. Gør de andre boligselskaber på samme måde.

Palle Adamsen orienterede om, at hovedbestyrelsen på sit møde i december godkendte budget for 2008 og det er et budget, som man har arbejdet med siden foråret. Som følge af faldende indtægter for nybyggeriet er der ligeledes afskediget medarbejdere og lavet omrokeringer samt foretaget besparelser på mange områder.

Når vi sammenligner os med de andre boligselskaber, ligger Lejerbo på et fornuftigt niveau. Hovedbestyrelsen har meget fokus på administrationshonoraret og har en målsætning om, at administrationshonoraret over en årrække skal følge prisudviklingen.

Dion Sørensen gav udtryk for, at han ikke mente, det kan komme lejerne ved, at administrationen bl.a. laver hjemmesider og reklamer og opkræver 20 kr. for det. Han mente, at det er et rent internt forretningsområde.

Palle Adamsen meddelte, at hovedbestyrelsen i forlængelse af behandling af budget 2008 har nedsat en arbejdsgruppe, der generelt skal se på, hvilke ydelser der skal indgå i administrationshonoraret, og hvilke der er ydelser ud over dette. Det er en interessant diskussion. Han opfordrede organisationerne til at tage debatten om disse synspunkter op på Lejerbos landsrepræsentantskabsmøde.

Johnny Jensen gjorde opmærksom på, at der i ydelsesbeskrivelsen ikke står noget om hjemmesider. Dette er et tiltag, der siden hen er kommet og et tilbud om at bruge og betale for.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Forud for mødet er udsendt regnskab og revisionsprotokol for perioden 1/10 2006 til 30/9 2007, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2006 for forretningsførerorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2008 til 30/9 2009.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2006 - 30/9 2007, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2008 - 30/9 2009 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.

I afdeling 277-1 og afdeling 686-0 mødte der ingen på til det planlagte afdelingsmøde, hvorfor organisationsbestyrelsen skal godkende regnskab og budget.

Afdeling 134-0 holder først afdelingsmøde i maj måned 2008.

Afdeling 277-0 holder afdelingsmøde i april 2008.

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

Afdeling 686-1 er regnskabet for ejerforeningen godkendte. Organisationsbestyrelsen skal godkende budget for afdelingen.

I beretningen forrest i regnskabet - side 2 til 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 121, 122 og 123 bemærkninger dels til underskuddet i boligorganisationen og dels til forhold i afdeling 134-0, 154-0, 224-0, 277-1, 285-0, 686-0 og 687-0.

På side 2 og side 4 i beretningen forrest i regnskabet har administrationen kommenteret revisionens supplerende oplysninger, som vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

Bestyrelsen tog bemærkningerne 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 ²	Ændring i %
134-0	Østre Sandmarksvej	633,18	633,18	Uændret	Uændret
154-0	Nylandsvej	713,08	737,41	24,33	3,41
224-0	Østre Sandmarksvej	836,58	860,50	23,91	2,86
277-0	Mølleparken	776,38	779,79	3,42	0,44
277-1 Ung.bol.	Nørre Boulevard	850,30	866,01	15,71	1,85
285-0 Fam.bol.	Ringen	790,87	802,03	11,16	1,41
285-0 Ung.bol.	Ringen	776,60	787,76	11,16	1,44

686-0 Ung.bol.	Ølby	958,78	995,26	36,47	3,8
687-0 Ung.bol.	Smedegården	843,47	866,69	23,22	2,75
766-0	Humlekærgård	984,03	1.002,76	18,73	1,9

Vedrørende afdeling 134-0 skal det bemærkes, at afdelingen tidligere har besluttet, at der skal laves særskilt vandregnskab. Som følge heraf er der pr. 1. april 2008 varslet lejenedsættelse på 8,89% samt varslet a conto vand på tilsvarende beløb. Lejen er derfor nedsat fra kr. 694,99 pr. m² til kr. 633,18 pr. m².

Palle Adamsen meddelte, at organisationen på sidste års møde havde efterspurgt en forsikringsstatistik. Denne blev omdelt til bestyrelsen.

Man drøftede forholdene i afdelingerne.

Udlejningssituationen

Kurt Kristensen meddelte, at der i Lejerbo, Køge er 1.322 personer opnoteret på venteliste til en familiebolig og 702 er opskrevet til en ungdomsbolig. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper og forskellige afdelinger, og der er således i alt 2.019 ansøgere opnoteret til familieboligerne og 1.022 opnoteret til ungdomsboligerne.

Vedrørende familieboligerne søger 672 personer en 2-rums bolig, 797 søger en 3-rums bolig, 474 søger en 4-rums bolig og 76 søger en 5-rums bolig.
Vedrørende ungdomsboligerne søger 495 personer en 1-rums bolig og 527 søger en 2-rums bolig.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2006/2007 har været 95 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 580 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 16,38. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 14,09.

Der har i alt været 144 fraflytninger af boligorganisationens i alt 726 lejemål, svarende til en fraflytningsprocent på 19,83. Landsgennemsnittet er her 16,23.

Generelt om udlejningssituationen i boligorganisationen siger fællesudlejningen i København, at udlejningssituationen generelt er tung. Undertiden må der udsendes op til 90 tilbudsskrivelser før udlejning lykkes. Der er dog ikke tabsgivende tomgange.

Ventelistesituationen:

Marts 2008:

Antal ansøgere : 2033, heraf 98 interne
Heraf i bero : 1119, heraf 42 interne

Februar 2007:

Antal ansøgere : 1921, heraf 84 interne
Heraf i bero : 838, heraf 35 interne

Der er p.t. i alt 617 ansøgere, der søger bolig i afd. 154. De fleste af disse søger 2- eller 3-rums bolig.

Man drøftede udlejningssituationen i organisationen, herunder boligafdelingernes image i forbindelse med renoveringssager.

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 2771 og 686-0 samt afdeling 134-0 og 277-0 under forudsætning af afdelingsmødernes godkendelse,

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

Ad 3. Nybyggeri/renovering

Palle Adamsen meddelte vedrørende

Fuglebækgård

Det har ikke vist sig muligt at finde en privat investor, der på nuværende tidspunkt har lyst til at gå ind i sagen, og dermed falder muligheden for almene boliger ligeledes til jorden.

Køge Kommune har efterfølgende udbudt grunden i fri handel.

Palle Adamsen nævnte, at han havde hørt, at grunden ved teknisk skole er ved at blive udbudt til salg. Lejerbo holder øje med sagen.

Karlsmoseparken i Ølby

Kommunen har valgt et andet boligselskab.

Renovering:

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

Arbejderne er afsluttet 25. april 2007.

Udarbejdelse af byggeregnskab pågår og forventes afsluttet i løbet af februar, hvorefter skema C fremsendes til kommunen.

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

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

Grundvandssækningsarbejderne er færdigbehandlet i Landsbyggefonden og der er bevilget det ansøgte beløb, hvorfor selve arbejderne (inkl. skimmelsvamperenoveringen) kan starte i det tidlige forår.

Per Rosbjørn Jensen meddelte vedrørende:

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

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	kr.	20.548.000,-
Udgifter i alt	kr.	<u>223.876.000,-</u>

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

Renoveringen forventes påbegyndt 1. marts 2008, med start på genhusning 15. april og afsluttet august 2010. Efter udbud er Enemærke & Petersen indstillet og der er lavet kontrakt med dem.

Per Rosbjørn Jensen orienterede om problemer vedrørende byggeskader i prøveboligerne samt, at Landsbyggefonden skal på banen igen i forhold hertil.

Der er afsat i alt kr. 212.000. Bestyrelsen bedes beslutte beløbets fordeling.

Bestyrelsen vender tilbage med fordeling af beløbet.

Formanden orienterede om, at der på sidste møde i byggeudvalget – hvor Per Rosbjørn Jensen var forhindret i at deltage – var kommet flere nye ting op i forhold til tidligere beslutninger omkring fremgangsmåden for genhusning.

Kurt Kristensen var enig heri og foreslog, at der snarest afholdes et møde i byggeudvalget for en drøftelse heraf.

Der udspandt sig en længere drøftelse omkring opfattelsen af måden for genhusning – dels set fra byggeudvalgets synspunkt og dels set fra byggeafdelingens synspunkt. Ligeledes drøftede man spørgsmålet omkring valg af mursten.

Det blev aftalt, at der inden det aftalte blokmøde i afdelingen den 31. marts afholdes et møde i byggeudvalget for afklaring af de udestående forhold.

Formanden spurgte, om der var noget nyt omkring stien fra fælleshuset i Smedegården. Pærehaven skal være med til at betale udgifter til renholdelse af stien, men der er endnu ikke dannet grundejerforening.

Dion Sørensen meddelte, at det er kommunen, der skal tage initiativ til at få dannet en grundejerforening.

Kurt Kristensen vil rette henvendelse til kommunen.

Finn Holten spurgte vedrørende afdeling 134-0, hvordan det går med at indhente tilbud til tilbygningen. I forbindelse med renoveringen blev der fjernet tilbygning, og der er ikke sket noget i sagen.

Kurt Kristensen oplyste, at Carsten Bai i Lejerbos byggeafdeling er i gang med at undersøge sagen og p.t. arbejde på at få formalier på plads. Sagen er oprettet som en sag i byggeafdelingen og der er lavet "sagens forudsætninger".

Ad 4. Godkendelse af husorden og vedligeholdelsesreglement for afdeling 277-1

Der er ingen afdelingsbestyrelse i afdeling 277-1, og det påhviler derfor organisationsbestyrelsen at godkende husorden og vedligeholdelsesreglement for afdelingen.

Udkast til dagsorden og vedligeholdelsesreglement er forud for mødet udsendt til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen godkendt husorden og vedligeholdelsesreglement for afdeling 277-1.

Ad 5. Godkendelse af husorden for afdeling 686-0

Der er ingen afdelingsbestyrelse i afdeling 686-0, og det påhviler derfor organisationsbestyrelsen at godkende husorden for afdelingen.

Udkast til dagsorden er forud for mødet udsendt til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen godkendte husorden for afdeling 686-0.

Kurt Kristensen oplyste, at de nye husordener og vedligeholdelsesreglementet vil blive tilsendt varmemestrene i de respektive afdelinger til omdeling til beboerne.

Ad 6. Ansøgning fra afdeling 285-0, Ringen om opsætning af markiser

Forud for mødet er udsendt ansøgning fra afdeling 285-0 - Ringen, vedrørende godkendelse af opsætning af markise i afdeling 285-0 - efter de vilkår, der er angivet i brev af 31/8 2007(vedhæftet).

Såfremt organisationsbestyrelsen tilkendegiver, at vilkårene kan gælde generelt for alle fremtidige ansøgninger om markise i afdelingen, kan tilladelse fremover gives administrativt, indtil afdelingen eventuelt vedtager et egentligt råderetskatalog for de udvendige arealer.

Der er tidligere givet tilladelse til andre beboere på ovennævnte vilkår.

Organisationsbestyrelsen godkendte ansøgning fra afdeling 285-0 om opsætning af markiser.

Ad 7. Eventuelt

Finn Holten henviste til aftenmøde hos Lejerbo i september. Her blev bl.a. fremført, at tonen i Lejerbo er blevet anderledes. Selv havde han efterfølgende oplevet, at den var blevet bedre. Dog var han ikke tilfreds med den behandling, han havde fået i forbindelse med spørgsmål til regnskabsmaterialet. Han havde aldrig før oplevet, at han ikke har kunne få svar på sine spørgsmål, men dette var desværre sket i år. Han orienterede nærmere herfor.

Kurt Kristensen fremførte sin holdning til sagen.

Problemstillingen blev drøftet.

Johnny Jensen nævnte, at Palle Adamsen på samme aftenmøde havde lovet at sende materiale omkring opstramning vedrørende rykkerproceduren.

Palle Adamsen havde fået det indtryk, at sagen var blev gennemgået ved et møde med administrationen.

Efterfølgende blev forretningsgang på området udleveret til Johnny Jensen.

Formanden takkede for god ro og orden.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 27/3 2008


