

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Gentofte den 4. februar 2011 kl. 11.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Gunnar Sørensen, Mogens W. Gertz og Anders Petersen. Fra administrationen deltog forvaltningsdirektør Lis Fønnesbech-Wulff, økonomikonsulent Karoline Almind, projektleder Carsten Bai, forretningsfører Kurt Kristensen samt direktionssekretær Tina Brorly, som optog referat af mødet.

Formand Gunnar Sørensen åbnede mødet og bød velkommen.

I henhold til de nye vedtægter, som blev vedtaget på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 19. januar 2011 er bestyrelsen reduceret fra 7 medlemmer til 3 medlemmer. Gunnar Sørensen blev valgt som formand, Mogens W. Gertz som næstformand og Anders Petersen som bestyrelsesmedlem. Endvidere blev valgt suppleanter.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Nybyggeri/renovering
4. Valg til Landsrepræsentantskabet
5. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Lis Fønnesbech-Wulff oplyste, at de kommende dialogmøder mellem kommunerne og boligorganisationerne fortsat er meget i fokus. Landsbyggefonden er klar med IT-modellen, der skal sammenfatte alle de oplysninger, der skal indgå i dialogmøderne. I Landsbyggefondens database er der for hver enkelt afdeling og boligorganisation et oplysningsskema – en slags selvangivelse – som kommer ind på alle væsentlige sagsområder, der findes i boligorganisationerne og afdelingerne. Nogle af oplysningerne skal man selv levere, mens andre – især nøgletal – automatisk vil blive føjet ind i skemaet via Landsbyggefondens database. Oplysningsskemaet færdiggøres af boligorganisationen i samarbejde med administrationen umiddelbart efter, at årsregnskabet er godkendt, og så vil den samlede dokumentationspakke være grundlaget for dialogmødet med kommunen.

Arbejdet med dokumentationspakken skal ikke bare være en pligtmæssig afrapportering til kommunerne. Det skal også være et redskab for de enkelte bestyrelsesarbejde med udviklingen på alle vigtige punkter i deres boligorganisationer, såsom økonomi og drift, beboerdemokrati, udlejning og boligområdernes trivsel. Det er i styringsreformen en forventning, at organisationsbestyrelserne forholder sig strategisk til alle disse områder. Bestyrelserne skal inden for hvert område give deres egen vurdering af udfordringerne. Endelig skal bestyrelserne være med til at fastsætte mål, lave aftaler med kommunerne og efterfølgende give en vurdering af, hvor langt man er nået i målopfyldelsen.

Ca. halvdelen af de kommuner, hvor Lejerbo er repræsenteret, er gået i gang. Det sker typisk ved, at der først holdes et fællesmøde for kommunalpolitikere, embedsmænd, beboerdemokrater og administrationer. Efterfølgende holdes det egentlige dialogmøde, hvor der fra kommunens side typisk kun medvirker embedsmænd, men hvor vi fra Lejerbos side så vidt muligt møder med både organisationsformand og forretningsfører. Gentofte kommune har endnu ikke indkaldt til møde om Styringsdialog.

På nybyggeri-siden har der et par år været stilstand, men i løbet af 2010 kom der gang i tilsagnene igen. Det skyldes, at vi ved årsskiftet fik nye finansieringsregler, der giver en lavere starthusleje, og at kommunernes andel i form af grundkapital i 2010 var sat ned fra 14 % til 7 %. I Lejerbo har vi fået tilsagn til at opføre over 600 nye boliger. Det er betydelig flere end vi har opnået de seneste år.

Det er ikke kun nybyggeriet, der er godt gang i. I 2010 har Lejerbo afleveret renoveringsarbejder for næsten en mia. kr. Helt præcist for 949,8 mio. kr. Samtidig har vi renoveringsarbejder under udførelse for godt 526 mio. kr. og sager under projektering for 687 mio. kr. Det er selvfølgelig i

fo

høj grad byggeafdelingen, der arbejder på renoveringsprojekterne, men også regionskontorer, lokalinspektører og varmemestre bidrager på denne måde til at vores boliger fortsat er tidssvarende og attraktive.

Efterårets boligaftale mellem regeringen, Dansk Folkeparti og De Radikale indebærer, at der de kommende 3 år sættes ekstra midler fra Landbyggefonden af til renoveringsarbejder. Oven i de årlige 2,6 mia. kr. lægges i årene 2013 til 2016 i alt 5 mia. kr. Herudover er der afsat 500 mio. kr. til fondens andel af kapitaltilførsel ved evt. nedrivning i udsatte områder. Endelig fastholdes beløbsrammen til de boligsociale projekter på 440 mio. kr. årligt.

En del af boligaf-talen handler om indsatsen mod de såkaldte ghettoer. Ghettoområder er nu et officielt begreb - defineret i lovgivningen, og Socialministeriet har endda opstillet en liste med angivelse af 26 ghetto-områder. I Lejerbo er 5 afdelinger eller områder med på listen. Ud over de nævnte økonomiske støttemuligheder til renovering, nedrivning og boligsociale projekter, er der gennemført en række lovændringer på udlejningsområder, der skal medvirke til at reducere antallet af ghettoer.

Vi er i administrationen i gang med et meget omfattende arbejde med omlægning af Lejerbos IT-systemer. Vores økonomisystem SAP skal over på en ny version. I den sammenhæng skal ikke blot budget- og regnskabshåndtering men alle hovedprocesser – også udlejning, lønbehandling, drift og vedligeholdelse samt byggestyring - over på SAP-løsninger. Fra midten af 2010 har vi gennemført første fase og fastsat kravene til de nye systemer og godkendt løsningsmodellerne. Nu går næste fase med den egentlige tilpasning og udvikling af systemerne i gang. Vi gennemfører herefter omfattende tests, planlægger overgangen til de nye systemer nøje og gennemfører undervisning af alle brugere. Vi håber herved at kunne sikre, at der bliver mindst mulige gener og driftsforstyrrelser. Hele projektet er planlagt til at slutte i april 2012.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2010/2011) kr. 1.930 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Gentofte. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at man ikke ønsker bestyrelshonorar udbetalt, men at beløbet overført til afdelingen.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Forud for mødet er udsendt regnskab og revisionsprotokol for perioden 1/10 2009 til 30/9 2010, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2009 for forretningsførerorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2011 til 30/9 2012.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingen for perioden 1/10 2009 - 30/9 2010, dels budget for afdelingen for perioden 1/10 2011 - 30/9 2012 og dels tilstandsrapport for afdelingen.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingen forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag på afdelingsmøde den 19. januar 2011.

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

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Imidlertid har revisionen ingen supplerende bemærkninger.

Bemærkningerne blev taget til efterretning.

Nedenstående oversigt viser lejestigningen i afdelingen for den kommende periode.

Afd. nr.	Afd. navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
156-0	Tværboommen	766,82	766,82	Uændret	Uændret

Mogens W. Gertz nævnte vedrørende konto 117, istandsættelse ved fraflytning, at han godt kunne tænke sig, at den blev splittet op så man kan se, hvor beløbene kommer fra. Han orienterede om drøftelser med medarbejder i forvaltningsgruppen og afventer svar fra vedkommende. Drejer sig om et beløb på 22.000 kr.

Karoline Almind ville kigge på sagen.

Udlejningssituationen

Kurt Kristensen meddelte, at der i Lejerbo, Gentofte er 225 personer opnoteret på venteliste. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 431 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper. Heraf søger 102 personer en 2-rums bolig, 142 søger en 3-rums bolig, 118 søger en 4-rums bolig og 69 søger en 5-rums bolig.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2009/2010 har været 2 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 27 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 7,41. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 15,19.

Fællesudlejningen oplyser, at udlejningssituationen generelt er god. Der sendes ca. 25 tilbud pr. genudlejning. Fraflyttende lejere når ikke at betale husleje i hele opsigelsesperioden, og der er ikke registreret tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder. Af de 225 opnoterede ansøgere er de 42 i bero.

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 afdelingens budget blev godkendt

Ad 3. Nybyggeri/Reovering

Carsten Bai oplyste, at der ikke er nogen aktuelle planer om nybyggeri.

Reovering:

Afd. 156-0, Tværbommen – byggeskade-, miljø- og forbedringsarbejder

I forbindelse med gennemregning af samtlige byggeudgifter, kunne det konstateres, at den samlede husleje efterfølgende ville ende på et uacceptabelt højt niveau, hvilket har betydet, at vi har fremsendt udkast til skema A til Landsbyggefonden, for herigennem at rejse en kapitaltilførselssag og eventuel også en driftsstøtteordning, for herigennem at få nedbragt den kommende husleje.

Sagen er på møde med LBF blevet gennemgået endnu en gang, og der er foretaget yderligere justeringer. På den baggrund er der fremsendt et revideret projektforslag med tilhørende budget. Det udviser dog stadig en ganske stor huslestigning, men LBF vil nu finde en brugbar løsning der fastlægger huslejen på et acceptabelt niveau.

Så snart det forelægges, skal der indkaldes til et afdelingsmøde for godkendelse af projektet med tilhørende huslejereguleringer.

Ovennævnte har selvfølgelig indflydelse på tidsplanen, men vi håber, at det bliver muligt at fremsende skema A til kommunen og LBF i løbet af foråret, og en forventet godkendelse inden sommerferien.

Der er ved at blive lave en beboerorientering.

Man drøftede projektet og tidshorizonten. Der satses på igangsætning april 2012.

Ad 4. Valg til Landsrepræsentantskabet

Der er foretaget ændring af organisationsbestyrelsens sammensætning, hvorfor vi formelt skal bede organisationsbestyrelsen om at bekræfte, at det stadig er Mogens W. Gertz og Anders Petersen der er de 2 repræsentanter fra Lejerbo, Gentofte.

Mogens W. Gertz og Anders Petersen fortsætter som repræsentanter.

Ad 5. Eventuelt

Kurt Kristensen orienterede i korte træk om et nyt projekt InfoServer, som er et elektronisk fraflytningssystem, man er i gang med at få implementeret i alle organisationer. Projektet vil blive forelagt bestyrelsen inden sommerferien. Hvis bestyrelsen godkender systemet, vil det blive rullet ud i efteråret.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 11/02 2011


