

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Gentofte den 4. marts 2010 kl. 11.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Gunnar Sørensen, Mogens W. Gertz, Yvonne Petersen, Anders Petersen, Elisabeth Schiller, Jørn G. Andersen og Leif Erritsø.

Der er afbud fra bestyrelsesmedlem Rasmus Haahr.

Fra administrationen deltog forvaltningsdirektør Lis Fonnesbech-Wulff, bygge- og udviklingschef Ulrik Steen Jensen, økonomikonsulent Karoline Almind, forretningsfører Kurt Kristensen samt direktionssekretær Tina Brorly, som optog referat af mødet.

Formand Gunnar Sørensen åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Aflæggelse af bestyrelsens beretning
2. Meddelelser fra administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
4. Nybyggeri/reovering
5. Behandling af indkomne forslag
6. Valg af formand og næstformand
7. Valg af revisor, jfr. vedtægternes § 15
8. Nye vedtægter
- 9a. Skal ancienniteten på den almindelige venteliste bevares eller bortfalde efter tildeling af bolig ?
- 9b. Skal ancienniteten fra den almindelige venteliste overføres til oprykningsventelisten eller bortfalde efter tildeling af bolig ?
- 9c. Skal børnefamiliers fortrinsret til 3 eller flere rums boliger bevares eller bortfalde ?
10. Eventuelt

Ad 1. Aflæggelse af bestyrelsens beretning

Formanden orienterede om, at der har været holdt afdelingsmøde, hvor forskellige forhold blev drøftet. Alt kører stille og roligt. Vedrørende reoveringssagen nævnte formanden, at man har en tilsvarende sag i Lejerbo, Brøndby, hvor der er lavet en prøvejlighed. Bestyrelsen har besigtiget prøvejligheden, men var ikke specielt begejstrede.

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

Sagen er under behandling i LBF, og vi forventer et svar i løbet af foråret, hvorefter et skema A kan fremsendes til myndighederne umiddelbart herefter.

Ovennævnte har flyttet tidsplanen ca. 6 mdr.

Ad 2. Meddelelser fra administrationen

Lis Fonnesbech-Wulff meddelte, at med udgangspunkt i de nye regler om samarbejdet mellem kommunerne og boligorganisationerne, som er trådt i kraft den 1. januar 2010, er administrationen ved at have færdiggjort materiale til den dokumentationspakke, som skal være grundlag for de årlige dialogmøder mellem kommunerne og boligorganisationerne. Det er meldt ud fra Landsbyggefonden, at de fleste af de statiske oplysninger, der skal indgå i dokumentationspakken, skal kunne trækkes fra Landsbyggefondens database, men det er også meldt ud, at denne database ikke vil være klar før ca. 4. kvartal af 2010. Vi har derfor i Lejerbo lavet en midlertidig model for dokumentationspakken, hvor data indføres mere manuelt. Vi forventer, at de første henvendelser fra kommuner om dialogmøder kommer efter sommerferien.

Arbejdet med dokumentationspakken skal dog ikke blot være en pligtmæssig afrapportering til kommunerne. Vi vil også gøre pakken til et godt redskab for de enkelte bestyrelser arbejde med udviklingen på alle vigtige punkter i deres boligorganisationer. Pakken med alle relevante data vil derfor blive suppleret med en årsplan, som skal tilpasses den enkelte bestyrelses behov og rytme f.eks. i forhold til budget- og regnskabsperiode.

Administrationen har i samarbejde med hovedbestyrelsen udarbejdet Lejerbos visioner for 2010-2013. Et væsentligt led i visionerne er, at Lejerbo til stadighed skal udvikle, og at udviklingen skal give værdi for beboerne. Med dette udgangspunkt kan vi i 2010 tilbyde organisationerne nye ydelser, såsom gennemgang af afdelinger med henblik på fremtidssikring, en tryghedspakke og vejledning om grøn bygningsdrift. Vi forventer også, at der som følge af dialogmøderne med kommunerne vil blive efterspørgsel efter analyser og rapporter om f.eks. beboerdemokratiets vilkår, beboertilfredshed og naboskab.

Det forventes, at efterspørgslen efter de nyudviklede produkter vil give Lejerbo en ekstraintægt, der kan medvirke til at holde det generelle administrationsbidrag så lavt, at det fortsat kan følge den almindelige prisudvikling. For 2010 er administrationsbidraget da også alene reguleret efter udviklingen i nettoprisindekset og udgør 2.916 kr. pr. lejemålsenhed.

Desværre vil der til finansiering af dele af skattereformen blive indført moms på ejendomsadministration med virkning fra 1. januar 2011. Det er udgifter som direkte pålægges huslejen, da lejen jo er omkostningsbestemt. BL har beregnet, at det i gennemsnit svarer til en stigning på 564 kr. pr. lejemål. Tilsvarende beregning for Lejerbo viser, at momsen vil påvirke huslejerne med ca. 510 kr. pr. lejemål.

Trods finanskrisen har Lejerbos kapitalforvaltning i 2009 været særdeles tilfredsstillende. Det betyder, at der ud over den lovpligtige forrentning samlet kan udbetales over 29 mio. kr. til boligorganisationerne. Beløbet fordeles til organisationerne dels i forhold til deres opsparing dels i forhold til antal lejemål. Det er herefter op til den enkelte boligorganisation at beslutte, hvad pengene skal bruges til. For Lejerbo, Gentofte udgør beløbet kr. 37.911.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2009/2010) kr. 1.882 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Gentofte. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at man ikke ønsker bestyrelseshonorar udbetalt, men at beløbet overført til afdelingen.

Ad 3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Forud for mødet er udsendt regnskab og revisionsprotokol for perioden 1/10 2008 til 30/9 2009, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2008 for forretningsførerorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2010 til 30/9 2011.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingen for perioden 1/10 2008 - 30/9 2009, dels budget for afdelingen for perioden 1/10 2010 - 30/9 2011 og dels tilstandsrapport for afdelingen.

Der er for tiden ingen afdelingsbestyrelse, og det er derfor organisationsbestyrelsen, der skal tage stilling til regnskab og budget for afdelingen.

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

I den nye bekendtgørelse, der er trådt i kraft 1. januar 2010, kan man ikke længere henlægge til dispositionsfonden, når dispositionsfondens størrelse overstiger minimum pr. bolig. Der vil derfor ikke blive opkrævet 2010/2011 med mindre der bliver brugt af midlerne, så man kommer under minimumsgrænsen på kr. 4.090 pr. lejemålsenhed.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har på side 115 bemærkninger til forhold i afdelingen.

På 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 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	720,82	766,82	45,99	6,38

Udlejningssituationen

Kurt Kristensen meddelte, at der i Lejerbo, Gentofte er 203 personer opnoteret på venteliste. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 365 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper. Heraf søger 96 personer en 2-rums bolig, 117 søger en 3-rums bolig, 101 søger en 4-rums bolig og 51 søger en 5-rums bolig.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2008/2009 har været 1 fraflytning fra boligorganisationens i alt 27 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 3,7. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 14,59.

Generelt om udlejningssituationen siger fællesudlejningen i København, at der ikke er udlejningsvanskeligheder. Alt er udlejet og der er en god venteliste.

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 156-0,

at budget for boligorganisationen samt budget for afdeling 156-0 blev godkendt.

Ad 4. Nybyggeri/Reovering

Ulrik Steen Jensen meddelte, at der ikke er nogen aktuelle planer.

Reoveringssagen er nævnt under punkt 1 på dagsordenen.

Ad 5. Behandling af indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

Ad 6. Valg af formand og næstformand

Lis Fonnesbech-Wulff meddelte, at i henhold til boligorganisationens vedtægter 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.

På et møde i marts 2008 blev Gunnar Sørensen valgt som formand og Mogens W. Gertz blev valgt som næstformand. Begge er på valg i år.

Gunnar Sørensen blev genvalgt som formand og Mogens W. Gertz blev genvalgt for en ny 2 årig periode.

Ad 7. Valg af revisor, jfr. vedtægternes § 15.

Organisationsbestyrelsen skal på det ordinære bestyrelsesmøde tage stilling til valg af revisor, jfr. § 7.

Administrationen skal opfordre til, at organisationsbestyrelsen vælger KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab som revisor.

Organisationsbestyrelsen genvalgte KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab som revisor.

Ad 8. Nye vedtægter

Lis Fønnesbech-Wulff meddelte, at som følge af efterårets lovrevision er der udgivet ny normalvedtægter. Lejerbo, Gentoftes vedtægter bør derfor også ændres, så de i indhold, sprogbrug og systematik stemmer overens med de nye normalvedtægter.

Foruden de nye normalvedtægter skal man ligeledes i Lejerbo, Gentofte have ændret fra de tidligere vedtægter, hvor man har kørt under "forsøgsordningen" for boligorganisationer med kun én afdeling. Organisationen skal have genetableret et repræsentantskab.

I det fremlagte forslag er indarbejdet alle de særlige ændringer, som Lejerbo, Gentofte har vedtaget gennem årene. Herudover er følgende ændringer værd at bemærke:

- Vedtægterne angiver i § 4, at boligorganisationen har medlemmer. Medlemmer er både de aktuelle beboere og alle opnoterede på venteliste.
- Dagsordener og referater af både repræsentantskabsmøder, organisationsbestyrelsesmøder og afdelingsbestyrelsesmøder skal være tilgængelige for alle lejere, jf. § 10, stk. 3, § 13, stk. 1 og 4 og § 18, stk. 4.
- Der skal et ønske fra 1/3 af repræsentantskabsmedlemmerne til, hvis en afstemning skal være skriftlig (§ 10, stk. 1).
- Valgbare og stemmeberettigede er nu lejeren og myndige husstandsmedlemmer – dvs. f.eks. også børn. Hver husstand har dog fortsat kun 2 stemmer på afdelingsmødet.
- Det er præciseret, at en afdelingsbestyrelse har ret til at se alle bilag til budget og regnskab (§ 17, stk. 1).
- Det er afdelingsmødet, der vælger vedligeholdelsesordning – og hermed også beslutter hvordan vedligeholdelsesreglementet skal være (§ 17, stk. 6).
- I ældreboligafdelinger med plejekrævende ældre, hvor der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse, kan kommunalbestyrelsen udpege en afdelingsbestyrelse blandt beboere, pårørende eller andre, der kan varetage beboernes interesser.

Forslag til nye vedtægter blev omdelt til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen tager vedtægterne op til drøftelse på et nyt møde.

Ad 9. Ny lovgivning på udljningsområdet

a. Skal ancienniteten på den almindelige venteliste bevares eller bortfalde efter tildeling af bolig ?

Vi beder bestyrelsen tage stilling til, om ventelisteancienniteten skal bevares eller bortfalde (nulstilles) ved overgangen fra ansøger til lejer, hvis lejer ønsker at fortsætte som boligsøgende på den almindelige eller fleksible venteliste.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at ancienniteten på den almindelige venteliste bevares efter tildeling af bolig.

b. Skal ancienniteten fra den almindelige venteliste overføres til oprykningsventelisten eller bortfalde efter tildeling af bolig ?

Vi beder bestyrelsen tage stilling til, om ancienniteten fra den almindelige venteliste skal kunne overføres til den interne oprykningsventeliste eller bortfalde efter tildeling af bolig

Bestyrelsen vedtog at fortsætte som reglerne er i dag, det vil sige at ancienniteten fra den almindelige venteliste ikke skal kunne overføres til den interne oprykningsventeliste efter tildeling af bolig.

c. Skal børnefamiliers fortrinsret til 3 eller flere rums boliger bevares eller bortfalde ?

Vi beder bestyrelsen tage stilling til, om fortrinsretten for børnefamilier til 3 eller flere rums boliger skal bevares eller bortfalde.

Bestyrelsen besluttede at følge den ny lovgivning og er indstillet på, at fortrinsretten for børnefamilier til 3 eller flere rums boliger bortfalder som lovgivningen foreskriver.

Ad 10. Eventuelt

Mogens W. Gertz spurgte, om organisationsbestyrelsen har mulighed for at få indblik på ventelisten og se, hvem der står opskrevet.

Lis Fonnesbech-Wulff svarede, at organisationsbestyrelsen som den ansvarlige for udlejningen sagtens kan få en udskrift af ventelisten, som man kan kigge på. Vi kan ikke give adgang til vores systemerne, men kan udskrive en liste.

Formanden takkede Jørn G. Andersen for hans indsats og arbejde i organisationsbestyrelsen i de efterhånden mange år, han havde været med.

Jørn G. Andersen takkede ligeledes.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 11/3 2010


