

### Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Hvidovre den 25. november 2010 kl. 10.30 på Lejerbos kontor

Til stede bestyrelsesmedlemmerne Bjørn Mouritzen, Erik Gemmer, Eva Clasen-Nyqvist, Michael Madsen, Kirsten Jacobsen, Eva Olsen og Gunnar Sørensen. Endvidere deltog suppleant Vivi Due. Fra administrationen deltog adm. direktør Palle Adamsen, økonomichef Henrik Engstrøm, forretningsfører Kurt Kristensen samt direktionsekretær Tina Brorly, som optog referat af mødet.

Formand Bjørn Mouritzen åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsordenen:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Nybyggeri/renovering
4. Afdeling 82-0, Rosenhøj
  - a. Forretningsgangen i forbindelse med rettelse af evt. fejl i afdelingsregnskaberne.
  - b. Arbejdsbeskrivelser for gårdmænd.
5. Afdeling 2-0, Sønderkærgården – Udlejningssituationen i afdelingen (tagetagen)
6. Afdeling 44-0, Sønderkærgården – Afdelingen søger om kr. 150.000 fra dispositionsfonden til renovering af ramper, nedgange samt en bedre belysning.
7. Afdeling 184-0, Ege volden II – Afdelingen søger om kr. 40.000 fra dispositionsfonden til lyd-isolering af fællesrum.
8. Eventuelt

#### Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Palle Adamsen meddelte, 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 vil der for hver enkelt afdeling og hver enkelt boligorganisation befinde sig 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. Det forudsættes, at 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 dog ikke bare skal være en pligtmæssig afrapportering til kommunerne. Det skal også være et redskab for de enkelte bestyrelses arbejder 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 målopfølgelsen.

Det er derfor nødvendigt, at organisationsbestyrelsen i samarbejde med administrationen forud for mødet med kommunen drøfter og fastlægger de emner, der ønskes drøftet med kommunen. Endvidere skal bestyrelsen beslutte sig for, hvem der skal deltage i mødet, og inden for hvilke rammer deltagerne kan lave aftaler med kommunen.

Nogle kommuner er gået i gang. Det sker typisk ved, at der holdes et fællesmøde for kommunalpolitikere, embedsmænd, beboerdemokrater og administrationer, hvor man drøfter rammerne for de fremtidige møder, men vi har også allerede eksempler på egentlige dialogmøder.

Formanden orienterede om, at man på det afholdte årlige fællesmøde sidste år i november havde drøftet med kommunen, hvad kommunen påtænker at gøre omkring dialogmøderne. Han havde

forstået, at BL har været hos kommunen for en drøftelse heraf. Han havde håbet på, at referatet fra mødet var kommet ud, men det er det ikke endnu. Kommunen har nedsat et sekretariat bestående af 5 personer til at bearbejde det, der ligger i styringsdialogen. Vi afventer, at det blev skudt i gang.

Palle Adamsen meddelte herefter, at vi netop har afsluttet en landsdækkende stikprøveundersøgelse for at få afdækket, om der findes PCB i Lejerbos bebyggelser. PCB er et – nu forbudt - giftstof, der blev brugt i elastiske fuger i perioden 1955-1977. Der er foretaget målinger stikprøvevis i alle bebyggelser, der er opført i dette tidsrum. I de allerfleste målinger er der slet ikke fundet spor af PCB. Nogle ganske få steder er der fundet små mængder PCB. De steder skal der lægges en plan for at fjerne forureningskilden, eventuelt når afdelingen alligevel skal foretage renoveringer eller forbedringer. Ingen steder er der fundet store mængder PCB, som vil kræve, at vi gør noget her og nu. Det er derfor med stor glæde og lettelse, at vi kan konstatere, at vores beboere ikke er udsat for nogen sundhedsskadelig påvirkning fra PCB i deres boliger.

Vi er i administrationen gået i gang med et meget omfattende arbejde med omlægning af Lejerbos IT-systemer. Arbejdet vil strække sig over de næste to år. Vores økonomisystem SAP skal over på en ny version. I den sammenhæng skal ikke blot budget- og regnskabs håndtering men alle hovedprocesser – også udlejning, lønbehandling, drift- og vedligeholdelse og byggestyring - over på SAP-løsninger. Vi gennemfører overgangen etapevis for at sikre mindst mulige gener og driftsforstyrrelser, men det vil nok ikke kunne undgås, at bestyrelser og beboere af og til vil kunne mærke, at systemerne i gennemførelsesperioden ikke fungerer optimalt.

For to år siden tog vi fat på hjemmesideprojektet Mit Lejerbo, der har givet ansøgere en lang række selvbetjeningsmuligheder. Bl.a. kan de nu både skrive sig op og betale for opskrivning via hjemmesiden. Her er status, at godt 40 % af alle, der skriver sig op, betaler online med det samme. Hvis man alene kigger på dem, der skriver sig op via hjemmesiden, er tallet ca. 70 %. Det har medført en stigning i ventelisteansøgninger på ikke mindre end 22,5 %.

På nybyggeri-siden har der et par år været stilstand, men i løbet af 2010 er der kommet lidt gang i byggeriet igen. Det skyldes, at vi ved årsskiftet fik nye finansieringsregler, der giver en lavere starthusleje, og kommunernes andel i form af grundkapital i 2010 er sat ned fra 14 % til 7 %. Vi har arbejdet meget med at lancere vores koncept for en energineutral familiebolig: Energi-0 boligen. Det særlige ved konceptet er, at det hverken er ekstra dyrt eller forsøgsbyggeri, men helt almindelige familieboliger til helt almindelige mennesker. Men beboerne får stort set ikke nogen varmeregning. Huset producerer selv det meste af den varme, der skal til. Nu ser det så ud til, at konceptet snart bliver til virkelighed. Både i Kolding, Tåstrup, Humlebæk og Rødovre er der konkrete projekter på vej.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2010/2011) kr. 129.153 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Hvidovre. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget opdeles i 8 andele, 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.

Formanden spurgte, om der kommer en forbedring af afdelingers hjemmesider.

Erik Gemmer meddelte, at det gør der, men det varer nok omkring 1½ år endnu. Det gennemføres sammen med den store SAP omlægning.

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

Henrik Engstrøm henviste til det udsendte regnskabsmateriale omfattende regnskab og revisionsprotokol for perioden 1/7 2009 til 30/6 2010 for Lejerbo, Hvidovre, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2009 for forretningsførerorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2011 til 30/6 2012.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2009 til 30/6 2010, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2011 til 30/6 2012 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra samtlige afdelinger, som har afdelingsbestyrelse samt afholdt afdelingsmøde.

Der er ingen bestyrelse i afdeling 272-0 og 636-0 og organisationsbestyrelsen skal tage stilling til regnskab og budget for afdelingen.

For institutionsafdelingerne 19-0, 180-0, 190-0 og erhvervsafdelingen 642-0 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget.

I beretningen forrest i regnskabet - side 2 til 5 - er redegjort for boligorganisationens og afdelingernes økonomiske udvikling i regnskabsåret.

Erik Gemmer meddelte, at der er en fejl på side 5 i beretningen forrest i regnskabet omkring underskud/overskud vedrørende afdeling 272-0 og 748-0.

Henrik Engstrøm sørger for dette bliver rettet.

Erik Gemmer henviste til budget for organisationen, note 1, vederlag, hvor der er en regnefejl i enhederne. Det er beløbet fra sidste år, der er anført.

Henrik Engstrøm sørger ligeledes for, at dette bliver rettet.

Eva Clasen-Nyqvist spurgte, hvad posten "personaleudgifter" rummer – på side 6, konto 511.

Kurt Kristensen orienterede om, at de omhandler udgifter i forbindelse med ansættelse af ny lokalinspektør

Eva Clasen-Nyqvist meddelte, at der på side 22 står, at Spurvegården har fået tilskud til dækning af lejetab på 31.000, men hun mente ikke, at afdelingen har haft udlejningsproblemer. Der har været en lejlighed, der har stået tom i flere uger og hun undrede sig over, at der er nogle lejligheder, der står tomme i så lang tid.

Kurt Kristensen mente, at lejetabet kunne være fra den butik, der blev opsagt sidste år. Forvaltningsgruppen undersøger det.

Henrik Engstrøm supplerede, at der godt kan godt være tomgangsleje, selvom udlejningssituationen er godt nok.

Formanden meddelte, at afdeling 272 ikke har godkendt deres regnskab og dette med begrundelse i lokalinspektørens løn. Afdelingen omfatter kun 32 lejemål og skal både betale til en lokalinspektør og til en varmemester. Afdelingen har godkendte budgettet, men med den forudsætning, af lokalinspektørens løn blev trukket ud af budgettet.

Kurt Kristensen orienterede om, at situationen efterfølgende er belyst. Sidste år, da der var så voldsom en vinter, var man nødt til at ringe efter håndværkere til udførelse af diverse arbejder, da den bemanning der var, ikke selv havde tid til at nå det hele. Overskridelsen er således til at forklare. Under normale omstændigheder, ville de have fået kompenseret deres omkostninger, men på grund af den strenge vinter, har der været øgede udgifter.

Årsagerne til overskridelsen ligger således dels i etableringsomkostninger, dels i den voldsomme vinter og dels i opstartsfasen med lokalinspektør.

Formanden meddelte, at afdelingen p.t. ikke ønsker at have lokalinspektør. Dette vil blive taget op til en drøftelse i bestyrelsen.

Med de faldne bemærkninger godkendte organisationsbestyrelsen regnskabet for afdeling 272 – men med den bemærkning, at bestyrelsen vil drøfte servicen og bemanningen fremover.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har på side 174 til 177 bemærkninger til forhold i afdeling 2-0, 19-0, 20-0, 44-0, 47-0, 49-0, 52-0, 83-0, 133-0, 180-0, 184-0, 190-0, 272-0 og 748-0.

På side 5 i beretningen forrest i regnskabet har administrationen kommenteret revisionens supplerende oplysninger. Bemærkningerne 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 <sup>2</sup>	Ændring i %
2-0 Fam.bol.	Sønderkærgården	718,11	729,18	11,07	1,54
2-0 Ung.bol.	Sønderkærgården	689,48	700,55	11,07	1,61
19-0	Institution Sognegården	379,88	388,41	7,32	1,93
20-0	Strandbyparken	677,88	700,03	22,15	3,27
44-0	Sønderkærgården	645,48	656,34	10,87	1,68
47-0	Bag Rådhuset	822,15	826,37	4,22	0,51
49-0	Egevolden I	837,28	857,90	20,62	2,46
52-0	Høvedstensparken	766,39	807,08	40,69	5,31
82-0	Rosenhøj	731,98	759,29	27,31	3,73
83-0	Dryadevej	699,22	719,53	20,31	2,91
133-0 Fam.bol.	Spurvegården	668,38	706,12	37,75	5,65
133-0 Ældrebol.	Spurvegården	1.079,56	1.117,31	37,75	3,5
180-0	Institution Immerkær	1.645,41	1.703,17	57,64	3,5
184-0	Egevolden II	795,60	823,07	27,47	3,45
190-0	Børnehaven Myretuen	931,76	988,24	56,47	6,06
272-0	Hvidovregård	986,06	1.018,74	32,68	3,31
290-0	Hvidovrevej	928,73	946,66	17,93	1,93
636-0 Ældrebol.	Torndalshave	1.326,53	1.379,77	53,24	4,01
642-0	Selskabslokaler	537,98	484,25	÷ 53,73	÷ 9,99
654-0 Ældrebol.	Holmelundsvej	1.144,13	1.199,37	55,24	4,83
748-0	Langkilden	1.037,05	1.068,64	31,59	3,05

I afdeling 44-0 er lejen reguleret pr. 1/9 2010 fra kr. 640,53 pr. m<sup>2</sup> til kr. 645,48 pr. m<sup>2</sup> som følge af udskiftning af gavlvinduer, vinduer i vaske- og tørrekælder m.v.

I afdeling 642-0 er lejen nedsat på selskabslokalerne på grund af forhøjelse af lejen i erhvervslejemålet.

### Udlejningssituationen

Kurt Kristensen meddelte, at der i Lejerbo, Hvidovre er 3.924 personer opnoteret på venteliste til en familiebolig og 434 er opskrevet til en ungdomsbolig.

Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper og forskellige afdelinger, og der er således i alt 7.135 ansøgere opnoteret til familieboligerne, hvoraf kun 1.170 er aktive ansøgere.

Vedrørende familieboligerne søger 500 personer en 1-rums bolig, 1.948 søger en 2-rums bolig, 2.560 søger en 3-rums bolig, 1.620 søger en 4-rums bolig og 507 søger en 5-rums bolig.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2009/2010 har været 261 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 2.643 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 9,88. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 15,06.

Der har i alt været 350 fraflytninger af boligorganisationens i alt 3.572 lejemål, svarende til en fraflytningsprocent på 9,80. Landsgennemsnittet er her 18,18.

Fællesudlejningen oplyser, at det overordnet er blevet sværere at genudleje ledige boliger.

I afdeling 2-0 er det meget svært at genudleje taglejlighederne. Lejlighederne annonceres på nettet. Der har tomgangsleje på specielt tagboligerne. I 2008/2009 var tabet godt 25.000 kr., i 2009/2010 godt 18.000 kr., men i 2010/2011 er der på 4 måneder tab på godt 76.000 kr.

Tilbage melding fra mulige lejere er, at huslejen er for høj i forhold til standarden (små rum, små vinduer, tagvinduer mv.).

Det bør overvejes at gennemføre en selektiv lejenedsættelse på taglejlighederne, med fx 1.000 kr. pr. måned.

I afdeling 133-0 er fraflytningsprocenten for familieboligerne steget fra 5,81% i år 2008/2009 til 13,95% i år 2009/2010. Der sendes op til 150 tilbud ud pr. lejemål.

Tilbage meldinger fra mulige lejere er, at man ønsker nye køkkener indsat (før man flytter ind).

Eva Clasen-Nyqvist nævnte, at der er rigtig mange ældre beboere i afdelingen og der har været mange dødsfald. Herudover har vi spurgt dem der flytter, hvorfor de flytter – og det er ikke fordi, de er utilfredse med at bo i afdelingen, men som reglen fordi de flytter sammen med kæreste eller flytter i hus.

Hun oplyste, at afdelingen lige har fået brev fra amtet, som tilbyder afdelingen tilskud til støj-dæmpende foranstaltning.

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 272-0, 636-0, 19-0, 180-0, 190-0 og 642-0,

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afdeling 272-0, 636-0, 19-0, 180-0, 190-0 og 642-0.

### Ad 3. Nybyggeri/renovering

Palle Adamsen meddelte, at der ikke er nogen aktuelle byggeplaner.

### Ad 4. Afdeling 82-0, Rosenhøj

#### a. Forretningsgangen i forbindelse med rettelse af evt. fejl i afdelingsregnskaberne

Michael Madsen orienterede om, at i forbindelse med afdelingens gennemgang af regnskabet, fandt man nogle fejl, som blev nævnt over for økonomiafdelingen. Afdelingen fik at vide, at fejlene ville blive rettet i forbindelse med næste års regnskab. Den ene fejl mente han var af en sådan art, at den burde have været rettet, og da der var en måned til regnskabet skulle udsendes, fandt han, at der burde have været tid til en rettelse. Han ville derfor gerne vide, hvordan proceduren er.

Henrik Engstrøm oplyste, at man normalt deler op i to kategorier – de væsentlige fejl og småting. Vores generelle holdninger er, at væsentlige fejl naturligvis skal rettes, mens småfejl vil blive rettet i forbindelse med det efterfølgende års regnskab. Han var enig i, at den ene fejl var så væsentlig, at den burde have været rettet.

#### b. Arbejdsbeskrivelser for gårdmænd

Michael Madsen orienterede om, at i forbindelse med indførelse af lokalinspektørordningen og antallet af medarbejdere, var han flere gange var stødt på problem.

Han efterlyste en eller anden form for arbejdsbeskrivelse for ejendomsfunktionærerne – eller en form for skabelon over arbejdsopgaver. Der har været holdt møde med funktionærerne, hvor man bl.a. har drøftet, at beboerne hele tiden er over dem og giver udtryk for, at der ikke bliver gjort noget. Derfor kunne han godt tænke sig en form for skabelon/værktøj til, hvad der skal laves og på hvilket niveau.

Kurt Kristensen var enig heri og nævnte, at der er en processen i gang. Der arbejdes p.t. i forvaltningsgruppen på et årshjul, som også skal udbredes til funktionærerne, således at hver afdeling har et årshjul. Det er noget man vil høre nærmere om i løbet af det kommende forår. Med hensyn til antallet af gårdmænd skal det ses i lys af den måling, der blev lavet for nogle år tilbage, at de i afd. 82 havde to mand for meget.

Emnet blev drøftet.

### Ad 5. Afdeling 2-0, Sønderkærgården

Kurt Kristensen meddelte, at som det blev nævnt under udlejningssituationen, er det meget svært at genudleje taglejlighederne og der er tomgangsleje. I 2008/2009 var tabet godt 25.000 kr., i 2009/2010 godt 18.000 kr. I 2010/2011 er der på kun 4 måneder opgjort et tab på godt 76.000 kr.

Tilbage melding fra mulige lejere er, at huslejen er for høj i forhold til standarden (små rum, små vinduer, tagvinduer mv.).

Det bør overvejes at gennemføre en selektiv lejenedsættelse på taglejlighederne, med fx 1.000 kr. pr. måned.

Han bemærkede, at afdelingsbestyrelsen er i gang med bl.a. en analyse af, hvad der byggeteknisk kan og skal gøres for at imødekomme tilflytternes ønsker. Der er nedsat et byggeudvalg og udpeget en bygherrerådgiver. Der blev holdt møde forleden og vi forventer at få nogle analyser fra rådgiver, så vi kan gå i gang først i det nye år. Aftalt næste byggeudvalgsmøde den 11. januar.

Også i afdeling 44 er der indledt en proces omkring klimaskærme, altaner m.v. Der bruges samme rådgiver.

Generelt omkring ydermure havde han talt med Ulrik Steen Jensen om at søge udviklingsmidler i Landsbyggefonden til et forsøg med ydermure, hvor man vil pille facademuren ned og flytte facaden frem og få plads til isolering.

Eva Clasen-Nyqvist orienterede om, at afdeling 133 ligeledes har problemer med gavlene – og ligeledes med tagene. Der er foretaget nogle målinger og der arbejdes på muligheden for solvarme.

#### Ad 6. Afdeling 44-0, Sønderkærgården

Afdelingen søger om kr. 150.000 fra dispositionsfonden til renovering af ramper, nedgange samt en bedre belysning af nedgangene ved kælderen under butikken.

Eva Olsen redegjorde for baggrunden for ansøgningen.

Organisationsbestyrelsen godkendte ovennævnte.

#### Ad 7. Afdeling 184-0, Ege volden II

Afdelingen søger om kr. 40.000 fra dispositionsfonden til lydisolering af fællesrum.

Organisationsbestyrelsen godkendte ovennævnte.

#### Ad 8. Eventuelt

Kurt Kristensen meddelte, at man bør drøfte, hvad der skal ske med de tidligere butikslokaler, der ligger i afdeling 52. Der ligger et oplæg fra afdeling 47 om brug af lokalerne til ejendomsfunktionær faciliteter.

Kirsten Jacobsen orienterede om afdeling 47's syn på sagen i forhold til de økonomiske aspekter.

Sagen blev drøftet og det blev aftalt, at afdeling 47 kommer med et oplæg til drøftelse på et kommende organisationsbestyrelsesmøde.

Formanden havde erfaret, at det af regnskabet fremgår, at der betales ½ mio.kr. for rengøring af 12 lejemål – det er omkring 40.000 om måneden. Man har derfor lavet et åbent tilbud omkring rengøring af de 12 lejemål og billigst tilbud var på var 14.000 + moms pr. måned. Man har derfor bedt om at få opsagt rengøringsfirmaet og i stedet indgå aftale med det billigst bydende firma.

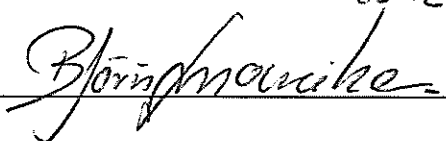
Kurt Kristensen nævnte, at dette forhold ses mange steder i dag, hvor der er en anden konkurrencesituation end tidligere. Generelt dykker priserne med 30% i forhold til tidligere år.

Formanden meddelte, at næste organisationsmøde er fastsat til den 18. januar.

Han takkede for et godt møde.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 08/12 2010

  
\_\_\_\_\_