

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Hvidovre den 21. november 2012 kl. 10.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne EGE, ECN, MMA, KJA, EOL og VDU. Endvidere deltog suppleanterne BHE, HHA og OHA.

Fra administrationen deltog forvaltningsdirektør LFW, økonomimedarbejder MKV, forretningsfører KDK samt direktionssekretær TIB, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem GUS.

Formand EGE åbnede mødet og bød velkommen – sidste gang i denne form og sidste gang med LFW ved roret, da hun går på pension.

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra møderne 17/9 2012, 4/10 2012 samt 12/11 2012
2. Meddelelser fra administrationen
3. Meddelelser fra formanden
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
5. Udlejningssituationen
6. Nybyggeri/renovering
7. Afd. 47-0 – Ansøgning om brug af de udamortiserede lån samt brug af trækingsret til udskiftning af velux vinduer i afdelingen
8. Afd. 748-0 – Ansøgning om ca. 95.000 fra organisationen til udbedring af ventilation i afdelingen
9. Eventuelt

Ad 1. Godkendelse af referat fra møderne den 17/9 2012, 4/10 2012 samt 12/11 2012

Alle referater blev godkendt.

Ad 2. Meddelelser fra administrationen

LFW oplyste, at der fortsat arbejdes intensivt med vores store IT-projekt, hvor vi lægger alle vores hovedprocesser – økonomi, udlejning, drift og vedligeholdelse, byggestyring, løn, forbrugsregnskaber – ind i samme IT-system, nemlig SAP. Projektet startede sidste sommer og var estimeret afsluttet 1. maj 2012. Udviklingsopgaverne har imidlertid været mere omfattende, end vores IT-konsulentfirma har forventet så lige nu arbejdes der på en revideret tidsplan, hvor afslutningen er fastlagt til 1. maj 2013.

Vi er i en spændende og kritisk fase, hvor alle tilpasninger og nyudviklinger systemtestes. Testforløbet indtil nu viser, at vi får et godt, effektivt og fremtidssikret system, som ikke bare kan understøtte de traditionelle opgaver, men også kan give administration og bestyrelser nye muligheder for at følge og styre udviklingen i organisationerne. Bestyrelserne vil få flere muligheder for at følge økonomien, og det bliver muligt at få statistikker og nøgletal, der kan give organisationerne bedre beslutningsgrundlag.

Vi arbejder til stadighed på at reducere afdelingernes driftsudgifter - og hermed huslejen - ved at få indgået store, samlede indkøbs-, service- og håndværkeraftaler til lavest mulige priser. Vores skøn er, at de efterhånden mange aftaler har givet en samlet udgiftsreduktion på ca. 20 mill. kr. årligt. Flere af de andre store administrations- og boligorganisationer er blevet opmærksomme på vores resultater, og har udtrykt ønske om at blive koblet på Lejerbos indkøbsaftaler. Vi er derfor i gang med at etablere en egentlig indkøbscentral, hvor vi med en ekstern samarbejdspartner gennemfører udbud og stiller dem til rådighed for alle almene boligorganisationer. Boligorganisationerne kan via en indkøbsportal benytte sig af de indkøbs- og serviceaftaler, der er indgået på baggrund af udbuddene. Indkøbscentralen medfører ingen økonomisk risiko for Lejerbo, men vi har

for en sikkerheds skyld forelagt planerne for ministeriet. Vi har endnu ikke fået ministeriets officielle svar.

På forsikringsområdet har vi nogle udfordringer, der kan påvirke driftsudgifterne i negativ retning. Den samlede forsikringsstatistik for 2011 viser den højeste skadesprocent nogensinde i Lejerbo - 257 %. Baggrunden er naturligvis de voldsomme skybrudsskader, der især ramte Hovedstadsområdet sidste sommer. Men ser man bort fra skybrudsskaderne er skadesprocenten stadig alt for høj - ca. 100. Forsikringsselskabet har på den baggrund lavet en statistik over de seneste 17 års skadesprocenter, og de ligger alle omkring de 100 %. Vi har derfor fået en indledende melding fra forsikringsselskabet om, at der må ske en forhandling om justering af præmierne og/eller selvrisikoen. Alternativt må vi fortage et EU-udbud på forsikringerne, men også her er der stor risiko for, at vi ender med højere forsikringspræmier end vi har i dag.

Vi har allerede et stykke tid arbejdet med administrationsorganisationens budget for 2013, idet vi kan se, at indtægterne falder, fordi antallet af nye byggesager og store renoveringssager bliver færre i 2013. Den manglende indtægt fra byggesagshonorarerne skal kompenseres, og det arbejder hovedbestyrelsen og administrationen med at finde den bedst mulige løsning på. Løsningen skal findes i en kombination af effektiviseringer i administrationen (reduktion af lønudgifterne), øgede indtægter fra nye ydelser og en lidt større stigning i administrationsbidraget end nettoprisindekseringen giver.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2012/2013) kr. 134.186 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.

ECN spurgte, om der er lavet en liste over indkøb.

LFW meddelte, at der kommer en portalløsning på hjemmesiden, hvor man kan købe via nettet.

KDK nævnte i forhold til drøftelse på sidste møde, at driftschefen og han har gennemgået en række flyttesager i flere af de store afdelinger. Ved gennemgangen fandt man adskillige fraflytningsregninger, der samlet set lå omkring 100.000 kr., og langt de fleste udgifter ligger på afdelingen og ikke hos fraflytteren. Det er ret så rystende. Der undersøger nærmere og bestyrelsen orienteres, når man er færdige med at analysere.

### Ad 3. Meddelelser fra formanden

Formanden orienterede om, at der til repræsentantskabsmødet er vedtægter på dagsordenen, så de kan modsvare de realiteter, vi har. Vedtægterne blev ikke ændret rigtigt, da der for flere år siden blev besluttet, at valg af formand skete af repræsentantskabet.

Han oplyste, at renoveringsomfanget for afdeling 83-0, Dryadevej vil ske på et møde med afdelingen den 17. januar 2013.

Til fællesmødet med Hvidovre kommune den 5. december deltager næstformanden – såvel forretningsfører som organisationsformand har meldt afbud. Der er indkaldt med meget kort varsel.

Vores emner som sendes til kommunen er:

- Belysning på Hvidovrevej er mangelfuld, specielt mellem Høvedstensvej og Arn. Nielsens Boulevard.
- Hvad gør kommunen for at P-restriktioner på Hvidovrevej overholdes ?  
Dette ud fra, at der ikke længere er ansat P-vagt i kommunen.  
Kan evt. ændres til, at privat P-selskab overtager opgaven ?

Han meddelte, at kommunen stadig ikke har oplyst, hvornår organisationen skal holde dialogmøde med dem. Endvidere gik der ½ år inden man fik tilsendt referat fra sidste års møde.

#### Ad 4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

MKV henviste til det udsendte regnskabsmateriale omfattende regnskab, årsberetning samt revisionsprotokol for perioden 1/7 2011 til 30/6 2012 for boligorganisationen, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2011 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2013 til 30/6 2014.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2011 til 30/6 2012, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2013 til 30/6 2014 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

I den udsendte årsberetningen er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækningsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud, udvikling i renholdelse, udvikling i almindelig vedligeholdelse samt udvikling i afdelingernes opsparing (henlæggelser og opsamlet resultat).

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingers forhold til en vurdering af afdelingernes status på vedligeholdelsesstatus, udlejningssituationen, boligsocial status samt økonomiske status ud fra udvalgte kriterier. For hver afdeling er der en samlet vurdering som enten god, middel eller kritisk.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har på side 209 bemærkninger til forhold i afdeling 20-0, 47-0, 49-0, 82-0, 83-0, 133-0 og 184-0.

På side 6 i årsberetningen har administrationen kommenteret revisionens supplerende oplysninger, som vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

Revisionen skriver på side 212 i revisionsprotokollatet, at dispositionsfondens disponible del overstiger minimumskravet og at afdelingerne derfor ikke skal indbetale til denne. Imidlertid anbefaler økonomiafdelingen, at man genoptager indbetaling til dispositionsfonden i det kommende budgetår, idet der fortsat kommer sager, hvor skal trækkes på dispositionsfonden – bl.a. afdeling 83-0, skimmelsvamp.

Bestyrelsen tog bemærkningerne til efterretning og var enig i, at der fortsat indbetales til dispositionsfonden.

KDK orienterede om, at han p.t. har en diskussion med revisionen om, at de har bemærkning i revisionsprotokollatet om, at der i afdelingerne ikke er henlagt, men bruges eksterne midler til vedligeholdelsesarbejder. Han afventer tilbagemelding fra revisionen.

Vedrørende afdelingerne har administrationen forud for mødet forhandlet de økonomiske forhold, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til regnskab og budget for institutionsafdelingerne 19-0, 180-0, 190-0.

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	756,18	774,68	18,50	2,45
2-0 Ung.bol.	Sønderkærgården	727,55	746,05	18,50	2,54
19-0	Institution Sognegården	392,07	451,22	59,15	15,08
20-0	Strandbyparken	741,88	769,98	28,10	3,79
44-0	Sønderkærgården	660,23	676,84	16,61	2,52
47-0	Bag Rådhuset	850,83	878,77	27,94	3,28
49-0	Egevolden I	857,90	874,79	16,88	1,97
52-0	Høvedstensparken	803,70	830,06	26,35	3,28
82-0	Rosenhøj	773,28	780,23	6,95	0,9
83-0	Dryadevej	748,44	780,47	32,03	4,28
133-0 Fam.bol.	Spurvegården	722,86	731,61	8,74	1,21
133-0 Ældrebol.	Spurvegården	1.131,95	1.140,69	8,74	0,77
180-0	Institution Immerkær	1.632,12	1.691,64	60,52	3,71
184-0	Egevolden II	840,90	853,53	12,64	1,5
190-0	Børnehaven Myretuen	1.004,71	1.042,35	37,65	3,75
272-0	Hvidovregård	1.018,74	1.040,52	21,79	2,14
290-0	Hvidovrevej	961,90	989,69	27,79	2,89
636-0 Ældrebol.	Torndalshave	1.425,61	1.461,11	35,49	2,49
642-0	Selskabslokaler	484,24	593,29	109,05	22,52
654-0 Ældrebol.	Holmelundsvej	1.200,39	1.223,40	23,02	1,92
748-0	Langkilden	1.091,31	1.132,52	41,21	3,78

LFW nævnte, at den nye årsberetning er et godt redskab for organisationen til det videre arbejde med strategi og målsætning for afdelinger og organisation. Specielt "trafiklyset" viser en sammenkobling mellem afdelingernes vedligeholdelsesstand (gamle afdelinger) og henlæggelser til vedligeholdelse.

KDK supplerede, at bestyrelsen skal have fokus på de røde prikker i trafiklyset og få handlingsplan. Vurderingen af afdelingerne er foretaget ud fra en helhedsbetragtning og vil indgå i styringsdialograpporten.

Formanden meddelte, at der den 7. januar 2013 og 6. marts 2013 er aftalt strategi- og målsætningsmøde.

Der var 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 19-0, 180-0, 190-0,

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

#### Ad 5. Udlejningssituationen

KDK meddelte, at der i Lejerbo, Hvidovre er 3.717 personer opnoteret på venteliste til en familiebolig, hvoraf 1.909 er i bero.

Der er opskrevet 734 til en ungdomsbolig.

Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper og forskellige afdelinger, og der er således i alt 7.058 ansøgere opnoteret til familieboligerne.

Vedrørende familieboligerne søger 468 personer en 1-rums bolig, 1.827 søger en 2-rums bolig, 2.524 søger en 3-rums bolig, 1.647 søger en 4-rums bolig og 592 søger en 5-rums bolig.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 287 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 2.644 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 10,85. På landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 14,77.

Der har i alt været 382 fraflytninger af boligorganisationens i alt 3.570 lejermål, svarende til en fraflytningsprocent på 10,70. Landsgennemsnittet er her 18,14.

Fællesudlejningen oplyser, at den overordnede situationen er nogenlunde det samme, som for et års tid siden.

Der opnås generelt genudlejning ved at udsende mellem 30 og 90 tilbud til ansøgere i 1-3 omgange.

Der er 8 lejere, som er udsat på grund af lejerestance og 3 lejere på grund af husorden.

Der betales sjældent husleje i hele opsigelsesperioden, dog betaler fraflyttere fra tag-boligerne i afdeling 2-0 ofte i hele opsigelsesperioden.

Der har i afdeling 2-0, Sønderkærgården, været i alt 16 ugers tomgang, hvoraf de 12 uger var i tagboligerne. Med hensyn til tagboligerne, sendes der ud til alle på ventelisten, og de bliver i de fleste tilfælde først genudlejet efter at have være annonceret på nettet.

Familieboligernes fraflytning i procent i perioden 1. november 2011 til 31. oktober 2012:

År	Hele organisationen	Hele Lejerbo i procent
2011/2012	11,04	14,68
2010/2011	9,80	13,97
2009/2010	9,83	14,79

BHE spurgte, om man har kontakt til kommunen omkring de lejere, der er udsat på grund af huslejerestance.

KDK svarende, at kommunen kontaktes forud i de sager, hvor kommunen har anvist en lejlighed, men orienteres også om de andre sager.

LFW meddelte, at der i loven står, at kommunen faktisk først skal orienteres, når fogeden står der. Hun orienterede om, at der formentlig kommer en lovændring omkring tidspunktet for orientering til kommunen.

Hun oplyste, at vi i Lejerbo kan se, at 80% af dem, der får en rykker, betaler inden det kommer længere. Så er der igen nogen der betaler, når de får at vide, at sagen sendes til advokat.

VDU nævnte, at kommunen har 100% anvisningsret til boliger i Egevolden II (afd. 184-0). Hun orienterede om, at hun i 2 tilfælde havde kendskab til, at kommunen har sagt nej til anvisning til en bolig i afdelingen, når den pågældende er folkepensionist. Hun fandt det meget mærkeligt og spurgte, hvad man kan gøre.

Formanden meddelte, at der af aftalen ikke fremgår noget om, hvor gammel man skal være.

Det blev aftalt, at VDU sender de 2 konkrete sager til KDK og at disse tages op ved dialogmødet med kommunen.

#### Ad 6. Nybyggeri/renovering

##### Renovering

KDK orienterede om:

##### Afd. 44-0, Sønderkærgård

Der er fremsendt ansøgning til Landsbyggefonden og vi afventer svar herfra.

Lejerbo er blevet bedt om at genfremsende ansøgningsskema elektronisk i LBF's nye digitale system, dette pågår.

##### Afd. 49-0, Egevolden I

Lejerbo afventer tilbagemelding fra LBF på vores endelige ansøgning, budget og helhedsplan.

##### Afdeling 83-0, Dryadevej

Indkaldes til afd. mdøe i januar hvor lægge sagen frem til beslutning på afdelingsmødet. Er tidligere drøftet i organisationsbestyrelsen, som også har givet penge til projektet.

#### Ad 7. Afd. 47-0 – Ansøgning om brug af de udamortiserede lån og trækingsretten

Kurt Kristensen oplyste, at afdeling 47-0 på deres afdelingsmøde har besluttet at udskifte veluxvinduer i afdelingen. I den forbindelse søger de om at bruge de udamortiserede lån samt trækingsretten.

Der er udsendt et anlægsbudget for arbejdet.

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til ansøgningen.

Formanden fandt ikke, at han kunne støtte ansøgningen. Han begrundede det med, at afdelingen i deres vedligeholdelsesplan har henlagt til udskiftning af vinduerne og at de udamortiserede lån ikke skal anvendes til nedsættelse af huslejen i afdelingen.

KDK meddelte, at dilemmaet på mødet var, at man har været nødt til at fremrykke udskiftning af vinduerne og dermed ikke kan følge vedligeholdelsesplanen.

Sagen blev drøftet og det blev besluttet ikke at imødekomme ansøgningen.

#### Ad 8. Afd. 748-0 – Ansøgning om tilskud fra organisationen til udbedring af ventilation

Formanden nævnte, at sagen har været behandlet på et organisationsmøde i maj 2011, hvor bestyrelsen godkendte ansøgningen, men beslutningen desværre aldrig blev ført til referat. Derfor er sagen formelt med på dagsordenen i dag.

KDK orienterede om, at der i afdelingen skal foretages arbejde på ventilation for ca. 180.000 kr., hvor forsikringen har udbetalt kr. 85.000. Restbeløbet på ca. 95.000 kr. søger afdelingen hos organisationen, således at afdelingen kan holdes skadefri.

Der er taget højde for mindre prisstigninger, men der indarbejdes nyt tilbud inden arbejdet sættes i gang.

Organisationsbestyrelsen godkendte ansøgningen.

KDK meddelte, at arbejderne sættes i gang i foråret 2013.

#### Ad 9. Eventuelt

KDK oplyste, at han sammen med forvaltningskonsulenten havde deltaget i afdelingsmøde i afdeling 52-0. Han orienterede om en verserende sag i afdelingen, som endte med, at afdelingsformanden havde smidt nøglerne og forladt mødet.

Det lykkedes ikke på mødet at få valgt ny formand, og der er derfor kun 2 kontaktpersoner i afdelingen p.t.

Han orienterede om afholdt møde i Ege volden sammen med VDU. Afdelingen har fået lavet et fint anlæg, men der mangler at blive asfalteret på adgangsveje. Afdelingen har afsat penge til dette i budget 2013/14. Der er så opstået nogle problemer med genskind fra nogle af de opsatte lamper. En løsning på dette er beregnet til at koste 15.000 kr. Endvidere er der også nogle problemer med lunger i den asfalt, der er lagt. Afdelingen har først penge til disse arbejder efter 1/7 2013, men vil gerne have arbejderne udført i foråret. På mødet lovede vi afdelingen at forelægge organisationsbestyrelsen, om organisationen kan lægge pengene ud, indtil afdelingen selv har pengene.

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og gav forhåndstilsagn til dette.

KDK får igangsat projektbeskrivelse.

Punktet tages officielt med på organisationsbestyrelsens møde i januar 2013.

OHE orienterede om en kedelig episode i Ege volden med overfald på 3 børn i området. Sagen er overgået til politiet.

Han havde aftalt med Kurt Kristensen, at såfremt nogle bliver kontaktet af medierne, skal der henvises til Kurt Kristensen.

Formanden oplyste, at han havde inviteret de 2 nye lokalinspektører og den nye forvaltningskonsulent til at deltage i organisationens repræsentantskabsmøde.

ECN orienterede omkring dagscentret i afdeling 133-0, at man på forrige beboermøde besluttede, at man beholder de 2 etager til at udleje. Der har været forhandlinger med lægerne, som tog noget tid, og endte med at det blev ikke til noget. Alle 5 lejemål er sat til leje. Man går nu i gang med at udsmykke lokalerne, som skal være klar til 1/1 2013, hvor man har inviteret alle beboere til indvielse og nytårsfest.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 23. november 2012