

Bestyrelsesmøde i Lejerbo AB Rødovre, mandag den 1. juni 2015 i Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby.

## Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne Michael Kaadtmann, Bjarne S. Hansen, Henrik Simonsen og Grethe Blomberg samt suppleant Hans Ingemann Jensen. Fra administrationen deltog økonomikonsulent Kirsten Braüner, forretningsfører Rebecca Forsman og sekretær Jytte Bach Sjøgreen, som optog referat af mødet. Charlotte Algren deltog under dagsordenens punkt 9.

Der var afbud fra Jens Kalf.

Fraværende var: Vibeke Lund.

Formand Michael Kaadtmann bød velkommen.

Dagsordenen blev udvidet med:

Nyt punkt 6: Tilbud om kompakt brandslukkere til boligen

Nyt punkt 7: Udlejningssituationen

Nyt punkt 8: "Nybyggeri/renovering

## Dagsorden:

### Beslutningspunkter

1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
2. Vederlag
3. Regulering af venteliste- og opnoteringsgebyr
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
5. Indkøbspolitik og AlmenIndkøb (bilag)
6. Tilbud om kompakt brandslukkere til boligen

### Orienteringspunkter

7. Meddelelser fra administrationen v/Rebecca Forsman
  - Status på AlmenIndkøb
  - Ejendomsserviceteknikerelever
  - Boligaftalen
  - Hyrdebrev fra ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om trygheds-task-force
8. Udlejningssituationen
9. Nybyggeri/renovering
10. Eventuelt

### **Beslutningspunkter**

#### **Ad 1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget**

Kirsten Braüner henviste til det udsendte regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2014 – 31/12 2014, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2014 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2016 – 31/12 2016.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2014 – 31/12 2014, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 2016 – 31/12 2016 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 alle afdelinger.

I den udsendte årsberetning 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 trækingsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings- og boligsocial status. For hver afdeling er der en samlet vurdering som enten god, middel eller kritisk.

Vedrørende supplerende oplysninger:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen.

På side 3 i den særskilte beretning har administrationen kommenteret revisionens supplerende oplysninger i forhold til afdeling 064-1, Pedersborg. Disse kommentarer vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

### Afdelingsbudgetter

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 % |
|----------|------------|---------------|---------------|----------------------------|-------------|
| 064-0    | Islelund   | 883,91        | 883,91        | 0                          | 0           |
| 064-1    | Pedersborg | 659,75        | 665,63        | 5,91                       | 0,90        |

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 afdelingernes budgetter blev godkendt.

### **Ad 2. Vederlag**

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2015, kr. 16.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Arbejdernes Boligselskab i Rødovre.

Bestyrelsen bedes bekræfte, at de **IKKE** ønsker vederlaget udbetalt.

Bestyrelsen ønsker forsat ikke vederlag udbetalt.

### **Ad 3. Regulering af ventelise- og opnoteringsgebyr**

Henover efteråret har direktionen og et udvalg nedsat af hovedbestyrelsen arbejdet med en gennemgang af Lejerbos økonomi, set i lyset af et skuffende halvårsresultat. Gennemgangen havde til formål at sikre, at der var sammenhæng mellem indtægter og udgifter på en række områder og funktioner i Lejerbo – også kaldet en kostægte beregning. Et af de områder hvor der i dag ikke er fuld omkostningsdækning er venteliste- og opnoteringsgebyrer.

Venteliste- og opnoteringsgebyrer reguleres derfor med virkning fra 1. januar 2015 fra nuværende 200 kr. til 300 kr.

I forlængelse af reguleringen af venteliste- og opnoteringsgebyrerne, bliver der fremadrettet mulighed for, at boligorganisationen kan træffe beslutning om subsidiering af begge gebyrtyper. Det skal ses i lyset af, at der er store regionale forskelle på prisniveauet på venteliste- og opnoteringsgebyrer, og det derfor kan være nødvendigt at tilpasse prisen på gebyrerne. Organisationsbestyrelsen skal beslutte, hvilket prisniveau de to gebyrer skal ligge på, og at de vil subsidiere med forskellen op til de 300 kr. pr. gebyr.

Bestyrelsen besluttede at der ikke subsidieres.

#### **Ad 4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden**

På baggrund af lovgivningsmæssige ændringer skal boligorganisationen fremover dække lejetab og tab ved fraflytning som overstiger 313 kr. pr. lejemål (2013 priser)

Der bedes taget stilling til, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skal ansøges hos kommune, at tabet skal dækkes af afdelingerne selv.

Bestyrelsen besluttede, at lejetab og tab ved fraflytning dækkes af dispositionsfonden.

#### **Ad 5. Indkøbspolitik og AlmenIndkøb (bilag)**

Lejerbo har udformet et oplæg til en indkøbspolitik som fastlægger de overordnede målsætninger og praktiske principper for, hvordan der indkøbes varer og tjenesteydelser m.v. Boligorganisationen skal drøfte oplægget og træffe beslutning om, hvorvidt de ønsker at tilslutte sig oplægget.

Herudover skal der træffes beslutning om, hvorvidt boligorganisationen vil gøre brug af AlmenIndkøb, som er en indkøbsportal, der har til formål at sikre beboerne de bedste priser på de arbejder og varer, som afdelingerne indkøber.

Bjarne Hansen tilføjede, at man arbejder på at lave et udbud på "hushåndværkere".

Bestyrelsen udsatte beslutningen om AlmenIndkøb til næste møde.

Bestyrelsen godkendte indkøbspolitikken.

#### **Ad 6. Tilbud om kompakt brandslukker til boligen**

Lejerbo har over de seneste år oplevet en nedgang i antallet af brande, der bliver anmeldt til forsikringsselskabet som en forsikringssag. Men ud over de større brande, der ender med at blive en forsikringssag, opstår der hvert år en række mindre brande i boligerne, som for de flestes vedkommende når at blive slukket forinden de udvikler og spreder sig. Alene i Københavnsområdet vurderes der årligt at være op mod 100 brande, der ikke anmeldes til forsikringen, men alligevel tilfører både skade på lejemålene og ikke mindst en fare for at udvikle sig til en større brand. Langt de fleste af disse brande kan slukkes hurtigt, og dermed begrænses skaderne samt risikoen for at branden udvikler sig mest muligt, hvis det vel at mærke gøres korrekt.

Lejerbo har i en periode været i dialog med virksomheden 4 fire international, der producerer en yderst effektiv og kompakt brandslukker til hjemmet, der tillige er meget simpel at betjene. Brandslukkeren fungerer mest af alt som en ganske almindelig sprayflaske, der sprøjter en væske på det element der er ild i. Brandslukkeren er specielt udviklet til at slukke de mest forekommende brande i hjemmet, eksempelvis frituregryder, madlavningsbrande og elektriske apparater, uden fare for eksplosion som der typisk sker, hvis de brændende elementer slukkes med vand. Der findes

demonstration af brandslukkeren på virksomhedens hjemmeside [www.4fire-int.com](http://www.4fire-int.com), hvor der vises slukning af forskellige brændende elementer.

På baggrund af dels dialogen med 4 fire international samt de demonstrationer af produktet Lejerbo har set, har vi valgt at introducere produktet for Lejerbos datterorganisationer. Andre boligorganisationerne har allerede indkøbt brandslukkeren og uddelt dem til deres lejere, eksempelvis som en gave ved indflytning. Vi har forhandlet med 4 fire international omkring en samlet Lejerbo-aftale, og kan derfor indkøbe brandslukkeren til 180 kr. pr. stk.

Brandslukkeren kan som nævnt gives til lejerne som en gave, da boligafdelingen derved ikke har vedligeholdelsespligten på brandslukkeren efterfølgende. Som opstart kan der indkøbes til samtlige lejere og efterfølgende kan der ved indflytning udleveres en brandslukker til ny indflyttere.

Såfremt I ser brandslukkeren som en god investering, vil den samlede anskaffelsessum for indkøb af brandslukkere til samtlige lejermål udgøre 49.140 kr., (det forudsættes at det opgivne beløb er inkl. moms) og beregnet på et gennemsnitligt antal fraflytninger årligt på 29 (baseret på fraflytninger 2014), vil der være en årlig udgift for afdelingerne/boligorganisationen på 5.220 kr.

Bjarne Hansen spurgte, hvor lang holdbarhed der er på brandslukkeren?

Bestyrelsen besluttede, at udsætte beslutningen til næste møde.

### Orienteringspunkter

#### Ad 7. Meddelelser fra administrationen v/Rebecca Forsman

##### Status på AlmenIndkøb

Der er nu i november ca. 270.000 almene boliger tilmeldt AlmenIndkøb. Det svarer til ca. halvdelen af hele den almene sektor – og medlemmerne er varieret sammensat af både større og mindre boligorganisationer samt bredt geografisk fordelt.

Der er samlet set ca. 350 forskellige håndværkere og entreprenører på aftalerne i øjeblikket foruden den landsdækkende el-aftale.

Vi kan i øjeblikket se en markant stigning i brugen af systemet og dermed aftalerne, hvilket tegner godt for den fremtidige omsætning og dermed rabat i de enkelte afdelinger, der bruger AlmenIndkøb. Det er i sidste ende de enkelte afdelinger og beboerne, der skal kunne mærke de lavere priser, vi har fået ved at indgå de forskellige aftaler.

De første lokale (mini-)udbud af særligt fraflytningslejligheder er forløbet godt – og alt tyder på, at der vil være ret væsentlige besparelser på dette område, selvom det faktisk allerede tidligere har været udbudt.

Derudover forberedes udbud af hårde hvidevarer, byggematerialer, køkkener og rengøring netop nu. Dette er også væsentlige udgiftsposter i den almene sektor – både i byggeri og renovering, men ikke mindst i den daglige drift. Også her forventes der gode besparelser. Ligesom på håndværkerudbud og udbud af entrepriser er der en tæt dialog med både leverandører og brugere omkring form og indhold. Inddragelsen er væsentlig for projektets succes – og det er derfor noget, der lægges stor vægt på.

I forlængelse deraf kan også nævnes, at der gøres en stor indsats for at udbrede kendskabet til AlmenIndkøb og ikke mindst brugen af systemet. Derfor er der også udarbejdet en del trykt materiale, der nærmere beskriver, hvordan ejendomsfunktionærer skal bruge AlmenIndkøb – og ligeledes materiale målrettet jer i beboerdemokratiet, hvor man kan læse, hvad brugen af AlmenIndkøb betyder for beboerne og dermed også beboerdemokraterne i dagligdagen.

##### Ejendomsserviceteknikerelever

Ejendomsserviceteknikerelevuddannelsen er efterhånden blevet taget vel i mod i en række Lejerbo boligorganisationer landet over, og der er pt. ansat 10 elever på landsplan.

For at styrke indsatsen på elevområdet besluttede hovedbestyrelsen i foråret 2014 at ansætte en elevkoordinator, der primært administrativt skal understøtte regionerne med det løbende arbejde, der

er forbundet med en elevansættelse, og Anna Selleberg Møller er derfor nu ansat som elevkoordinator i Lejerbo. Omkostningerne til elevkoordinatorfunktionen fordeles budgetmæssigt ud på de boligorganisationer, der ansætter elever med et årligt beløb på 12.000 kr. pr. elev. På selve uddannelsesdelen træder den nye tilskudsordning i kraft pr. 1. januar 2015 og omfatter et årligt løntilskud på 50.000 kr. pr. elev. Det betyder, at lønomkostninger til en ejendomsservicetekniker over elevperioden nu udgør:

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| 1. år            | 5.921,54 kr./måned  |
| 2. år            | 6.735,37 kr./måned  |
| 3. år            | 8.570,89 kr./måned  |
| Sidste 3 måneder | 10.000,12 kr./måned |

Lejerbo planlægger en fælles annoncering efter ejendomsserviceteknikere primo 2015 og der ud over vil der løbende være mulighed for at tilknytte elever til boligorganisationen. Lejerbos elevkoordinator hjælper naturligvis gerne i hele forløbet.

Bjarne Hansen tilføjede at man p.t. er oppe på ansættelse af 20 elever. Det er endvidere tanken, at ansætte HK-elever.

### **Boligaftalen.**

Efterårets boligaftale er nu ved at blive udmøntet som lovgivning.

Investeringsrammen til renoveringer er fastsat til 4.2 mia. kr. i 2015 og i 2016. I 2017 til 2020 er den fastsat til 2.5 mia. Det er dog aftalt, at rammen skal vurderes af forligspartierne ved udgangen af 2016. Forligspartierne er regeringen, SF, Enhedslisten, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti. Med denne ramme kan køen i Landsbyggefonden blive nedbragt i 15 og 16 og Lejerbo forventer også at få tilsagn til vores "kø sager".

Den boligsociale indsats kan videreføres på sammen niveau som nu og det kan kapitaltilførsler og infrastrukturprojekter også. Som noget nyt er der afsat en ramme på 600 mio. kr. i perioden 2015 til 2018, som kan anvendes til nedrivning af hele afdelinger. Indtil nu er der alene givet tilsagn til delvis nedrivning, men for at kunne imødekomme behovet for at begrænse udbuddet af boliger i yderdistrikterne, er denne mulighed nu bragt i forslag. Det kræver godkendelse af ministeriet for by, bolig og landdistrikter og ordningen håndteres som 1/5 ordningen – dvs. at boligorganisationen skal medfinansiere mindst 1/5 af udgifterne.

Der er også fremsat lovforslag om, at vi skal kunne anvende sociale klausuler, når vi udbyder bygge- og anlægsarbejder. Klausulerne skal være et supplement til de frivillige aftaler, som også Lejerbo gør brug af. Klausulerne må ikke forskelsbehandle bydende og skal dermed være i overensstemmelse med EU udbudslovgivningen.

Endelig er der fremsat forslag om ændringer i både planloven og almenboligloven, sådan at kommunerne kan fastlægge i deres lokalplaner, at op til 25 % af boligerne i et område skal være almene. Tidligere har kommunerne alene kunnet fastlægge arealers disponering som bolig, erhverv, rekreative områder m.v.. Nu får de altså et ekstra håndtag til at fremme almene boliger. Derudover er der også mulighed for et grundkøbslån i de kommuner, som har de højeste grundpriser – det er København, Frederiksberg, Odense, Århus og Aalborg. Københavns kommune og Århus kommune har meldt ud, at de vil anvende lovforslaget, som forventes at træde i kraft den 1. marts 2015.

### **Hyrdebrev fra ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om trygheds-task-force**

Rebecca informerede. (brevet vedlægges referatet)

### **Ad 8. Udlejningssituationen**

Rebecca Forsman meddelte, at udlejningssituationen er generelt god.

Der sendes mellem 20-40 tilbud for at opnå genudlejning.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden, og der har kun været én bolig på tomgang i 2 uger.

Fraflytningsprocenten i familieboligerne i perioden 15. april 2013 til 15. april 2014 ser således ud (tallet i parentes er antal lejemaal) :

| År      | Afd. 064-0<br>Islelund<br>(57 lejemaal i alt) | Afd. 064-1<br>Pedersborg<br>(216 lejemaal i alt) | Hele organisationen<br>(273 lejemaal i alt) |
|---------|---|--|---|
| 2013/14 | 8,77 (5)                                      | 8,80 (19)  | 8,79 (24)                                   |
| 2012/13 | 12,28 (7)                                     | 7,41 (16)  | 8,42 (23)                                   |
| 2011/12 | 3,51 (2)                                      | 9,72 (21)  | 8,42 (23)                                   |

Der har været en udsættelse i afdeling 064-0.

Ventelisten i organisationen pr. 05.05.2015 for familieboliger har i alt 954 ansøgninger, der giver nedenstående boligønsker:

| Afd. | Venteliste | i bero | 1 rum | 2 rum | 3 rum | 4 rum | 5 rum | Ønsker i alt | Ansøgninger i alt |
|------|------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|-------------------|
| 640  | E          |        | 0     | 183   | 211   | 161   | 0     | 555          | 315               |
| 640  | E          | X      | 0     | 109   | 140   | 79    | 0     | 328          | 189               |
| 640  | I          |        | 0     | 1     | 3     | 5     | 0     | 9            | 5                 |
| 640  | I          | X      | 0     | 1     | 1     | 2     | 0     | 4            | 2                 |
|      |            |        |       |       |       |       |       |              |                   |
| 641  | E          |        | 130   | 298   | 368   | 286   | 164   | 1.246        | 567               |
| 641  | E          | X      | 38    | 152   | 191   | 104   | 42    | 527          | 273               |
| 641  | I          |        | 0     | 6     | 17    | 14    | 13    | 50           | 29                |
| 641  | I          | X      | 0     | 0     | 2     | 3     | 3     | 8            | 4                 |
|      |            |        | 168   | 750   | 933   | 654   | 222   | 2.727        |                   |

#### Ad 9. Nybyggeri/renovering

Charlotte Algren deltog under dette punkt, hvor hun gav en præsentation af sig selv, herunder, at hendes spidskompetence er bæredygtighed.

Der er ingen planer om nybyggeri.

#### Ad 10. Eventuelt

Formanden nævnte at der har været problemer i nogle udlejningsager og opfølgning på udbud.

Rebecca bad formanden indsende de konkrete eksempler.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 21/2 2015

  
\_\_\_\_\_