

Bestyrelsesmøde Arbejdernes Boligselskab i Rødovre den 22. maj 2014 kl. 10.00 hos Lejerbo

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Michael Kaadtmann, Henrik Simonsen, Bjarne S. Hansen, Vibeke Lund og Grethe Blomberg samt suppleant Jens Kalf. Fra administrationen deltog direktør Ulrik Steen Jensen, økonomikonsulent Rita Vilhelmsen, samt sekretær Jytte Bach Sjøgreen, som optog referat af mødet.

Formand Michael Kaadtmann åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/renovering
5. Valg af formand og næstformand
6. Valg af 1 repræsentant til Lejerbos repræsentantskab
7. Lejeplads i afd. 64-0, Islelund – med reklamer og bindingsperiode
8. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Ulrik Steen Jensen oplyste, at Kurt Kristensen stopper ved udgangen af september, hvor der vil blive afholdt afskedsreception (der udsendes nærmere herom). Kurt Kristensen vil sikre overlevering af forvaltningens aktiviteter til den nye forretningsfører Rebecca Forsman, der starter den 1. juni. Rebecca Forsman kommer fra et job som chefkonsulent i Københavns Kommune, hvor hun blandt andet har arbejdet med styringsdialogen med de almene boligorganisationer, herudover har hun et indgående kendskab til det almene område, fra blandt andet 6 års ansættelse i KAB og AKB, hvor hun har arbejdet med de fleste aspekter inden for daglig drift af almene boligselskaber.

Herudover starter der 3 driftschefer den 1. juni. Ny driftschef for AB Rødovre er Benny Bo Pedersen, som kommer fra et job hos DTU, hvor Benny har haft ansvar for drifts- og vedligehold af DTU's bygninger i Ballerup. Benny er ligeledes en rutineret leder og har oparbejdet en bred erfaring med drift- og vedligeholdelsesområdet.

Ulrik Steen Jensen oplyste, at der samlet er mere end 240.000 almene boliger, som ønsker at købe ind fra Almen Indkøb. Der er boligorganisationer fra hele landet, der er store, der er små.

Der er mere end 1000 håndværkere prækvalificeret til at byde på 9 fagentrepriser og der er et fornuftigt antal store entreprenører, som har meldt sig til nybyggeri og de store renoveringer. Herudover er der også EL udbud og udbud af fraflytningssystemer.

Både efterspørgsel og udbud er linet op. Håndværkerne og entreprenørerne regner i øjeblikket på de priser, som de lægger ind på portalen. Ved udgangen af januar udløber fristerne. Det er et stort arbejde i Almen Indkøb at holde gryden i kog, da det er nyt for mange at skulle bruge teknologi til at afgive tilbud. Efter den nuværende plan igangsættes brugen af AlmenIndkøb 1. april 2014. Herefter igangsættes udbud af næste bølge som er byggematerialer, rengøring og hårde hvidevarer.

Det løber frem til september 2014, hvor så også disse vare skulle være på hylden.

Der er stor bevågenhed omkring vores initiativ både i branchen, men også hos ministerier, som er interesserede i at se effekten.

Der kan indhentes store besparelser, specielt i Københavnerområdet, hvor besparelsen vil ligge mellem 10 – 30%.

Det er planlagt, at By- og Boligminister, Carsten Hansen deltager ved åbningen af AlmenIndkøb.

Henrik Simonsen spurgte, om man må bruge egne håndværkere.

Ulrik Steen Jensen svarede, at det er bestyrelsens beslutning, så længe man overholder udbudsreglerne.

Michael Kaadtmann udtalte, at der er stor fokus på effektivisering, herunder driften, og at det bliver spændende med den nye fælles indkøbsportal.

Michael Kaadtmann gav udtryk for, at man har stor forståelse for det nye SAMBO-projekt, men at man føler, at man bliver svigtet. ”Desværre er der en del opgaver der tager for lang tid, eller bliver syltet og rådgivningen er ikke god nok, der skal strammes op! Det gælder både små og store sager, bl.a. retssagen i Islelund, hvor der har været dårlig rådgivning og fejl i materialet”.

Han omtalte en sag om udskiftning af låse, der pludselig blev til en byggesag, med finansiering af Realkredit og dermed høje omkostninger, hvilket han var helt uforstående overfor, hvorfor sagen slutteligt blev finansieret med egne midler.

Ulrik Steen Jensen svarede, at meldingen er taget til efterretning og vil blive videregivet til den nye forretningsfører.

Vibeke Lund gav udtryk for at kommunikation er det vigtigste, og at hun på Landsmødet kunne forstå, at det er flere afdelinger, hvor der er et efterslæb, og at det primært skyldes det nye IT-system.

Henrik Simonsen kommenterede specielt de manglende budgetkontroller.

Ulrik Steen Jensen svarede, at budgetopfølgninger skulle køre nu.

Michael Kaadtmann tilføjede, at der er ingen tvivl om, at indførelsen af det nye system er den rigtige vej, og at der er meget goodwill i det på den lange bane, og at det specielt er kerneopgaverne der skal rettes op.

Bjarne Hansen nævnte, at man tidligere har talt om, at der opstilles servicemål på, hvad man kan forvente.

Ulrik Steen Jensen oplyste, at man i øjeblikket er ved at lave de første tiltag til ny servicepolitik. Heri ligger bl.a., hvilke krav der stilles til medarbejderne i Lejerbo, så de har noget, de kan forholde sig til.

Rigsrevisionen har påpeget uregelmæssigheder og mange fejl i statens fastsættelser af vurderinger af faste ejendomme. Tilliden til vurderingssystemet er så lav, at der er nedsat et udvalg, som skal komme med forslag til bedre principper og praksis. I mellemtiden tør staten ikke lade ejendommene nyvurderes og har i stedet valgt at lade ejendomsskatterne opkræve efter gamle vurderinger, som kan være for høje.

De almene boliger vurderes som erhvervsjendomme, mens de private ejerboliger har deres eget vurderingsprincip. Regeringen har besluttet at nedsætte ejendomsvurderingerne for de private ejerboliger med 2,5% og videreført vurderingen fra 2011. Tilsvarende er ikke sket for de almene boliger. Det har vi protesteret voldsomt over gennem BL, som kræver, at ejere og lejere skal have ens behandling. Indtil nu har det ikke ændret forholdene.

Pr. 1. januar 2013 blev selvriskoen hævet fra ca. 5.000 kr. til 25.000 kr. Det har vist sig, at forhøjelsen har betydet lavere forsikringsudgifter.

Som en følge deraf er præmier for vores forsikringer reduceret pr. 1. januar 2014.

På bygningsforsikringerne er præmien reduceret med 6,5% og på maskiner og arbejdsskade sker der en præmiereduktion på 25%.

Tilbage i 2008 satte en gruppe unge ild til en institution i Gjellerupparken. Gruppen af unge var bosiddende i Gjellerupparken, og boligselskabet valgte derfor at sætte tre familier ud af deres boliger som følge af hændelsen. Familierne klagede over udsættelsen, og sagen har kørt gennem retssystemet og endt med domsafsigelse i højesteret.

Højesteret valgte at stadfæste dommen, og dermed give boligselskabet medhold i, at udsættelsen af de tre familier var i orden. Stadfæstelsen fra højesteret blåstempler nu endeligt den mulighed at sætte familier på gaden, såfremt et medlem af husstanden forbryder sig mod eksempelvis husorden i så alvor grad, som den afsagte dom omhandler. I Lejerbo har vi også gjort brug af muligheden for at sætte familier ud af deres boliger som følge af grove overtrædelser af husordenen, eksempelvis på Glasvej i København, hvor et medlem af husstanden fremstillede bomber oppe i lejligheden. Det er i den sammenhæng værd at bemærke, at der skal være tale om særligt grove overtrædelser af husordenen, før vi som udlejere har mulighed for at udsætte lejere.

Lejerbos hovedbestyrelse har bedt administrationen om at udarbejde et forslag til, hvordan den afsagte dom kan indarbejdes i de nuværende husordener. Administrationen vil fremlægge et forslag til hovedbestyrelsen på mødet i september, hvorefter det vil være klar til behandling i boligorganisationerne.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2014 kr. 15.708 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i AB Rødovre. Bestyrelsen har tidligere besluttet, at evt. arbejdstab dækkes. Resterende beløb udbetales ikke. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen følge denne beslutning.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Rita Wilhelmsen henviste til det udsendte regnskabsmateriale omfattende regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 til 31/12 2013, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2013 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 til 31/12 2015.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 - 31/12 2013, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 - 31/12 2015 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Organisationen har fået Forvaltningsrapporten for 2012 tilsendt. Forvaltningsrapporten for 2013 blev godkendt tirsdag og udsendes sammen med referatet.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag er godkendt for begge 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 trækningsret.

Årsberetningen giver en vurdering af afdelingerne i forhold til vedligeholdelse status, udlejningssituationen og boligsocial status.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. På side 3 i årsberetningen har administrationen kommenteret revisionens supplerende oplysninger, hvortil her henvises, og som vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

Henrik Simonsen kommenterede, at han ikke kan nikke genkendende til de kritiske forhold i afd. 64, der er noteret i vurderingsskemaet i årsberetningen.

Rita Wilhelmsen konstaterede, at det ser forkert ud, og at der må være sket en fejl.

Ulrik Steen Jensen svarede, at der vil blive udsendt en ny årsberetning med det rigtige skema.

Rita Wilhelmsen omtalte afskrivningen af faldstammen, og at der normalt ikke kan afskrives før en sag er afsluttet. Med lidt sværdslag lykkedes det alligevel at afskrive, idet en opgang var færdig.

Der var spørgsmål til den ekstraordinære udgift på 2.065 kr. til en miljøkonsulent. Posteringen er tjekket efter mødet og det kan oplyses, at beløbet dækker udgift til en konsulent, der har været rundt i boligafdelingerne og talt med varmemestrene. Der er udarbejdet rapport vedrørende de grønne arealers størrelse og tilstand.

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 ² | Ændring i % |
|----------|------------|---------------|---------------|----------------------------|-------------|
| 064-0 | Islelund | 883,91 | 883,91 | 0 | 0 |
| 064-1 | Pedersborg | 640,24 | 659,68 | 19,45 | 3,04% |

I afdeling 64-0, Islelund blev varslet huslejestigning på 2,6% i 2013 grundet afslutning af renoveringsprojekt.

Der var herefter ikke yderligere 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 afdelingernes budgetter blev godkendt.

Ad 3. Udlejningssituationen

Ulrik Steen Jensen 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 være 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 Islelund (57 lejemaal i alt) | Afd. 064-1 Pedersborg (216 lejemaal i alt) | Hele organisatio- nen |
|----|---|--|--------------------------|
| | | | |

| | | | |
|---------|-----------|-----------|---------------------|
| | | | (273 lejemål 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.

Michael Kaadtman nævnte om den særlige udlejningsaftale, at kommunen får 1 ud af 3 lejemål, men at ordningen er tænkt således, at kommunen får 3 ud af 9, og at der er fortrinsret for de interne. Udlejningschefen ser på sagen.

Vibeke Lund nævnte, at man har 6 "klubværelser" i afd. 64-1. Disse udlejes efter særregler til lejeres børn. En lejer meddelte udlejningen, at han gerne ville leje et klubværelse, hvortil udlejningen svarede, "så skal du opsiges dit nuværende lejemål".

Ulrik Steen Jensen følger op på sagen.

Ad 4. Nybyggeri/renovering

Der er ingen aktuelle planer om nybyggeri.

Henrik Simonsen spurgte, hvor ansvaret ligger for renoveringssagen i afd. 64 der endte i voldgiftsretten, efter der blev udskiftet rådgiver.

Ulrik Steen Jensen svarede, at sagen ligger hos Palle Adamsen, og at undersøger sagen nærmere.

Ad 5. Valg af formand og næstformand

Bestyrelsen konstituerede sig med Michael Kaadtman som formand og Henrik Simonsen som næstformand.

Ad 6. Valg af 1 repræsentant til Lejerbos repræsentantskab

Bjarne Hansen oplyste, at bestyrelsesmedlemmer har ret til at overvære Landsrepræsentantskabsmødet, dog uden stemmeret.

Bestyrelsen udpegede Henrik Simonsen til Landsrepræsentantskabet med Vibeke Lund, som suppleant.

Ad 7. Lejeplads i afd. 64-0, Islelund – med reklamer og bindingsperiode

Sagen har været forelagt beboerne i Islelund, der har godkendt opførelsen af en reklamefinansieret lejeplads med en årlig udgift på 25.000 kr.

Ulrik Steen Jensen undersøger de juridiske forhold og forventer at vende tilbage med et svar på repræsentantskabsmødet.

Ad 8. Eventuelt

Der var ingen bemærkninger.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 19/6 2014



Michael Kaadtmann