

Bestyrelsesmøde Arbejdernes Boligselskab i Rødovre den 29. maj 2012 kl. 10.30 hos Lejerbo

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Michael Kaadtmann, Vibeke Lund og Bjarne S. Hansen. Endvidere deltog suppleant Preben Kaadtmann samt gæster fra Islelund Henrik Simonsen og Jens Kalf.

Fra administrationen deltog forvaltningsdirektør Lis Fønnesbech-Wulff, økonomikonsulent Rita Vilhelmsen, forretningsfører Kurt Kristensen samt direktionssekretær Tina Brorly, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem Harriet Søndberg og Grethe Blomberg.

Formand Michael Kaadtmann åbnede mødet og bød velkommen. Der har været udskiftning i bestyrelsen i Islelund på deres møde forleden, hvorfor man har inviteret nyvalgt formand Henrik Simonsen samt Jens Kalf, som gæster til mødet i dag.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Udlejningssituationen, herunder udlejning af 1-rums boliger uden køkken
4. Nybyggeri/renovering
5. Valg af formand og næstformand
6. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Lis Fønnesbech-Wulff oplyste, at der i Lejerbo arbejdes med mange forandringsprojekter.

En væsentlig del af disse følger af vort 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 - især på udlejningsområdet - så lige nu arbejdes der på en revideret tidsplan, hvor afslutningen formentlig skubbes til sidst på året.

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.

Som en forløber for det store IT-projekt har vi færdiggjort en modernisering af vores hjemmesider - både Lejerbo.dk og Lejerbo.org (bestyrelsernes hjemmesider). Alle bestyrelser har fået nye hjemmesider med større brugervenlighed og fleksibilitet og mere målrettet indhold. Der er kommet nyt design og mulighed for at vælge farver og eget topbillede. Det er blevet nemmere at redigere på siderne, og der er kommet mange nye muligheder, bl.a. flere informationer om afdelingerne.

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.

Vi har allerede et stykke tid arbejdet med administrationsorganisationens budget for 2013, idet vi kan se, at indtægterne falder, fordi antallet af nye byggesager falder drastisk, og de store renoveringssager er også ved at være afviklet. 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.

De nye regler om styringsdialog mellem tilsynskommunerne og boligorganisationerne har også været en forandring. Vi har indsamlet erfaringer med de holdte møder, og vi kan se, at boligorganisationerne mange steder reelt har fået en dialog, man ikke har haft tidligere, med mulighed for at selv at komme med synspunkter og forslag over for kommunerne. I nogle kommuner er man i gang med 2. omgang dialogmøder, og her er der en tydelig udvikling fra 1. omgang hen mod mere indhold i møderne.

Dette er også tilfældet i Rødovre, hvor det seneste møde er afholdt den 21. november 2011.

Formanden orienterede om, at der har været holdt 2 møder med kommunen og man skal i gang med 3 runde i år. Modellen er parallel med resten af landet, men i Rødovre holdes der også de store politiske dialogmøder med deltagelse af alle boligorganisationer. Rødovre kommune har været meget fremme med dialogmøderne, også som følge af at man altid har holdt møder med Fællesrepræsentationen. Kommunen vurderer det højt og det er også forventningen, at de gør det fremover.

Bjarne S. Hansen nævnte, at trods man hører, at antallet af udsættelser stiger, er det glædeligt, at udsættelser i vores organisation har været faldende eller status quo. Det er de andre boligorganisationer, der har problemerne.

Lis Fønnesbech-Wulff meddelte, at det ligeledes er den tendens, der afspejler sig i vores forvaltningsrapport.

Formanden fandt, at det er godt med smarte og fornuftige IT systemer, som understøtter kvaliteten. Det er godt, at man i Lejerbo er fremadrettet – også i forhold til de lovkrav, der er til forvaltningsrevision. Det er ikke altid revisorerne, der har styr på processerne, hvorfor det er godt at man laver systemer, der kan korrigere for kommende fejl. Det er et klogt og visionært valg. Endnu bedre kunne det blive, hvis man kunne blive certificeret. Det vil være med til at styrke kvaliteten, men formentlig også sætte omkostningerne ned. Han så frem til, at det bliver taget i brug.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Lis Fønnesbech-Wulff henviste til det udsendt regnskabsmateriale omfattende regnskab og revisionsprotokol for perioden 1/1 til 31/12 2011, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2011 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 til 31/12 2013. Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 til 31/12 2011, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 til 31/12 2013 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Revisionen har som følge af ændringer i lovgivningen om regnskabsaflæggelse opdateret redegørelsen for ansvarsforhold for regnskabsaflæggelse og revisionens mål og omfang, jfr. revisionsprotokollat af 24. august 2011. Revisionsprotokollatet skal godkendes og underskrives af bestyrelsen på mødet.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af regnskab og budgetforslag fra begge afdelinger.

I beretningen forrest i regnskabet - side 2 og 3 - er redegjort for boligorganisationens og afdelingernes økonomiske udvikling i regnskabsåret.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har på side 167 supplerende oplysninger til forhold i afdeling 64-1.

På side 3 i beretningen forrest i regnskabet har administrationen kommenteret revisionens supplerende oplysninger, som vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

Formanden henviste til revisionsprotokollen, hvor der er nogle fejl. For det første er der nogle kedelige datofejl, som går igen på mange sider.

Som mere alvorligt henviste formanden til side 169, hvor opstillingen omkring arbejdskapital, dispositionsfond og trækingsret er misvisende, idet det ser ud som om, at der både er en arbejdskapital på 427.024 kr., en dispositionsfond på kr. 14.071.391 og en trækingsret på kr. 10.198.925. Dette er ikke korrekt i forhold til opgørelsen på side 2 i regnskabet. Opstillingen i revisionsprotokollen burde derfor have været anderledes.

Bjarne S. Hansen henviste til side 167 øverst i revisionsprotokollen. Her er nævnt, at der i 2011 ikke vil være henlagt tilstrækkeligt til planlagte vedligeholdelsesarbejder. Det bør være, at der i 2012 ikke er henlagt tilstrækkeligt.

Bjarne S. Hansen nævnte, at revisionen på side 168 skriver, at ”udbetalt bestyrelsesvederlag er i overensstemmelse med reglerne” Dette bedes rettet, da bestyrelsen ikke får udbetalt vederlag i henhold til tidligere beslutning.

Rita Vilhelmsen sørger for de ovennævnte forhold bliver rettet i revisionsprotokollen.

Med de faldne bemærkninger og med forventning om rettelse af ovennævnte forhold, underskrev bestyrelsen herefter revisionsprotokollen. Kopi af den tilrettede revisionsprotokol udsendes efterfølgende til bestyrelsen.

Formanden nævnte i forhold til regnskabet, at det er et fint regnskab. Han nævnte dog, at det sender et forkert signal, når man skriver, at overskuddet skyldes, at man har sparet på vand, når det i realiteten handler om, at man har overbudgetteret og ikke sparet på vandet.

Rita Vilhelmsen var enig i den betragtning.

Nedenstående oversigt, som viser lejestigningen i de enkelte afdelinger for den kommende periode, er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter.

Afd. nr.	Afd. navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
64-0	Islelund	823,51	838,41	15,04	1,83
64-1	Pedersborg	619,63	621,95	2,32	0,37

Vedrørende afdeling 64-0 er der varslet lejeforhøjelse pr. 1. april 2012, idet renovering af bad, radiatorer og altaner nu er afsluttet. Det bevirker, at lejen hæves fra kr. 694,64 pr. m² til kr. 823,51 pr. m².

Kurt Kristensen meddelte omkring hjemfald, at det er aftalt, at kommunaldirektøren i Hvidovre prøver at komme i dialog med sine kollegaer i andre kommuner med hjemfald, med henblik på ”en fælles front” over for Københavns Kommune.

Formanden nævnte, at AB Rødovre heldigvis er begunstiget af, at hjemfaldet hos dem er med bygningserstatning, men det er en økonomisk udfordring for beboerne.

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, herunder udlejning af 1-rums boliger uden køkken

Kurt Kristensen meddelte, at der i Arbejdernes Boligselskab i Rødovre er 705 personer opnoteret på venteliste, hvoraf 256 står i bero.

Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 1.386 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper.

Heraf søger 105 personer en 1-rums bolig, 360 søger en 2-rums bolig, 449 søger en 3-rums bolig, 324 søger en 4-rums bolig og 148 søger en 5-rums bolig.

Generelt er udlejningssituationen god.

Der sendes ca. 30 tilbud ud ad 1 til 2 omgange for genudlejning.

Fraflytterne betaler ikke husleje i hele opsigelsesperioden, da en ledig bolig normalt bliver udlejet inden de 3 måneders opsigelsesfrist. Der har ikke været registreret tomgangsleje som følge af udlejningsvanskeligheder.

I 2012 har der indtil 1. maj været 5 fraflytninger: 1 i Islelund og 4 i Pedersborg.

Fraflytningen i familieboligerne var i 2011 således:

Ar	Afd. 064-0 Islelund i procent	Afd. 064-1 Pedersborg i procent	Hele organisatio- nen i procent	Hele Lejerbo i procent
2011	5,26	10,19	9,16	14,23
2010	7,02	4,63	5,13	14,85
2009	1,75	5,56	4,76	14,96

Formanden meddelte, at som tidligere nævnt, vil det sige mere om udlejningssituationen samt give et mere nuanceret billede, hvis man i stedet for fraflytningsprocenter oplyser om botider, når der er nogen der fralytter. Det er sandsynligvis noget, det nye IT system vil kunne oplyse om.

Lis Fønnesbech-Wulff svarede, at det er et af de redskaber, der kommer med det nye system.

Bjarne S. Hansen orienterede om, at han i Høje-Taastrup organisationen har lavet en oversigt over, hvor lang tid folk bor der, hvilket man har haft meget glæde af. Det kan bruges fremadrettet, også i forhold til hvem der skal betale for istandsættelse ved fraflytning, så afdelingen henlægger tilstrækkeligt hertil.

Vibeke Lund meddelte, at hun havde en fornemmelse af, at kommunen "happer" de store lejligheder ved deres anvisningsret.

Kurt Kristensen meddelte, at medarbejderne i fællesudlejningen er meget opmærksomme på den kommunal anvisningsret.

Preben Kaadtmann nævnte, at han tidligere har fået tilsendt liste, når lejligheder bliver opsagt. Det gør han ikke mere.

Kurt Kristensen meddelte, at listerne sendes til varmemesteren. Han bad Preben om at lave en aftale med ejendomskontoret.

Særaftale for afdeling 064-1 Pedersborg.

Kurt Kristensen henviste til, at organisationsbestyrelsen på sit mødet den 14. november 2011 behandlede spørgsmålet om særaftale af enkeltværelserne i afdeling 64-1, Pedersborg. Det blev besluttet, at udlejning af de 6 enkeltværelser fortsætter som hidtil, dvs. forbeholdt beboernes børn i afdelingen.

Imidlertid mangler men i fællesudlejningen en nedskrevet dokumentation for denne særregel, hvorfor man gerne vil have protokolført praksis, som den er besluttet og fungerer.

Derfor skal vi bede organisationsbestyrelsen om at bekræft nedenstående praksis for udlejning af de 6 enkeltværelser:

”Enkeltværelserne (intet afløb i køkken) - bolig nr. 76, 77, 78, 85, 86 og 87 - udlejes ikke via intern venteliste.

Enkeltværelserne udlejes primært til hjemmeboende børn, primært under 23 år - af aktuelle beboere i afdelingen. Udlejes ikke til børnebørn.

Såfremt ingen hjemmeboende børn er interesseret, udlejes boligerne efter venteliste. Enkeltværelserne må højst bebos af 2 personer (uanset alder).”

Organisationsbestyrelsen bekræftede denne praksis for udlejning af de 6 enkeltværelser.

Ad 4. Nybyggeri/renovering

Der er ingen aktuelle planer om nybyggeri.

Vedrørende beboerhuset i Pedersborg efterlyste bestyrelsen det endelige byggeregnskab, som de endnu ikke havde set.

Rita Vilhelmsen undersøger dette og vender tilbage.

Preben Kaadtmann gav udtryk for, at det er blevet et flot beboerhus og der er god interesse for at benytte det.

Formanden oplyste, at afdelingen holdt sit beboermøde i det nye hus. Ligeledes blev styringsdialogmødet med kommunen holdt i beboerhuset og det ordinære repræsentantskabsmøde i morgen skal ligeledes holdes i beboerhuset.

Vibeke Lund oplyste, at der skal holdes grillfest i afdelingen på lørdag. Der er kommet mange tilmeldinger – også fra nogen, der normalt ikke plejer at deltage.

Vibeke Lund håbede, at lokalinspektøren deltager ved 1 års gennemgang af beboerhuset.

Kurt Kristensen svarede, at administrationen gerne deltager, men det er normalt noget rådgiveren skal håndtere.

Ad 5. Valg af formand og næstformand

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 juni 2010 blev Michael Kaadtmann valg som formand og Harriet Søndberg blev valgt som næstformand. Begge er på valg i år.

Punktet udsættes til efter det ordinære repræsentantskabsmødet i morgen den 30. maj.

Ad 6. Eventuelt

Bjarne S. Hansen oplyste, at han var blevet genvalgt til repræsentantskabet i BL's 9. kreds og dermed også repræsenterer AB Rødovre.

Henrik Simonsen orienterede om afholdelse af beboermødet og de ting, der skete på mødet. Ved valghandlingen ønskede Harriet Søndberg ikke at genopstille. Ligeledes genopstillede Gerda Kaltoft ikke.

Den nye bestyrelsen består herefter af de tidligere 3 afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt de 2 personer, som tidligere har været suppleanter. Han blev valgt som ny formand.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 30/5 2012


