

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Frederiksborg d. 18 marts 2016 kl. 12.00 på Huginsvej 1 B.

Til stede var formand Bruno Vilborg, Connie Frederiksen, Julie Stocklund. Fra administrationen: forretningsfører Steffen Boel Jørgensen (referat), områdeleder Lars Schmidt, projektleder Per Rosbjørn Jensen og økonomichef Henrik Lausten.

Afbud fra Per Lørup og Karin Persson.

Dagsorden:

1. Meddelelser fra formanden.
2. Meddelelser fra administrationen.
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.
4. Udlejningssituationen.
5. Nybyggeri/renovering.
6. Valg af næstformand.
7. Valg til Landsrepræsentantskabet.
8. Eventuelt.

Formanden bød velkommen og gik herefter over til dagsordens pkt. 1

1) Meddelelser fra formanden:

Den 15. januar 2016 afholdt budgetmøde hos formanden.

Ud over dette budgetmøde har der været afholdt telefoniske budgetmøder, på grund af regnskabsafdelings produktionsproblemer. Behandles også under pkt. 3.

Ad 2. Meddelelser fra administrationen

**Status på Almen Indkøb**

Der er medio 2015 ca. 280.000 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. Antallet er en svag stigning, som skyldes både organisk vækst og enkelte nye tilmeldinger fra boligorganisationer på især Sjælland.

Brugen af aftalerne er i fortsat vækst – og AlmenIndkøb kan løbende dele eksempler på væsentlige besparelser indenfor forskellige håndværksfag. Aftalerne bruges mest i Lejerbo, men flere andre boligselskaber/-organisationer er også startet op og har ligeledes erfaret, at der er store besparelser at hente ved at bruge rammeaftalerne i AlmenIndkøb. Eksempelvis har FSB i København indgået aftaler, der sparer dem ca. 20 % svarende til ca. 1 mio. kroner, på to udbud på udendørs malerarbejde og istandsættelse ved fraflytning. I Lejerbo har ét udbud på gartnerier i region Holstebro sparet ca. 500.000 kr. svarende til ca. 20 % af det hidtidige forbrug. Og der findes mange tilsvarende eksempler fra større og mindre udbud indenfor rammeaftalerne.

Stigningen i brugen af AlmenIndkøb er ca. på 10 % månedligt – og med de netop indgåede aftaler på fraflytningslejligheder i stort set hele Lejerbo, må der forventes en meget stor vækst i de kommende måneder.

Samtidig er medarbejderne i AlmenIndkøb i øjeblikket i gang med at udrulle et nyt koncept omkring "hushåndværkere", som er blevet rigtig godt modtaget blandt driftspersonalet, fordi det giver mulighed for at knytte faste håndværkere til afdelingerne til de nye, lavere priser. Dette letter hverdagen for driftspersonalet og skaber et styrket samarbejde med håndværkerne i dagligdagen. Samtidig vil disse nye, større aftaler også øge brugen af rammeaftalerne, idet der således ikke opstår misforståelser med bestillinger af forskellige håndværkere – herunder desværre også nogen, der ikke er med på de indgåede aftaler.

Desuden har AlmenIndkøb netop indgået en ny rammeaftale på hårde hvidevarer, som herefter skal implementeres. Aftalen kan bruges både hos organisationerne/lejerne og blandt medarbejderne i de tilmeldte boligorganisationer. De nye muligheder for medarbejderne vurderes at øge kendskabet til AlmenIndkøb markant.

Derudover er der pt. igangværende udbud af byggematerialer og køkkener, mens yderligere udbud af byggematerialer og rengøring igangsættes umiddelbart efter sommerferien.

Bestyrelsen drøftede herefter kort Almen Indkøb. Situationen følges.

## **Brandslukkere.**

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 forsikrings sag. Men ud over de større brande, der ender med at blive en forsikrings sag, 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 medlemmer. 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 lejemål udgøre 130.000 kr., og beregnet på et gennemsnitligt antal fraflytninger årligt på 65, vil der være en årlig udgift for afdelingerne/boligorganisationen på 8.500 kr.

Bestyrelsen finder ikke, at man lige nu har penge til et sådant formål, og bemærker, at branden på Centervænget ikke ville være forløbet anderledes med disse brandslukkere.

### **Deleboliger.**

Folketinget har den 21. april 2015 vedtaget en række ændringer til lov om almene boliger m.v. og lov om individuel boligstøtte. Den nye lov trådte i kraft den 1. maj 2015. Ændringerne har til formål, at hjælpe kommunerne med at finde boliger til de ca. 12.000 flygtninge, der forventes at komme til landet i 2015.

Loven medfører følgende ændringer:

- Fremover kan der oprettes kollektive bofællesskaber i almene familieboliger, hvis der i boligen er mindst 3 værelser samt et ekstra værelse i boligen. Kravet om det ekstra værelse kan med kommunalbestyrelsens godkendelse fraviges, hvis der er mulighed for, at beboerne kan spise sammen i køkkenet. Tidligere var der krav om, at et sådant bofællesskab skulle bestå af mindst 5 værelser plus et fællesrum, hvilket gjorde det vanskeligt for kommunerne at finde passende boliger. Når en ledig bolig, herunder et værelse i de omhandlede bofællesskaber, stilles til rådighed for flygtninge, garanterer kommunen for lejerens forpligtelse til at istandsætte boligen/værelset ved fraflytning, ligesom kommunen betaler for et eventuelt lejertab inden indflytning. Staten refunderer fuldt ud kommunernes udgifter i den forbindelse.
- Fremover vil der i højere grad være tale om en sidestilling i forhold til boligstøtteregele mellem enlige i kollektive bofællesskaber og enlige, der bor i selvstændig bolig. Det bliver imidlertid en betingelse, at der foreligger en individuel lejekontrakt for hver beboer i bofællesskabet.

### Ad 3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Henrik Lausten redegjorde indledningsvist for årsagen til de forsinkelser, der har været i levering af regnskaber og budgetter. Skyldes en kombination af implementering af nye systemer, omfattende sygdom og generelle problemer med at rekruttere kvalificeret personale.

Henrik Lausten kunne dog også fortælle, at det skrider frem ad med implementeringen af det nye system (BPC), men beklagede, at bestyrelsen ikke var holdt bedre orienteret undervejs.

Formanden bad om, at man i tilfælde af kommende problemer hyrer et eksternt firma ind og at han forventer at man får leveret til tiden næste år. Andet vil være et brud på administrationsaftalen.

Formanden spurgte til en post ”pensionistophold” under repræsentationsudgifter – det er en fejl, der skulle have stået ”kontorhold”. Endvidere optræder en af afdelingerne med forkert navn.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2014 til 30/9 2015, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2014 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2016 til 30/9 2017.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2014 - 30/9 2015, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2016 - 30/9 2017 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 afdelingers vedligeholdelsesstatus, udlejningssituationen, boligsocial status.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser, har I hidtil fordelt således, 50% til formanden og resten ligeligt til fordeling i bestyrelsen. Der fortsættes uændret.

Derudover ingen bemærkninger til årsberetning, budgetforslag eller forvaltningsrapport.

På det grundlag tiltrådte bestyrelsen regnskab og budget.

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

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

Bestyrelsen besluttede, at kommunen ikke ansøges om dispensation for dækning af lejetab og tab ved fraflytning.

#### **Ad 4. Udlejningssituationen**

Udlejningssituationen er god.

Der sendes 25 – 40 boligtilbud ud i 1-3 omgange for at opnå genudlejning.

Der har ikke været tomgang pga. udlejningsvanskeligheder.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Fraflytningsprocenten for familieboligerne i hele organisationen:

År	Procent
2015	9,92
2014	10,68
2013	11,06

Fraflytningsprocenter for hele Lejerbo for kalenderåret 2013 er på 12,83 % og i 2014 på 12 %.

I AFD. 23-0 er en lejer flyttet før foged pga. restance og i AFD. 460-0 er en lejer udsat pga. husorden.

Der har været 1 bolig på tomgang i 4 uger pga. opsætning af køkken.

Ventelistestatistikken medtager både eksterne og interne ansøgere til familieboliger i hele

organisationer. Der er 3.612 ansøgere, og fordelingen ser således ud pr. 26. februar 2016:

Ventelistetype	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker I alt	Ansøgninger I alt
Ekstern		573	5.487	6.975	3.292	98	16.425	2.090
Ekstern	X	433	4.091	6.474	2.926	30	13.954	1.356
Intern		18	193	257	179	7	654	126
Intern	X	3	94	129	78	1	305	40
		<b>1.027</b>	<b>9.865</b>	<b>13.835</b>	<b>6.475</b>	<b>136</b>	<b>31.338</b>	<b>3.612</b>

## Ad 5. Nybyggeri/renovering

### Nybyggeri

#### Allerød

Der er udbud af ca. 100 boliger i Allerød (Teglværkskvarteret) 31. maj. Udbuddet er på grundkøbessum og (subsidiært?) på arkitektur. Bestyrelsen vil gerne byde ind, men kan ikke afse mere end 25.000 kr. Tilbuddet gives jf. byggestrategien som formuleret på møde 11. november 2015.

#### Gladgårdsvænge

Sagen er afsluttet og Lejerbo vandt ikke.

#### Ungdomsboliger

Byggeafdelingen vurderer byggemuligheden på "Lommelygten" da det forlyder at kommunen er interesseret i flere ungdomsboliger på Campusområdet. Der har endvidere været en henvendelse fra en developer vedrørende ungdomsboliger på Carlsbergvej. Der kan leges videre med ideen - det gælder vist om at holde sig til.

#### **AFD. 997-0 Botilbud Vingen – 20 Plejeboliger**

Projektet vedr. "Botilbud Vingen" har været i udbud via almen Indkøb og alle tilbud var over den samlede rammesum. Licitationen er derfor annulleret og ny proces er igangsat.

Hillerød Kommune har godkendt at der sendes nyt skema A ind ca. april og at nyt udbud forventeligt i totalentreprise vil blive afholdt og medfører en samlet forventet tidsforskydning på ca. 7 måneder. Ny aflevering er herefter ca. september 2017 hvis alt går vel.

Der vil være tilbudsvurdering 12. maj kl. ca. 830-1600, sandsynligvis på Rådhuset. Der udpeges en repræsentant fra bestyrelsen senest på bestyrelsesmødet 3. maj.

#### **AFD. 895-0 - Skovhuset**

Der arbejdes på en sags afslutning med landskabsarbejder mm. for de forventede afsatte resterende midler i sagen. Det samlede restbudget er ca. 4,7 mio. kr. inkl. moms.

Bestyrelsen beklagede stærkt, at man endnu ikke har fået den lovede redegørelse fra direktion om det indgåede forlig med NCC. Bestyrelsen forventer snarest og senest til det næste bestyrelsesmøde (3. maj) at se denne redegørelse.

**Renovering:**

Renoveringssagerne vedr. AFD. 004-0 Møllebakken og AFD. 023-0 Klostergården er undervejs i Landsbyggefonden.

Vedrørende AFD. 291-0 Centervænget så er der sendt info-skrivelse ud og tidplanen holder indtil videre (indflytning ultimo 2016).

Ad 6. Valg af næstformand  
Genvalg af Karin PerssonAd 7. Valg til landsrepræsentantskabet:

Formand Bruno Vilborg, næstformand Karin Persson samt bestyrelsesmedlem Conny Frederiksen er repræsentanter med stemmeret. Julie Stocklund er med som gæst.

Ad 8. Eventuelt

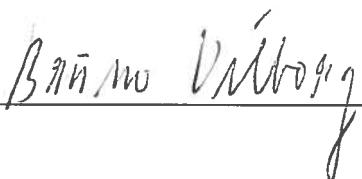
En sag fra sidste år om kapitaltilførsel til AFD. 697-0 Troldehøjparken blev vendt. Formanden beklagede, at sagen havde været så længe undervejs i Regnskabsafdelingen og at regnskabsmedarbejderen ikke havde fulgt bestyrelsens beslutninger. Henrik Lausten beklagede og ville undersøge sagen.

Det tomme erhvervslejemål på AFD. 51-0 Holmetorvet er udlejet.

Formanden takkede for et godt møde og for et godt samarbejde i årets løb.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 114 2016

  
\_\_\_\_\_