

## Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Frederiksborg den 8. december 2016

Til stede:

Formand Bruno Vilborg

Næstformand Chresten Krabbe

Bestyrelsesmedlem Per Lørup

Bestyrelsesmedlem Connie Frederiksen

Bestyrelsesmedlem Julie Stocklund

Fra administrationen:

Forretningsfører Steffen Boel Jørgensen (ref)

Områdeleder Lars Schmidt

Projektleder Per Rosbjørn Jensen

### 1) Protokol

Intet

### 2) Meddelelser:

#### a) Formanden

Den 3. november 2016 møde i hjemmet hos formanden mellem denne og næstformanden, mødets formål var at opdatere næstformanden, i de utallige gøremål m.v. som er knyttet til organisationsarbejdet. På alle måder et opbyggeligt møde.

Den 8. november 2016 har Lejerbos Økonomiafdeling udsendt budget for organisationen for perioden 1. oktober 2017 til 30. september 2018. Formanden har rettet budgettet, der er herefter udsendt nyt budget, som skal godkendes på regnskabsbestyrelsesmødet 2017.

Den 21. november 2016 mødet på Rådhuset. Emnet kommende byggeri på Campus området. Deltagere fra os var formand, næstformand, områdeleder, projektleder Per R. Jensen, fra kommunen Monica Nordahl og Birgitte Christensen samt fra Freja Statens ejendomsselskab Rune Christiansen. Da Frejas repræsentant var forsinket, drøftede vi kommunens ønsker, som var 50 ungdomsboliger og 50 almene boliger fordelt således 35 et rums og 15 to rums. Familieboligerne omkring 45 m<sup>2</sup>. Mere under pkt. 5.c.

Den 24. november 2016 møde i hjemmet hos formanden mellem denne og områdeleder Lars Schmidt. Mødets emne kommende bestyrelsesmøde med dagsordenen.

#### b) Forretningsføreren

#### Elektroniske boligtilbud

Lejerbo har iværksat et projekt vedrørende elektroniske boligtilbud efter beslutning i hovedbestyrelsen.

I dag kan boligsøgende afslå eller acceptere et boligtilbud via deres profil på [www.lejerbo.dk](http://www.lejerbo.dk), men selve boligtilbuddene bliver sendt ud som papirpost.

Samler man udgiften til papir, kuverter, porto og arbejdstimer til print, kuvertering mv., er udgifterne til at udsende de ca. 116.000 årlige boligtilbud- godt 1.3 mio. kr.

Der ligger altså en meget fin effektivisering i projektet. Hertil kommer, at mange kunder efterspørger en elektronisk løsning, og at stort set alle andre boligorganisationer kan tilbyde en elektronisk løsning.

Projektet sigter på, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk, når løsningen er helt implementeret. Erfaringen fra andre boligorganisationer siger mellem 90 og 98 %, så de 85 % er bestemt realistisk.

Projektet er planlagt sådan, at løsningen først testes af på en eller flere boligorganisationer. En fuld implementering forventes at ske marts 2017.

### **Det moderne kontanthjælpsloft.**

Den 1. oktober 2016 trådte regeringens nye moderne kontanthjælpsloft i kraft. 30.000 familier bliver efter regeringens skøn berørte af forslaget. Formålet er at tilskynde kontanthjælpsmodtagere til at komme i beskæftigelse. Beskæftigelsesministeriet har beregnet, at ud af de berørte, forventes omkring 700 at få beskæftigelse.

I beregningen af kontanthjælpsydelsen skal indgå værdien af din boligsikring. Boligsikring har tidligere været en ydelse, som kommer oven i kontanthjælpen. Med det moderne kontanthjælpsloft er der en øvre grænse for, hvor meget du kan få udbetalt, som indeholder boligsikring. Derfor bliver en større gruppe ramt på den måde, at deres boligsikring bliver reduceret. Endda forholdsvis meget. Modelberegninger viser, at en enlig med to børn i en lejlighed på omkring 80 m<sup>2</sup> får reduceret sit rådighedsbeløb med op til 28%.

Vi kan endnu i Lejerbo ikke se, hvad effekten bliver. Vi følger løbende huslejeopkrævningerne og er bekymrede for at kunne se et stigende antal betalingsrestancer og på sigt også en stigning i antallet af beboere, som må flytte fra deres lejemål, fordi det er for dyrt.

Mange har rettet henvendelse til vores boligrådgivere. Vores hjælp handler om, at vi kan foreslå at forsøge at bytte sin lejlighed, skrive sig op internt til en billigere lejlighed eller overveje fremleje af et værelse. Det er jo ikke ideelle løsninger for de fleste, men det er det, vi kan tilbyde. Vi har selvfølgelig billige boliger i Lejerbo – men de er jo lejet ud i forvejen.

### **Effektivisering.**

Effektiviseringer handler om, at boligorganisationens bestyrelser skal tage ansvar for driften i organisationens afdelinger. Bestyrelsen skal sætte mål for den fremtidige udvikling af driften og hermed også på huslejudvikling i organisationens afdelinger. Det har organisationen en forpligtigelse til og også en ret til. Organisationsbestyrelsen skal passe på huslejen.

Baggrunden er, at Finansministeriet, Udvikling, Integrations og Boligministeriet samt BL har indgået en aftale for hele den almene sektor om en reduktion i omkostningerne på en lang række konti frem mod udgangen af 2020. Ud af et samlet udgiftsomfang på 18,4 mia., skal der findes effektiviseringer for 1,5 mia. kr.. 2014 er baseline og der sker så en fremskrivning af huslejen efter et kom-

plekst regnestykke, hvor bl.a. også beboersammensætning indgår. I 2021 sammenlignes denne fremskrivning med de faktiske udgifter. Der måles for hele den almene sektor. Det er således ikke den enkelte afdeling eller organisation, men hele branchen som står til ansvar – ligesom hos kommunerne.

Lejerbos hovedbestyrelse har drøftet lovforslaget, som forventes godkendt i december 2016. Hovedbestyrelsen har overfor administrationen besluttet, at det er i et samarbejde mellem den enkelte boligorganisations bestyrelse og administrationen, at aftaler om mål for den fremtidige drift skal indgås. Hovedbestyrelsen følger udviklingen og hvis der bliver behov for fælles værktøjer, vil bestyrelsen naturligvis se på det.

Forvaltningsgruppen vil som tidligere nævnt komme med et konkret bud for effektiviseringstiltag, og vurderer, at der ikke bliver brug for nedskæringer.

### c) Områdeleder

Lars Schmidt orienterede om personalesituationen.

### 3) Lånoptagelse

AFD. 410-0 Sophienborg Park, lånoptagelse på kr. 3.000.000. Nyt køkken for max. kr. 60.000. 50 nye køkkener kan etableres over de næste 5 år. Huslejestigning på max. 7,4%. Lånet er med 10 års løbetid. Bestyrelsen tiltrådte lånet.

### 4) Byggeri (Byggeskade)

AFD. 817-0 Kirsebærallé, status v/LS

Fra 1. januar er alle boliger tilbage på kommunens hænder (fra genhusning). Vedrørende udearealer er de tæt på at være færdige og byggeskadesagen kan afsluttes i januar, forventeligt indenfor budget.

### 5) Nybyggeri:

a) AFD. 997-0 Botilbud Vingen, status v/PRJ

Der er indgået kontrakter og projekteringen skrider planmæssigt frem. 1. spadestik ca. 1. februar.

b) AFD. 1233-0 Ved Skoven (Allerød), status v/PRJ

Lokalplanen er undervejs, skema A forventes indsendt i april. Der er privat byggeri på vej i nærheden – velkommen!

c) Muligt byggeri Campus området v/BV/PRJ

6-8 etager i et "boligtårn" (50 ungdomsboliger/50 startboliger). Aftale om sagens forudsætninger underskrevet, risiko frem til skema A på 120.000 kr. Kopi rundsendes med referatet.

d) Muligt byggeri ved Lynges syd. Baunesvinget, 75 boliger v/BV/PRJ

Et udbud fra Allerød kommune, frist for afgivelse af tilbud er 20. april. Bestyrelsen besluttede, at der arbejdes videre med sagen. Der udarbejdes udkast til aftale om sagens forudsætning.

**6) Renoveringer:**

a) AFD. 058-0 Slangerupsgade, status v/LS

Hovedbestyrelsen har nu bevilliget restbeløbet på olieforureningen, og sagen kan lukkes og trækkes ud af Frederiksborgs regnskab.

b) AFD. 291-0 Centervænget status v/LS

Sagen vedrørende renovering af Centervænget synger nu på sidste vers.

Men vi kan se, at der er udgifter efter branden, som forsikringen ikke dækker, og som afdelingen ikke har haft mulighed for at forudse. Afdelingen er indstillet på, at afholde ovenstående udgifter, men modtager da gerne et tilskud. I overensstemmelse med tidligere praksis, hvor organisationen har ydet tilskud til en afdeling, som er påført uforudsete udgifter som f.eks. udgifter efter brand. Da udgifterne ikke er endeligt opgjort, besluttede bestyrelsen, at den bemyndiger administrationen at afholde uforudsete udgifter indtil kr. 300.000,00 af arbejdskapitalen, som pt. andrager kr. 1.515.000. Udgifter over dette beløb forventes afholdt af afdelingen, med mindre der sker uforudsete store udgiftsstigninger, som betyder, at bestyrelsen skal ind over igen.

**7) Afd. uden bestyrelse:**

a) AFD. 078-1 Institution v/CK

Der afventes regnskaber/budgetter

b) AFD. 233-0 Gadevang v/CK

Der afventes regnskaber/budgetter

c) AFD. 233-1 Alsønderup v/CK

Der afventes regnskaber/budgetter

d) AFD. 697-0 Elverparken v/BV

Renovering af tagterrasse påbegyndt (er i budget).

e) AFD. 814-0/1 Følstrup. Køb af "Slottet" samt diverse byggeskader, status v/CK og LS

Chresten Krabbe har fået forevist afdelingen. Det er nu konstateret, at der skal gøres noget for skimmelsagen. Anmeldelsen til Byggeskedefonden forventeligt før jul.

f) AFD. 895-0/1 Skovhuset v/CK og LS

Der afventes regnskaber/budgetter

**8) Sammenlægning med Lejerbo Slangerup v/SBJ**

Der er aftalt en proces med Direktionen, således at den resterende kapitaltilførsel (ca. 0,6 mio. kr.) kan bringes på plads, forventeligt primo 2017. Lige nu udestår at Byggeafdelingen genåbner sagen, så detaljerne kan aftales med Landsbyggefonden, men fusion burde kunne gennemføres inden repræsentantskabsmødet i marts.

**9) Udlejning v/HJ**

Helle Jørgensen omdelte orientering, hvoraf det bl.a. fremgik at der er i alt 3289 ansøgere til familiebøliger og at der i 2016 har været 5 udsættelser, heraf en pga. husorden.

Bestyrelsen tiltrådte et forslag fra Helle Jørgensen om, at kriterierne til fleksibel udlejning ændres, så der gives fortrinsret til:

- Personer med fast tilknytning til arbejdsmarkedet (arbejdspladsen skal være beliggende i Hillerød Kommune)

- Personer med bopæl udenfor Hillerød Kommune, der ønsker at flytte tættere på deres børn, forældre eller anden nærtstående familie bosat i Hillerød Kommune. Med nærtstående familie menes bedsteforældre eller personer, der er eller har været i forældres sted.

Tidligere var det et krav, at man som udgangspunkt havde bopæl udenfor Hillerød Kommune.

#### **10) Vedtægtsændringer v/BV**

Boligministeriet har den 13. juni 2016 udsendt en bekendtgørelse vedr. nye normalvedtægter for en almen boligorganisation med almene afdelinger. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. juli 2016.

Repræsentantskabet skal godkende ændringerne i vedtægterne, forstået på den måde, at ændringerne forelægges på førstkommende repræsentantskabsmøde efter den 1. juli 2016.

Ændringerne omfatter:

Elektronisk indkaldelse til repræsentantskabsmøde.

Digitale værktøjer ved afvikling af afdelingsmøder.

Elektronisk udsendelse af materialer til brug ved afdelingsmødets afholdelse, m.v.

#### **11) Fastsættelse af bestyrelsesmøde i april 2017 v/BV**

Torsdag 6. april 2017.

#### **12) Eventuelt**

Intet.

Herefter sluttede mødet.

Godkendt af formanden den

15 12 2016

  
\_\_\_\_\_  
Bruno Vilborg