

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Frederiksborg, den 14. marts 2017 kl. 15.30 på Huginsvej 1 B.

Til stede var Chresten Krabbe, Connie Frederiksen, Julie Stocklund, Per Lørup og Christian Vogelius. Fra administrationen: forretningsfører Steffen Boel Jørgensen (referat), områdeleder Lars Schmidt, projektleder Per Rosbjørn Jensen og økonomichef Henrik Lausten.

Dagsorden:

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

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

1) Meddelelser fra næstformanden:

Den 19. december 2016: Møde formænd i Nordsjælland, 1. Almen indkøb. 2.muligheden for fælles arrangement for bestyrelser og repræsentanter.

Den 22. december 2016: Hillerød Kommune v/borgmesteren meddeler, at planer om flygtningeboliger sættes i bero, herunder nabobygning til vores afdeling i Alsønderup.

Den 7. januar 2017: 25 års jubilæum på Sophienborg Park (LS deltog også). Vi havde en dirigentklokke med som gave.

Den 17. januar 2017: Almen indkøb orientering på Park Hotel i Glostrup. Helle Worm, Slangerup var også til stede.

Den 19. januar 2017: Borgermøde i Blovstrød – på Blovstrød skole - hvor vi præsenterede byggeriet 'Ved skoven'. PRJ, LS, NFM og White-arkitekter deltog. Der var et stort fremmøde og stor interesse.

Den 27.-28. januar 2017: Deltager sammen med Connie Frederiksen på BL's 2. kreds weekend på Konventum Conferencecenter i Helsingør.

Den 27. februar 2017: Mødet i 'Samarbejdsudvalgets for de almene boligorganisationer i Hillerød og Hillerød Kommune' aflyses dagen før!

Den 3. marts 2017: NFM svinger spaden ved 1. spadestik på byggeriet 'Vingen'. Byder borgmesteren og andre notabiliteter velkommen og ønsker held & lykke med byggeriet. PRJ og LS deltog også.

Ad 2. Meddelelser fra administrationen

**Familieboliger forbeholdt til flygtninge:**

Regeringen har sammen med KL aftalt nye rammer for familieboliger, som er forbeholdt til flygtninge. Der er afsat 640 mio. kr. til grundkapital. Der er tale om ekstra penge, som staten kommer med.

Aftalen er en følge af et stort pres i kommunerne efter boliger til flygtninge. Og aftalen indeholder også penge til etablering af boliger til midlertidig indkvartering, ved f.eks. ombygning af erhverv eller ved leje af boliger i eksisterende ejendomme.

Familieboligerne skal opføres som overvejende små boliger, da mange flygtninge er enlige. I det enkelte projekt skal mindst halvdelen af boligerne være under 55 m<sup>2</sup>. Kommunerne får et tilskud til deres grundkapital, som udgør 75% af grundkapitaltilskuddet til en almen bolig på 40 m<sup>2</sup>. De resterende 25% skal kommunen selv betale. Når der bygges store boliger, betaler kommunen hele merudgiften.

#### **Nye normalvedtægter juni 2016 – digitalisering og præciseringer:**

Der er sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer.

De væsentligste ændringer i forhold til de tidligere normalvedtægter angår anvendelse af digitale værktøjer dels til indkaldelser af øverste myndighed og afdelingsmøder og udsendelse af materiale til disse møder, dels som supplement i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder.

Herudover er der sket enkelte mindre ændringer:

- Harmonisering af reglerne om øverste myndigheds kompetence og uddelegering med driftsbekendtgørelsens §§ 6 og 7.
- Præcisering af tegningsreglen.

Ændringerne i normalvedtægterne finder anvendelse, uanset eventuelle modstående bestemmelser i en boligorganisations vedtægter.

Boligorganisationens vedtægter skal behandles på et repræsentantskabsmøde og blev udsendt fra sekretariatet forud for mødet. Ændringerne er angivet med grå skrift.

#### **Frit valg af tv-pakker:**

Folketinget vedtog i sommeren 2016 en ny lov om frit valg af tv-pakker.

Udgangspunktet for den nye lov er, at lejere skal have mulighed for at blive fritaget for tilslutning til fælles programforsyning. Det vil sige, at man skal kunne melde sig fra den tv-programpakke, som ens boligafdeling har valgt. Og man kan i visse tilfælde også blive fritaget for at skulle betale til selve antenneanlægget.

Der er dog en række betingelser, der skal være opfyldt, før det er muligt:

- Hvis det er afdelingen selv, der ejer antenneanlægget, vil beboerne kunne søge om fritagelse for programpakken. Men alle beboere skal fortsat betale til etablering, forbedring, drift og administration af antenneanlægget i afdelingen.
- Hvis det er udbyderen, der ejer anlægget, kan lejeren også søge om fritagelse for programpakken. Her kan beboeren desuden søge om fritagelse for betaling til etablering, forbedring og drift af anlægget. Men hvis anlægget bruges til andet end tv – fx til internet – skal beboeren fortsat betale til etablering, forbedring og drift. I alle tilfælde skal beboeren stadig betale for udlejers administration af antenneanlægget. Det kan man ikke søge om fritagelse for.

Boligafdelinger med sløjfeanlæg er først omfattet af de nye regler fra 1. januar 2018.

I de tilfælde hvor beboerne har ret til at søge om fritagelse for tilslutning og betaling til programpakke eller anlæg, skal man være opmærksom på, at afdelingens nuværende aftale kan have et bestemt opsigelsestidspunkt. Det er først efter dette tidspunkt, at den nye lov vil gælde.

#### **Anbefaling:**

Lejerbo anbefaler derfor, at afdelingsbestyrelsen hurtigst muligt sikrer, at afdelingsmødet tager stilling til:

- Om afdelingens nuværende antenneaftale skal fornyes uændret, skal ændres, eller om den skal opsiges.
- Om afdelingen fremover overhovedet skal have et fælles antenneanlæg.

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

Henrik Lausten gennemgik årsberetningen.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2015 til 30/9 2016, forvaltningsrapport for regnskabsåret 2015 for administrationsorganisationen dateret marts 2016 samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2017 til 30/9 2018.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2015 - 30/9 2016, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2017 - 30/9 2018 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 - dog med forbehold for regnskab i afd. 460-0 (se senere).

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.

Procedurene i forbindelse med ikke vedtagne regnskaber og budgetter blev drøftet. Afd 460-0 havde ikke vedtaget regnskab på afdelingsmødet.

Derudover ingen bemærkninger til årsberetning, budgetforslag eller forvaltningsrapport.

På det grundlag tiltrådte bestyrelsen regnskab og budget (8 kr. ekstra pr. lejemål).

Bestyrelsen godkendte et projektet om udskiftning af køkkener i afd. 233-1 Alsønderup ved kollektiv råderet, giver en maksimal huslejestigning på 8,13 %.

Bestyrelsen bekræftede den ved mailvotering i sidste uge fastholdte køreplan for fusion med Slangerup.

Bestyrelsen tiltrådte at Lars Schmidt undersøger om muligt, at der kan ydes et forbedringslån på max. 30.000 kr. i erhvervslejemål i afd. 51-0 Holmetorvet til lydisolering. Forelægges igen, evt. ved mailvotering.

#### **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

Generelt er udlejningssituationen god.

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

Ventelistestatistikken medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger pr. 13. februar 2017 og de 3.257 ansøgere ønsker fordeler sig således:

Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
E		512	5.032	6.784	3.282	104	15.717	1.850
E	X	386	3.846	5.946	2.646	29	12.853	1.264
I		11	151	230	164	9	565	107
I	X	5	92	139	68	1	305	34
		<b>917</b>	<b>9.121</b>	<b>13.099</b>	<b>6.160</b>	<b>143</b>	<b>29.440</b>	<b>3.257</b>

Der vedlægges bilag over ventelisten for de enkelte afdelinger.

Fraflytningen i familieboligerne i hele organisationen i procent er:

År	Hele organisationen	Hele Lejerbo
2016	12,19	10,66
2015	10,18	10,92
2014	10,68	11,70

Der vedlægges bilag over fraflytningsprocenten i de enkelte afdelinger. Stigningen skyldes sandsynligvis branden i Centervænget.

Fraflyttere betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

I afd. 159-0 Engsvinget og i afd.78-0 Fredskovhellet er en lejer udsat pga. huslejerestance.

Der har været tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder på 4 boliger med i alt 18 uger - både i forbindelse med håndtering af branden i Centervænget, men også pga. ”springere” ved 2 boliger og flere tilbudsrunder på en bolig.

#### Periode: 01.01.2016 - 31.12.2016 (Fraflytningsdato)

Afdel	Boligart	Σ	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ
1590	Famlebolig		46	0	2	2	1	0	0	0		5	10,87	
1590			46									5		
230	Famlebolig		78	0	2	3	1	0	0	0		6	7,69	
230			78									6		
2330	Famlebolig		6	0	1	0	0	0	0	0		1	16,67	
2330			6									1		
2331	Famlebolig		20	0	1	0	0	0	0	0		1	5,00	
2331			20									1		
2500	Famlebolig		101	0	7	5	1	2	0	0		15	14,85	
2500			101									15		
2620	Famlebolig		98	0	4	6	1	0	0	0		11	11,22	
2620			98									11		
2910	Famlebolig		48	0	9	4	0	0	0	0		13	27,08	
2910			48									13		

40	Familebolig	82	0	0	9	1	0	0	0	10	12,20
40		82								10	
4100	Familebolig	50	0	2	5	1	0	0	0	8	16,00
4100		50								8	
4600	Familebolig	95	0	5	7	0	0	0	0	12	12,63
4600		95								12	
510	Familebolig	16	0	0	1	1	0	0	0	2	12,50
510		16								2	
580	Familebolig	12	0	0	2	0	0	0	0	2	16,67
580		12								2	
6970	Familebolig	30	0	0	4	0	0	0	0	4	13,33
6970		30								4	
780	Familebolig	114	1	2	4	0	0	0	0	7	6,14
780		114								7	

## Venteliste - statistik pr. afdeling

Ventelistetype: EQ E  
 Ventelistetype: EQ I  
 Boligart: EQ 01  
 Medtag "I bero": Ja  
 Udskrevet: 14.02.2017 af BGR  
 Antal ansøgninger: 3.257

Region	Organisati	Afdeling	Venteliste	Boligart	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	Ønsker til	Ansøgninge
50685315	S219	580	E	Familebolig X	14	403	539	28	0	0	984	686	
50685315	S219	580	I	Familebolig	0	17	18	0	0	0	35	25	
50685315	S219	580	I	Familebolig X	0	10	12	0	0	0	22	15	
50685315	S219	780	E	Familebolig	263	561	593	373	0	0	1.790	860	
50685315	S219	780	E	Familebolig X	150	447	581	338	0	0	1.516	828	
50685315	S219	780	I	Familebolig	6	20	23	18	0	0	67	42	
50685315	S219	780	I	Familebolig X	3	12	15	8	0	0	38	21	
50685315	S219	1590	E	Familebolig	9	495	562	363	0	0	1.429	766	
50685315	S219	1590	E	Familebolig X	19	356	541	333	0	0	1.249	738	
50685315	S219	1590	I	Familebolig	0	17	15	14	0	0	46	30	
50685315	S219	1590	I	Familebolig X	0	10	10	7	0	0	27	17	
50685315	S219	2500	E	Familebolig	0	233	294	196	104	0	827	383	
50685315	S219	2500	E	Familebolig X	0	72	106	73	26	0	277	137	
50685315	S219	2500	I	Familebolig	0	4	8	10	9	0	31	19	
50685315	S219	2500	I	Familebolig X	0	3	6	4	1	0	14	6	
50685315	S219	2620	E	Familebolig	7	521	659	437	0	0	1.624	869	
50685315	S219	2620	E	Familebolig X	17	409	579	353	1	0	1.359	794	
50685315	S219	2620	I	Familebolig	0	20	30	31	0	0	81	56	
50685315	S219	2620	I	Familebolig X	0	12	13	7	0	0	32	21	
50685315	S219	2910	E	Familebolig	4	451	567	10	0	0	1.032	673	
50685315	S219	2910	E	Familebolig X	16	355	472	21	0	0	864	599	
50685315	S219	2910	I	Familebolig	0	11	12	0	0	0	23	18	
50685315	S219	2910	I	Familebolig X	0	6	9	0	0	0	15	10	
50685315	S219	4100	E	Familebolig	2	443	595	406	0	0	1.446	753	
50685315	S219	4100	E	Familebolig X	11	351	538	165	1	0	1.066	670	
50685315	S219	4100	I	Familebolig	0	13	28	26	0	0	67	41	
50685315	S219	4100	I	Familebolig X	0	5	11	8	0	0	24	15	
50685315	S219	4600	E	Familebolig	3	594	808	9	0	0	1.414	918	
50685315	S219	4600	E	Familebolig X	13	347	476	23	0	0	859	581	
50685315	S219	4600	I	Familebolig	0	10	18	0	0	0	28	20	
50685315	S219	4600	I	Familebolig X	0	6	11	0	0	0	17	11	
50685315	S219	6970	E	Familebolig	2	341	510	378	0	0	1.231	652	
50685315	S219	6970	E	Familebolig X	7	242	385	260	1	0	895	514	
50685315	S219	6970	I	Familebolig	0	5	13	13	0	0	31	23	
50685315	S219	6970	I	Familebolig X	0	5	10	8	0	0	23	13	
					917	9.121	13.099	6.160	143	0	29.440		

Ad 5. Nybyggeri/renovering**Ungdomsboliger og billige boliger på Campus:**

Der er indgået AOSF vedr. byggeri af 50 ungdomsboliger og 50 billige boliger på Campus. Sagen hedder pt. Lommelygten afd. 1241-0 og 1241-1.

Projektet forventes bygget på område 3 nær vores 78 ungdomsboliger på Campus. Forventet fremsendelse af skema A er ca. maj. 2017. Kommunen har fremsendt beregningsindstilling til vores orientering.

**Afd. 997-0 Botilbud Vingen – 20 Plejeboliger:**

Projektet vedr. "Botilbud Vingen". Skema B er godkendt og der er afholdt 1. spadestik den 3. marts 2017 kl. 13.00.

Påregnet indflytning ca. 1. oktober 2017. Byggeriet går hurtigt da det er modulbyggeri.

**Afd. 1233-0 Ved Skoven 115 familieboliger i Allerød:**

Projektet blev vundet ved udbud og udarbejdelse af lokalplan er næsten afsluttet. Et forventet skema A påregnes fremsendt ca. april 2017. Der er indgået rådgiveraftale med White ARK om udbud i totalentreprise med tidlig inddragelse af totalentreprenør.

**Afd. xxx-x Udbud af boliger på Baunesvinget i Lyngbe:**

Byggeafdelingen holder jævnfør tidligere møde øje med udbud af ca. 55 boliger på Baunesvinget. Et udbud kan forventes ca. marts 2017.

**Afd. 895-0 – Skovhuset:**

Der arbejdes på sagens afslutning med landskabsarbejder mm. for de forventede afsatte resterende midler i sagen. Forventet afslutning er ca. april.2017.

**Frederikssund:**

Lars Schmidt og Georg Schmidt har været i Frederikssund omkring byggemulighed.

**Renovering:**

Renoveringssagerne vedr. 004-0 Møllebakken og 023-0 Klostergården er undervejs i Landsbyggerifonden. Der er indkaldt til besigtigelse den 19. april 2017 på begge sager.

**Ad 6. Valg af formand**

Bestyrelsen konstituerer sig efter repræsentantskabsmødet 28. marts 2017.

**Ad 7. Valg til landsrepræsentantskabet**

Medlemmer til landsrepræsentantskabet vælges efter repræsentantskabsmødet 28. marts 2017.

Herefter sluttede mødet.

Godkendt af næstformanden den

23 13 2017

Chresten Krabbe