

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Frederiksborg den 6. april 2017, Afholdt på Huginsvej 1B, 3400 Hillerød.

Dagsorden:

1. Godkendelse af referent og af referatet fra sidste møde – 14/3-2017
2. Mødeplan for året 2017 / 2018
3. Revision af vores forretningsorden
4. Meddelelser fra formanden og administrationen
5. Renoveringer og status på byggeskader v/ Lars Schmidt
6. Nybyggeri status v/ Per Rosbjørn Jensen
7. Afdelinger uden bestyrelse
8. "Mentor" ordning - Chresten Krabbe har et oplæg
9. Bestyrelsens arbejdsopgaver
10. Eventuelt

Formanden startede med at byde alle medlemmer velkommen til bestyrelsesarbejdet – specifikt velkommen til 'de nye' Helle Worm og Christian Mølgaard Vogelius og sagde: "Håber at vi vil få et konstruktivt samarbejde".

Per Lørup har meldt afbud!

1) Godkendelse af referent og af referatet fra sidste møde – 14/3-2017:

Traditionen er at FF tager referat. Er der bemærkninger?

Der er udsendt underskrevne referater fra vores møder den 14/3-2017 (side 602-607) og 28/3-2017 (side 608). Begge godkendt.

2) Mødeplan for året 2017 / 2018:

Jeg foreslår som udgangspunkt at vi afholder 6 møder, i princippet hver anden måned.

Første og sidste er delvis fastlagt, dvs. dette møde og det såkaldte 'regnskabsmøde' som normalt falder i marts – altså marts 2018.

Bestyrelsesmøder året ud:

23. maj, 28. august, 16. oktober og 6. december.

3) Revision af vores forretningsorden:

Vores forretningsorden ser pt. således ud (delt rundt). Evt. forslag til ændringer tages med til næste møde. Gerne på e-mail inden.

4) Meddelelser fra formanden og administrationen:

a) Formanden:

Den 14. marts 2017: Kl. 11:00 var jeg i Ullerød Kirke til Brunos bisættelse. Jeg medbragte en bærebuket med tilhørende bøttekort, hvorpå jeg havde skrevet: **Modtag bestyrelsens dybeste medfølel-**

se, - og ære være Bruno's minde! og så min underskrift. Derefter videre til Skævinge Kro, hvor der var taler af Brunos søn og adm. direktør Palle Adamsen.

Senere samme eftermiddag, var der bestyrelsesmøde kaldet 'Regnskabsmøde'.

Den 21. og 23. marts 2017: Formøder vedrørende Repræsentantskabsmødet 2017 med henholdsvis Lars Schmidt og Svend Thejsen.

Dateret den 23. marts 2017 (modtaget på e-mail den 31. marts 2017): Referat fra fællesmødet mellem de almene boligorganisationer og Hillerød Kommune:

På fællesmødet blev det aftalt, at det nuværende kommissorium for samarbejdsudvalget mellem de almennyttige boligorganisationer og Hillerød Kommune skal bortfalde, og at der skal udarbejdes en ny samarbejdsaftale mellem boligorganisationerne og Hillerød Kommune.

Udkast til en ny samarbejdsaftale er vedhæftet. Jeg vil meget gerne have jeres bemærkninger til samarbejdsaftalen. Har I ikke nogle bemærkninger, vil jeg også gerne have en tilbagemelding fra jer om dette.

Når alle har sagt ok til samarbejdsaftalen, vil den blive forelagt Byrådet til godkendelse. Efter Byrådets godkendelse vil den blive sendt ud til jer for underskrift.

På fællesmødet blev det også aftalt, at kommunen skal arrangere et møde mellem boligorganisationerne, kommunen og politiet. Jeg vil gerne have input til, hvad I ønsker, der skal drøftes på dette møde.

Alt sammen underskrevet af juridisk konsulent Monica Nordahl.

Bestyrelsen ser velvilligt frem til kommende arrangementer, men finder at det er dialogmøderne med borgmesteren, der er vigtigst.

Brev modtaget den 30. marts 2017: Lejerbo Frederiksborg - opfølgning styringsdialog 2016 og regnskab 1.10.2014 til 30.9.2015.

Kommunen (Monica Nordahl) meddeler at Hillerød Kommune på møder i økonomiudvalg og byråd har taget referater samt redegørelser til efterretning.

Derudover meddeler samme, at regnskab for 2014/2015 er taget til efterretning.

Den 30. marts 2017: Møde på Huginsvej vedrørende renoveringer af Banevænget afd. 383-0 (se meddelelse fra Lars Schmidt).

Efterfølgende møde vedrørende diverse referater og dagsorden til d.d. med henholdsvis Gitte Rugaard og Lars Schmidt.

Den 31. marts 2017: Jeg modtager pr. e-mail meddelelse fra Per Rosbjørn Jensen, om at Hillerød Kommune endeligt har godkendt Lejerbo Frederiksborg som bygherre på Campus grunden (se Per Rosbjørn Jensens meddelelse efterfølgende).

b) Administrationen v/FF og Områdeleder:

Der er udfordringer med udlejningsaftalen i Hillerød kommune. I henhold til udleverede regelsæt så er der mange som "misforstår" kriteriet. Som nævnt har vi nogle udfordringer omkring udlejningsaftalen i Hillerød.

Udlejningen oplever at folk der har sagt ja tak til en bolig, at de fleste er i arbejde, men mange af dem er ikke ansat i Hillerød Kommune, og så opfylder de ikke betingelserne for at få en bolig. Det bliver mange sure over, da de ofte tror, at det bare handler om at være i arbejde. Vi sender til mellem 30 og 50 på ventelisten hver gang.

Vi har på det seneste oplevet, at vi må sende boliger i tilbud både 2. og 3. gang og vi oplever problemet er værst ved Møllebakken, Fredskovhellet og Frødalen og så selvfølgelig ved studieboligerne på Campusvej og Højager fordi vi er mellem 2 perioder (uddannelse).

Aftalen omkring de fleksible kriterier er som følger:

Lejerbo og Hillerød Kommune har indgået aftale om fleksibel udlejning af boligorganisationens familieboliger i Hillerød Kommune (Jævnfør Lov om Almene Boliger §60).

De fleksible udlejningsregler træder i kraft den 1. februar 2015 og gælder til 31. januar 2019. Reglerne omfatter 50% af de boliger, der bliver ledige. Af de resterende ledige boliger udlejes 25% efter den almindelige venteliste, men tilbydes først oprykningsventelisten. 25% anvises af kommunen.

Nedenstående angiver hvilke kriterie(r), der skal opfyldes for at komme i betragtning til fleksibel udlejning:

1. Fortrinsret for personer med fast tilknytning til arbejdsmarkedet. Arbejdspladsen skal være beliggende i Hillerød Kommune. Fast arbejde dokumenteres ved kopi af ansættelsesaftale eller ved kopi af lønsedler for de seneste 3 måneder.

2. Fortrinsret for ansøgere med bopæl uden for 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.

Udlejningen sker i prioriteret rækkefølge. Det betyder, at ansøgere i gruppe 2 først får boligtilbud, når der ikke er flere ansøgere i gruppe 1, eller når alle ansøgere i gruppe 1 har afvist boligtilbuddet.

Hvis der ikke er ansøgere i gruppe 1 og 2 eller disse har afvist boligtilbuddet, sker udlejningen efter den almindelige venteliste.

Hvis man ønsker at gøre brug af de fleksible udlejningsregler, bedes man - på ansøgningsskemaet under bemærkninger - skrive hvilket kriterium, man opfylder.

Der kan kun indgås lejekontrakt, hvis ansøger på kontrakttidspunktet kan dokumentere at opfylde et af de gældende kriterier.

Fortrinsretten gælder i følgende afdelinger:

004-0 Møllebakken
 023-0 Klostergården
 051-0 Holmetorvet
 058-0 Slangerupsgade
 078-0 Fredskovhellet
 159-0 Engsvinget
 262-0 Højager
 291-0 Centervænget
 410-0 Sophienborg Park
 460-0 Frødalen
 697-0 Troldehøjparken

Afd. 233-1 Alsønderup:

Lejemålene i nr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 og 23 kan udlejes til personer over 50 år og uden hjemmeboende børn. De resterende boliger i afdelingen er fortsat 100% kommunalt anvist.

Forslaget er at administrationen sammen med udlejningen tager kontakt til kommunen for en ændring gående på:

At folk skal være i arbejde, d.v.s. undlader at fastsætte, at det skal være i Hillerød kommune.

Underskrift på aftale om sagens forudsætninger for afdeling 383-0 Banevænget i Frederikssund kommune.

Stade på sagen: LBF har beskrevet en finansieringsmodel, hvor afdelingen kan få arbejderne udført uden nogen form for husleje regulering.

Hovedbestyrelsen har godkendt dækning for lånet til afdelingen. Der mangler en melding fra kreditforeningen og kommunen.

AOSF er dokumentet der sikrer at organisationen er vidende om deres risici i denne forbindelse.

Når sagen endelig finansieres er denne risiko afdækket og beløbet finansieres i sagen.

Afd. 697-0, Elver Alle: Der har været konstateret vand indtrængen i trappetårnene 2 steder. Disse har været undersøgt ud for nr. 26 og 28.

Administrationen ved driftschefen har igangsat udbedring i nr. 26 og efterfølgende, inden det blev stoppet havde håndværkeren fået udført 5 tårne.

Afdelingen er økonomisk hårdt spændt for, hvorfor det ikke er muligt at honorere håndværkeren for alt arbejdet. P.T. er der udestående for kr.105.000 før sagen er i nul for firmaet.

Vi arbejder med en løsning set i forhold til den samlede kapital tilførsel med LBF.

Frødalen – orientering om besværlig lejesag. Østre landsretsdom afsagt 5. april 2017. Lejer skal udsættes, men det har taget lang tid og det kommer sandsynligvis til at give tab.

Afd. 814-2 Følstrup service arealer: Vi er stadigvæk i løbende dialog med Hillerød kommune om et eventuelt køb af de resterende kommunale ejendomme ude på Følstrup.

5) Renoveringer og status på byggeskader v/ Lars Schmidt:

Afd. 814-0 Følstrup:

Der arbejdes med en anmeldelse til BSF inden udgangen af april 2017. Der forventes 6-8 mdr. ekspeditionstid i fonden før der sker videre herefter.

Afd. 817-0 Kirsebær Allé:

Der afventes et byggeregnskab fra byggeskadefonden, det er endnu ikke endeligt og vi er lidt usikre på økonomien indtil vi modtager byggeregnskabet. Dette blandt andet grundet skift af rådgiver på sagen.

Afd. 895-0 Skovhuset:

Der er et påbud fra AT omkring arbejdstemperaturer i bygningerne på 2-3 sal, hvor især sommer temperaturen er for høj. Det er problematisk på den måde anlægget er konstrueret på, det vil give problemer med hensyn til luft gennemstrømning i bygningen. Vi arbejder p.t på en optimering, med solafskærmning, CTS anlægget og styringen af samme.

Der er nogle mindre skader som byg p.t. har svært ved at få entreprenøren til at udbedre. Der er aftalt møde mellem driften, byg og centeret for at finde en vej.

I samme afdeling er der stadigvæk ikke fundet den optimale løsning på dagrenovationen. Der er aftalt besigtigelsestur d.3. maj 2017 til 2 andre afdelinger, hvor man skal se forskellige modeller til behandling af affald.

Fremdriften i denne sag skal sikrer et afdelingsmøde/ beslutning i bestyrelsen, hvor man godkender en etablering af en tømningsordning, hvor afdelingens funktionærer ikke rører ved affaldet.

Afd. 907-0 Lanternen:

Byggeafdelingen kæmper med rådgiver for, at få en afklaring på de resterende problematikker, det drejer sig om vand indtrængen – fugt på murværket og ståldragere over åbninger der har sluppet murværket, hvilket giver afskallinger af pudslaget. Bygningen kontrolleres jævnligt for eventuelle nye problematikker der kunne dukke op.

6) Nybyggeri status v/ Per Rosbjørn Jensen:

Per Rosbjørn Jensen kunne i tilslutning til beretningen på repræsentantskabsmødet blot fortælle lidt mere om kontakten til kommunen om byggeriet nær ved Lanternen.

Vi er tæt på skema A vedr. 'Ved Skoven'.

Der er LBF besigtigelse den 19.april på Møllebakken og Klostergården.

7) "Mentor" ordning - Chresten Krabbe har et oplæg:

En form for formaliseret kontakt til vore afdelinger (familieboliger)!

En kort drøftelse, Helle Worm kommer med oplæg til næste møde.

8) Afdelinger uden bestyrelse: Formanden foreslog:

1. Almindelige familieboliger/ afdelinger: Vi bør aktivt fra bestyrelsens side, forsøge at få oprettet afdelingsbestyrelser. Derved virker beboerdemokratiet bedst. (Lige nu er det kun Gadevang, der ikke har afdelingsbestyrelse.)
2. Plejeboliger og de såkaldte 'Servicearealer': Har tilsyn af 2 bestyrelsesmedlemmer hvoraf formanden er den ene, men afdelingsbestyrelser i disse afdelinger har i min opfattelse af disse, ikke nogen mening der.

Tiltrådt af bestyrelsen.

9) Bestyrelsens arbejdsopgaver / arbejdsplan:

Sådan som jeg ser mit job som formand for bestyrelsen, så er den 2-delt:

1. Påse vedligeholdelsen af aktivmassen, som er vore bygninger i afdelingerne.
2. Fremme byggeri af nye boliger, som er den eneste måde vi kan ekspandere på.

I denne sammenhæng er det bydende nødvendigt, at administrationen ser samme vej som bestyrelsen og vejleder samt rådgiver med dette fokus. Den almindelige daglige administration, bør være normale rutiner uden indblanding.

Mit håb vil derfor være at I - alle bestyrelsesmedlemmer – kaster jer ind i arbejdet i bestyrelsen, alle er lige i udgangspunktet. Dette har jeg lyttet mig til i mindst 2 tilfælde i årets løb. Første gang af en Rambøll konsulent og senere af BL-direktøren. Jeg tror Rambøll formulerede det således: Tager organisationerne IKKE lederskab, så bliver administrationen nødt til det.

10) Eventuelt:

Bestyrelsen synes egentlig at Lars Schmidt fremover bør være "Viceforretningsfører"

Herefter sluttede mødet.

Godkendt den 20/4 2017

Chresten Krabbe
Formand