

Møde den 28. august 2017 i Hillerød

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde
2. Godkendelse af dagsorden
3. Siden sidst fra formanden
4. Siden sidst fra:
 - a. Forretningsføreren
 - b. Områdelederen
 - c. Bygge afdelingen
 - d. Udlejningen
5. Punkter til godkendelse (**oplæg fremsendes**):
 - a. Oplæg til udlejningsaftale mellem Lejerbo Frederiksborg og Allerød Kommune
 - b. Effektivisering – oplæg fra Lars Schmidt og Preben Boe Hansen
 - c. AOSF for Vinge, Frederikssund
 - d. Sophienborg Park afd. 410-0 råderetskatalog
6. Mentor ordning udsat fra sidst – Helles oplæg
7. Deltagelse i dialogmøder – Allerød, Frederikssund og Hillerød
8. Eventuelt
9. Konklusioner på mødet og 'To-do' inden næste møde

Efter mødet kl. ca. 19:00 vil der blive serveret middag i byen.

Referat:

Til stede var fra bestyrelsen: Chresten Krabbe, Helle Worm, Per Lørup, Connie Frederiksen og Christian Vogelius.

Administration og gæster: Steffen Boel Jørgensen, Lars Schmidt, Preben Boe Hansen, Per Rosbjørn Jensen og Helle Jørgensen.

1. Godkendelse af referatet fra sidste møde den 23/5-2017 (side 615-618):

Indledningsvis: Bydes alle velkommen til dette bestyrelsesmøde.
Referatet blev godkendt.

2. Godkendelse af dagsorden:

Der er forud udsendt dagsorden til dette møde. Er der bemærkninger til dagsorden?
Dagsorden godkendt.

3. Siden sidst fra formanden:

Den 30. maj 2017: Kl. 19:00 deltager jeg i møde med bestyrelsen på Højager vedr. budgetter, Almen Indkøb og affald. Jeg besvarede opklarende bestyrelsens spørgsmål.

Den 12. juni 2017: Modtager kopier af udbetalingsbilag vedr. byggehonorarer på Lanternen og Skovhuset. Dette skyldes at Connie Frederiksen har bedt mig oplyse om reglerne. Forklaring hertil er endnu ikke modtaget!

Den 5. juli 2017: Møde med projektleder Georg Schmidt – Lejerbo Byg og områdeleder Lars S. vedrørende kommende byggerier i Frederikssund. Jeg giver udtryk for organisationens interesse.

Den 13. juli 2017: Endnu et møde med bestyrelsen på Højager. Denne gang vedr. entrepriser på gavlrenoveringer. Sagen henlagt idet Lars Schmidt har undskyldt over for bestyrelsen, at der var sket procedurefejl.

Den 7. august 2017: Rejsegilde på Vingen, Fredskovhellet. Der blev holdt taler af formanden, borgmesteren og rådgiver og råbt hurraer med held og lykke. Efterfølgende var der pølser, øl, vand og vin til alle.

Den 9. august 2017: Formøde med Lars Schmidt vedr. dagsorden til i dag.

Den 11. august 2017: Deltager sammen med Lars Schmidt i et møde indbudt af C4 Hillerød vedr. lokalplaner i Hillerød bymidte i de kommende år.

Den 14. august 2017: Afsender brev til direktionen i Lejerbo vedr. IT-udvikling. Orientering rundsendt til hele bestyrelsen. 17. august 2017 modtaget kvittering fra Palle Adamsen.

Den 17. august 2017: Møde med deltagelse af byggechef Gerti Axelsen, projektleder Georg Schmidt, Steffen Boel Jørgensen, Lars Schmidt og formanden. Emnet var de kommende byggerier og de deraf 'AOSF'-forudsætninger.

4. Siden sidst fra:

a. Forretningsføreren:

Har i administrationsselskabet efterlyst/drøftet et koncept for, hvordan man bygger i organisationer uden penge – som f.eks. Frederiksborg. Handler både om at være mere præcis i beskrivelsen af risici, evt. at stille "garantier" eller risikodele samt at inddrage tilsynet på forhånd.

b. Områdelederen:

Der er 1 lokalinspektør som er stoppet. Administrationen arbejder med nyt oplæg til styringen af funktionærestaben i Lejerbo, Frederiksborg. Bestyrelsen vil blive taget i ed før vi "ruller i gang." forventet oplæg om 2-3 uger.

1 medarbejder under fungerende lokalinspektør Steen Kühl har sagt sit job op og er stoppet. Han blev fritstillet i sin opsigelsesperiode.

AlmenIndkøb version 2. Den nye proces er igangsat. Nordsjælland vil være test piloter. Prækvalifikation afgøres 5. oktober 2017. Der er lagt op til at der bydes ud pr. selskab og kun inden for fagene el, VVS, tømrer og fraflytningsmaler.

1 skimmelsag i afd. 800-0, Slangerupgård hos formanden. Sagen har været "negligeret" af lokalinspektøren i over en måned, og der var i den periode ikke rigtig sket noget. Preben Boe Hansen har godt fat i sagen sammen med rådgiver. Vi satser på at lukke sagen senest medio september 2017.

291-0 Centervænget: Der arbejdes på ny lokalplan for butiksområdet. Pizzariet, bar m.v. er lukket. Ny købmand snarest. Dette kræver dispensation på størrelsen af butikken med 250 m² i forhold til det tilladte. Bestyrelsen i afdelingen er ikke bekymret. Administrationen har dog gjort bestyrelsen opmærksom på at der kan komme parkeringsproblemer.

291-0 Brandskadesagen. Der er kommet en regning fra forsikringen på kr. 435.000,00 som modsvarer de forbedringer der er lavet ved nogle af de løsninger der har været nødvendige.

Til næste møde vil vi gerne komme med forslag til hvordan disse udgifter finansieres. Afdelingen er hårdt spændt for og kan ikke selv afholde alle udgifter. Indtil videre er beløbet betalt på en mellemregningskonto og endeligt konteres i driften i det kommende regnskab.

410-0 Kollektiv råderet køkkener

Kreditforeningen forlanger 100 % kommunal garanti, men det vil kommunen ikke give. Der undersøges nu med bank.

c. Bygge afdelingen:

Per R. Jensen fortalte indledningsvist om status på Vingen, planmæssig indtil videre – indflytning 1. november.

Vedr. Campus er der forhandlinger om Byggefelt nr. 3. Der er endnu ikke sendt skema A, men summer op i nærheden af 110 mio. kr. Det hængende punkt er grundkøbesummen.

Per R. Jensen kunne berette, at der er mange interessante byggemuligheder i sigte. Det er derfor vigtigt, at vi får afklaret et koncept for byggeri i "fattige organisationer".

d. Udlejningen:

Intet at bemærke.

5. Punkter til godkendelse (oplæg fremsendt):

a-1. Oplæg til udlejningsaftale mellem Lejerbo Frederiksborg og Allerød Kommune (bilag 3.).

Helle Jørgensen fremlagde oplæg til udlejningsaftale med Allerød Kommune herunder om fleksibel udlejning.

Der vedlægges ny aftale mellem Lejerbo Frederiksborg og Allerød Kommune om udlejning efter særlige kriterier, med:

1. 50 % til kommunal anvisning,
2. 25 % til den eksterne almindelige venteliste og
3. 25 % efter følgende kriterier:
 - 3.1 Fortrin for personer i min. 25 timers arbejde
 - 3.2 Fortrin for unge under 30 år i uddannelse
 - 3.3 Fortrin for personer 60+ i arbejde, på efterløn eller folkepensionist og som ønsker at flytte til bolig mere egnet som ramme om et liv som ældre.

Går ikke mindst ud på at skabe "mere håb" på den interne venteliste i Lyngby Kommune. Kommunen forekommer at være positiv.

Det indstilles, at aftalen drøftes og der tages beslutning om aftalen. Bestyrelsen tiltrådte oplægget.

a-2. Ændring af aftale mellem Lejerbo Frederiksborg og Hillerød Kommune om udlejning efter særlige kriterier, så de 50 % i stk. 3 tilbydes direkte til personer i min. 25 timers arbejde - ikke til oprykningsventelisten først (bilag 2.).

Helle Jørgensen fremlagde oplæg til udlejningsaftale med Hillerød Kommune, herunder om fleksibel udlejning. Går ikke mindst ud på at fokusere på om man har arbejde, og ikke hvor.

Det indstilles, at organisationen godkender ændringen.
Bestyrelsen tiltrådte ændringen.

Tillæg til aftale mellem organisation 219 Lejerbo Frederiksborg og Hillerød Kommune:

Denne aftale indgås i henhold til Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. nr. 1023 af 21. august 2013. (Almenboligloven) § 59.

Aftalen gælder for Lejerbos afdeling 262, Højager. Aftalen træder i kraft den 1. november 2017 og gælder til 31. januar 2019.

Stk. 1. Hillerød Kommune har 100 % anvisningsret til nedenstående 6 boliger, der har kørestolsvenligt køkken:

	Adresse	Postnr.	M²	Rum
37	Højager 173	3400 Hillerød	69,50	2
51	Højager 201	3400 Hillerød	69,50	2
63	Højager 221	3400 Hillerød	85,50	3
75	Højager 241	3400 Hillerød	69,50	2
79	Højager 251	3400 Hillerød	85,50	3
90	Højager 273	3400 Hillerød	69,50	2

Da aftalen ikke ses at foreligge skriftligt, vil dette nu finde sted.

Ændring til aftale gældende i perioden 1. februar 2015 til 31. januar 2019 mellem Lejerbo Frederiksborg og Hillerød Kommune om udlejning efter særlige kriterier

Stk. 2. Ændring af aftale mellem Lejerbo Frederiksborg og Hillerød Kommune om udlejning efter særlige kriterier, så de 50 % i stk. 3. tilbydes direkte til personer med fast tilknytning til arbejdsmarkedet i min. 25 timers arbejde (ikke til oprykningsventelisten først). Fast arbejde dokumenteres ved kopi af ansættelsesaftale eller ved kopi af lønsedler for de seneste 3 måneder.

Ændringen træder i kraft pr. 1. oktober 2017.

Det indstilles, at organisationen godkender ændringerne.
Bestyrelsen tiltrådte ændringerne.

For god ordens skyld bekræftes det, at der foretages et service-tjek på, at organisationens beslutninger i medfør af Udlejningsbekendtgørelsen, er korrekt noteret, således at udlejning af boliger finder sted, som ønsket af organisationen.

Boligorganisationens beslutninger er om følgende forhold (**bilag 1.**):

- A. Skilsmissefortrin
- B. Karenstid ved indflytning i bolig
- C. Oprykningsret for lejere i ungdoms og ældreboliger (komme på den interne venteliste)
- D. Boliggarantibevis (**bilag 4.**)
- E. Bevarelse af anciennitet på venteliste ved indgåelse af lejekontrakt

- F. Overførsel af anciennitet fra alm. venteliste (opnoteringstidspunkt) til oprykningsventeliste (intern venteliste)
- G. Fortrinsret for børnefamilier til boliger med 3 eller flere rum

I vedlagte bilag fremgår organisationens beslutninger i skematisk form.

Det indstilles, at organisationen tager konkret beslutning for hvert af punkterne A – G om, hvorvidt de ønsker at beholde nuværende beslutning eller ændre nuværende beslutning.

- A. Det blev besluttet, at der fortsat er fortrinsret ved skilsmisse
- B. Karenstid ens overalt
- C. Oprykningsret for lejere i ungdoms- og ældreboliger (komme på interne ventelister)
Det kan man fortsat godt.
- D. Boliggarantibevis bevares (**bilag 4.**)
- E. Bevarelse af anciennitet på ekstern venteliste ved indgåelse af lejekontrakt.
Bevarelsen opretholdes.
- F. Overførsel af anciennitet fra alm. venteliste (opnoteringstidspunkt) til oprykningsventeliste. Et nej opretholdes.
- G. Fortrinsret for børnefamilier til boliger med 3 eller flere rum. Et nej opretholdes.

b. Effektivisering – oplæg fra Lars Schmidt og Preben Boe Hansen

Lars Schmidt gennemgik de fremsendte skemaer og Preben Boe Hansen orienterede om de forskellige indsatser for at styrke en ny arbejdsproces blandt funktionærerne.

Følgende blev aftalt: Bestyrelsen og forvaltningen indkalder til et fælles orienteringsmøde med alle afdelingsbestyrelser og får opbakning til, at det præsenterede, er det, vi arbejder videre med.

c. AOSF for Vinge, Frederikssund

Er rundet.

d. Sophienborg Park afd. 410-0 råderetskatalog

Blev efter anbefaling fra administrationen ikke godkendt, lever ikke op til god vedligeholdelse. Administrationen giver vejledning for betingelser for godkendelse.

6. **Mentor ordning udsat fra sidst – Helles oplæg:**
Chresten og Helle taler sammen inden næste møde. Tages op igen.
7. **Deltagelse i dialogmøder – Allerød, Frederikssund og Hillerød:**
Styringsdialog møder vil fremover kun være med Hillerød Kommune, men deltagelse i eventuelle samtale/ samarbejds møder mv. med bestyrelsen, aftales for hver kommune, så dem i bestyrelsen fra den pågældende kommune, får mulighed for at deltage.
8. **Eventuelt:**
Intet til referat.

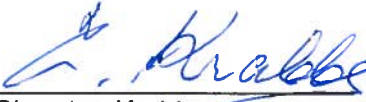
9. Konklusioner på mødet og 'To-do' inden næste møde:

- 1) Helle Worm fremsætter forslag til mentor ordning
- 2) Helle Jørgensen fremsender de korrigerede delaftaler til bestyrelsen og fremsender derefter til Allerød- og Hillerød Kommune for godkendelse.
- 3) Lars Schmidt skal sammen med formanden arrangere et møde omkring effektivisering på orienteringsbasis til afdelingsbestyrelserne.
- 4) Lars Schmidt tager fat i bestyrelsen i afdeling 410-0 omkring ikke godkendt råderetskatalog. Bankfinansiering undersøges.
- 5) Skema A for Blovstrød og Campus

Herefter sluttede mødet og formanden takkede for et godt møde.

Referent(er)
Steffen Boel Jørgensen/
(Lars Schmidt)

Godkendt af formanden den 20/9 2017


Chresten Krabbe