

Møde den 6. marts 2018 i Hillerød**Dagsorden:**

1. Godkendelse af referater fra møder, den 6/12-2017 og 14/2-2018
2. Godkendelse af dagsorden
3. Siden sidst fra formanden
4. Siden sidst fra administrationen:
 - a. Forretningsføreren
 - b. Byggeafdelingen – se 5. b.
 - c. Udlejningen – se 5. c.
5. Punkter til godkendelse:
 - a. Godkendelse af regnskab mv., revisionsprotokol samt budget
 - b. Byggeafdelingen
 - c. Udlejningen
6. Valg af formand:

Bestyrelsen konstituerer sig på ekstraordinært bestyrelsesmøde i forlængelse af repræsentantskabsmødet den 22. marts 2018
7. Valg til landsrepræsentantskabet:

Alle 5 bestyrelsesmedlemmer er repræsentanter, idet Frederiksborg nu har 4 medlemmer og Helle Worm deltager som medlem af hovedbestyrelsen
8. Eventuelt

Efter mødet kl. ca. 19:00 vil der blive serveret middag på regionskontoret.

Referat:

Til stede fra bestyrelsen: Chresten Krabbe, Helle Worm og Connie Frederiksen.

Administration: forretningsfører Lars Schmidt(referent), byggechef Gertie Axelsen og udlejningschef Helle Jørgensen.

Afbud: Per Lørup og Christian Mølgaard Vogelius.

1. **Godkendelse af referater fra møder, den 6/12-2017 (side 629-633) og 14/2-2018 (side 634-635)**

Formanden indledte med at spørge, om der var nogen, som ikke kunne godkende referater fra de sidste møder. Referater godkendt som fremsendt.
2. **Godkendelse af dagsorden:**

Dagsorden godkendt som præsenteret.
3. **Siden sidst fra formanden:**

Generelt har jeg haft samtaler med flere afdelingsbestyrelser, vedrørende spørgsmål til deres regnskaber og budgetter.

Den 8. december 2017: Møde med FF, for opfølgning på bestyrelsesmøde.

Den 12. december 2017: Møde med formand Tine Haasum - Slingerupgade, vedrørende deres regnskaber og budgetter 2018/2019 og modtager derudover udkast til referat fra Styringsdialogmødet med Hillerød Kommune, hvor kommunen specifikt bemærker, citat: I flere af Lejerbos afdelinger er der ikke henlagt tilstrækkelige midler til de i regnskabet afholdt udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. I den forbindelse oplyser Lejerbo, at der fortsat er stort fokus på dette, og målsætningen er, at der skal henlægges 300 kr. pr. m² til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

Den 13. december 2017: Modtager svar fra økonomiassistent Natalia Gundestrup – Lejerbo, på forespørgsel vedrørende regnskabsposten 'Målerpasninger', citat: består af honorar for udarbejdelse af vand/varmeregnskab for 2014-2016: Lejerbo opkræver honorar for alle forbrugsregnskaber, også selv om der er eksternt måler firma samt honorar vedr. foreløbige forbrugsafregninger - Forbrugsafdelingen opkræver i gebyr i forbindelse med fraflytninger, som indtægtsføres i afdelingen og efterfølgende opkræves af Lejerbo. Denne korrektion fremgår på alle vores regnskaber.

Den 14. december 2017: Per Lørup og Christian Mølgaard Vogelius meddeler mig, at de ikke ønsker at deltage i BL – Weekendkonference i 2. kreds. Konferencen afholdes den 26.-27. januar 2018 på Konventum – LO-skolen. Helle Worm meddeler mig at hun er tilmeldt, og Connie Frederiksen svarer at hun ønsker at deltage. Chresten Krabbe deltager også.

Den 19. december 2017: Modtager fra jurist Johanna Thon Schüssler – Byrådssekretariatet, om vi ønsker at indstille medlemmer til Beboerklagenævnet for 2018 - 2022. Efterfølgende indstiller vi Chresten Krabbe og Connie Frederiksen (kravet var at det skulle være en M/K indstilling). På byrådsmødet den 28. februar 2018 blev jeg valgt som suppleant for lejerne.

Den 20. december 2017: Projektleder-arkitekt Per R. Jensen meddeler os, at han går på pension den 1. april 2018 og at skema A for 102 almene boliger på Campus er blevet godkendt.

Den 22. december 2017: Tina Brorly – Lejerbo inviterer på vegne af Hovedbestyrelsen til orienteringsmøde den 16. januar 2018 for medlemsorganisationer på Sjælland.

Den 12. januar 2018: Møde afholdes hos Lejerbo med deltagelse af revisionen og økonomichef Henrik Lausten. Der laves en aftale vedrørende regnskabet 2015/2016 for Frødalen afd. 460-0 og regnskaber i almindelighed diskuteres.

Den 18. januar 2018: Helle Worm, Lars Schmidt og Chresten Krabbe har styringsdialogmøde med Frederikssund Kommune.

Den 19. januar 2018: Møde med salgschef Claus Nielsen – YouSee på Huginsvej vedrørende de fremtidige aftaler imellem vore afdelinger og YouSee. Konklusionen var at vi følger udviklingen nøje i 2018 idet udviklingen pt. 'løber meget stærkt'.

Den 20. februar 2018: Deltager som dirigent hos Højager afd. 262-0.

Den 22. februar 2018: Deltager som dirigent hos Banevænget afd. 383-0.

Den 27. februar 2018: Frederikssunds Rådhus: Deltager sammen med Helle Worm i alment dialogmøde for boligafdelinger i Frederikssund Kommune.

Den 28. februar 2018: Deltager sammen med Lars Schmidt i møde vedrørende samarbejdsudvalget for almene afdelinger i Hillerød Kommune. På opfordring bliver jeg 4. ben i et 4 personers arbejdsudvalg.

4. Siden sidst fra administrationen:

a. Forretningsføreren.

Elektroniske boligtilbud.

Som bekendt har vi fra marts udsendt elektroniske boligtilbud til alle de boligsøgende, der ønsker det. Årligt udsender Lejerbo ca. 116.000 boligtilbud, så besparelsespotentialer var til at få øje på ved at gå fra papirpost til mail. Samtidig har de elektroniske boligtilbud været efterspurgt af mange boligsøgende, der opfatter boligtilbud på mail som en forbedret service.

Det endelige mål er, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk. Henover foråret har tallet været på 66-68 %. Men i juli er tallet kommet op på 82,0 %. Dermed er vi godt på vej mod målet og arbejder løbende på, at endnu flere boligsøgende tilmelder sig de elektroniske boligtilbud.

Helle Worm og Henrik Lausten supplerede med yderligere tiltag på digitaliseringen, lejekontrakter, forbrugsregnskaber m.v.

Det vurderes om der skal gøre brug af hjemmesiden og mit Lejerbo til vores lejere.

Kontingent LLO.

En almen boligafdeling har mulighed for at melde sig ind i LLO eller andre lignende lejerforeninger via en såkaldt sekretariatsaftale. Med en sådan aftale er det boligafdelingen og ikke den enkelte lejer, der opnår medlemskab. Det er imidlertid både afdelingen og de enkelte lejere som enkeltperson, der kan søge rådgivning i foreningen. Der kan derimod ikke indgås et kollektivt medlemskab, hvor de enkelte lejere figurerer som medlemmer, men hvor udgiften til medlemskabet betales via afdelingens driftsbudget.

Organisationsbestyrelsen har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for de enkelte afdelingers drift. Det er organisationsbestyrelsen, der har kompetencen til at indgå alle aftaler udadtil – altså både aftaler, der vedrører selve boligorganisationen og aftaler, som vedrører den enkelte afdeling.

En afdeling har ikke kompetence til at indgå en sekretariatsaftale uden organisationsbestyrelsens samtykke.

Det er i den forbindelse uden betydning, om beslutningen er truffet på afdelingsmødet eller ved en urafstemning.

Afdelingen skal derfor søge organisationsbestyrelsen om samtykke forud for indgåelse af en sekretariatsaftale.

Organisationsbestyrelsen kan i så fald give samtykke til medlemskab, hvis man mener, at afdelingen har behov for en anden form for vejledning eller supplerende vejledning i forhold til den vejledning, som boligorganisationen yder afdelingen. Aftalen indgås i givet fald af organisationsbestyrelsen og udgifterne til sekretariatsaftalen indgår i afdelingens driftsbudget.

Hvis organisationsbestyrelsen vurderer, at der ikke er behov for en sekretariatsaftale, kan man underkende afdelingens beslutning om medlemskab, ligesom man til enhver tid kan stoppe allerede indgåede aftaler.

Ovennævnte afholder ikke den enkelte lejer fra individuelt og for egen regning at melde sig ind i LLO eller en anden lignende lejerforening.

Normalt anbefaler BL, at man accepterer et afdelingsmødes ønske om en sekretariatsaftale med LLO eller lignende. Det gør BL, fordi et sådant behov som regel udspringer af en uoverensstemmelse, som kan risikere at blive større ved at nægte beboerne rådgivning i LLO. Og man skal jo altid overveje, om LLO vil kunne medvirke til at uoverensstemmelserne bliver løst.

b. Byggeafdelingen – se 5. b.

c. Udlejningen – se 5. c.

5. Punkter til godkendelse:

a. Godkendelse af regnskab mv., revisionsprotokol samt budget
Henrik Lausten gav en gennemgang af årsberetningen.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2016 til 30/9 2017, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2018 til 30/9 2019.

Desuden er udsendt en CD-rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2016 - 30/9 2017, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2018 - 30/9 2019 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. Gennemgang ud fra årsberetningen som udviste et overskud på kr. 207.000.

Dispositionsfonden er negativ med 1.9 mill.

Arbejdskapital tilskud kr. 300.000 til afd.291-0.

Trækingsret kr. 9.800.000 – opfordring til at disponere fra kontoen.

Afdelinger i drift: 15 afdelinger med overskud – 8 afdelinger med underskud.

Revisorens forbehold omkring vedligeholdelsesplaner – 6 afdelinger med manglende henlæggelser. Dette er reguleret på plads.

Budget stigning på 75.000 – adm. bidrag.

Formanden havde 2 spørgsmål til regnskabet.

Honorar for Slangstrup – lagt ind i budgettet – regnskabsmæssigt for sidste år kun Lejerbo Frederiksborg.

Bestyrelsen besluttede at fastholde fordelingen af honorar 50% til formanden resten fordelt ligeligt mellem de andre medlemmer.

Afdeling 250-0 – ejendomsskat kr. 2.6 mill. ikke afregnet. Økonomichefen har aftalt med formanden, der afventes svar omkring afklaring fra Rafn & Søn. Hvis sagen er afsluttet, genåbnes regnskabet for afdelingen.

Til sidst kommenterede formanden omkring mange små fejl i afsatte poster – det blev aftalt at der afholdes møde hvor sagerne gennemgås.

Herefter gennemgik Henrik Lausten budgettet som viste en stigning på 75.000 – adm. bidrag. Dette blev godkendt.

b. Byggeafdelingen

Ungdomsboliger og billige boliger på Campus

Der er indgået AOSF vedr. byggeri af 72 ungdomsboliger og 30 billige boliger på Campus. Sagen hedder pt. Lommelygten afd. 1241-0 og 1241-1.

Skema A er godkendt december 2017. sagen er budt ud under rammeaftalen for startboliger. Gerti fortalte lidt om produktionsprocessen.

Der blev aftalt at der nedsættes et bygherreudvalg til de kommende 2 byggesager. Ved

førstkommende ordinære bestyrelsesmøde primo april 2018.

Sagen er overdraget til projektleder Brian Hartmann Nielsen i BYG.

Afd. 997-0 Botilbud Vingen – 20 Plejeboliger

Projektet vedr. "Botilbud Vingen". Skema B er godkendt.

Byggeriet er afleveret og indflyttet november 2017.

Levnedsmiddelstyrelsen påpegede 3 forhold på køkkener, som ikke kunne godkendes.

Byg undersøger ansvar og mulige løsninger.

Afd. 1233-0 Teglskoven - 115 familieboliger i Allerød.

Projektet blev vundet ved udbud og udarbejdelse af lokalplan er næsten afsluttet. Et forventet skema A er godkendt nov. 2017. Totalrådgiver White ARK er lukket og ny rådgiver skal findes. Sagen skal overdrages til ny projektleder i BYG. Byggechefen har sagens videre forløb.

Når rådgiver er fundet, skal vi have aftalt et møde med Allerød kommune, med præsentation af de nye rådgivere m.v., hvor formand og forretningsfører også deltager.

Projektleder: Metim Uysal – BYG.

Der var en kort snak om mulighederne for opskrivning til nye afdelinger.

Afd. 895-0 - Skovhuset

Der arbejdes på syn og skønssag vedr. mangler i ventilation. Skønsmand er udpeget og syn påregnes primo marts.

Mulige byggesager:

Vinge muligt byggeri. Sagen er sat på "stand by" og afventer en kommunal beslutning om hvad gør man?

Renovering:

Renoveringssagerne vedr. 004-0 Møllebakken og 023-0 Klostergården er undervejs i Landsbyggefonden. Sagerne ligger i LBF og afventer behandling.

P.t. forventes behandling 2020-2021.

c. Udlejningen

Helle Jørgensen uddelte en række plancher som blev diskuteret og aftalt at de samme præsenteres på repræsentantskabsmødet.

Udlejningssituationen

Generelt er udlejningssituationen god.

Der sendes ca. 30 boligtilbud ud i 1-2 omgange for at opnå genudlejning.

Ventelistestatistikken medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger pr. 16. februar 2018 og er på 3.021 ansøgere. Fordelingen af ansøgernes ønsker fremgår af bilaget.

Fraflytningen i familieboligerne i hele organisationen i procent er:

År	Hele organisationen	Hele Lejerbo
2017	07,33	10,61
2016	12,19	10,66
2015	10,18	10,92

Fraflytningsprocenten i de enkelte afdelinger fremgår af bilaget.
I afd. 460-0 Frødalen er der udsat 3 lejere pga. huslejerestance.
I afd. 078-0 Fredskovhellet er udsat 1 lejer pga. huslejerestance.
Fraflyttere betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Der har været tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder på 1 bolig med 4 uger pga. 'springere'.

Der vedlægges plancher som bilag til referatet.

6. Valg af formand:

Bestyrelsen konstituerer sig på ekstraordinært bestyrelsesmøde i forlængelse af repræsentantskabsmødet den 22. marts 2018.

7. Valg til landsrepræsentantskabet:

Alle 5 bestyrelsesmedlemmer er repræsentanter, idet Frederiksborg nu har 4 medlemmer og Helle Worm deltager som medlem af hovedbestyrelsen.

8. Eventuelt:

En snak om en bolig med voldsomme problemer med fugt i afd. 383-0. Lars Schmidt orienterede om status på sagen. Bestyrelsen besluttede derudover, at inviterede til repræsentantskabsmødet, ved eventuelle afbud, kan erstattes af suppleantgæster, hvis de ønsker det.

Herefter sluttede mødet og formanden takkede for et godt møde.

Godkendt af formanden den 17 / 3 2018



Chresten Krabbe