

Repræsentantskabsmøde den 22. marts 2018, kl. 17:30 på Pharmakon i Hillerød

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og valg af 3 stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning, herunder administrationen for det senest forløbne år og den fremadrettede administration.
3. Regnskab og budget:
 - a. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 1/10-2016 - 30/9 2017 med tilhørende revisionsberetning.
 - b. Forelæggelse af budget for perioden 1/10 2018 - 30/9 2019.
4. Indkomne forslag
5. Valg:
 - a. 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år, Per Lørup og Chresten Krabbe
 - b. 2 suppleanter for et år, Henning Thelin og Tina Haasum
6. Valg af revisor jf. vedtægternes § 20, pt. ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab
7. Eventuelt

Til stede

Fra administrationen:

<u>Titel</u>	<u>Navn</u>
Forretningsfører	Lars Schmidt
Projektleder	Per Rosbjørn Jensen
Udlejningschef	Helle Jørgensen
Driftsassistent	Gitte Rugaard

Organisationsbestyrelse:

<u>Navn</u>	<u>Afdeling</u>	<u>Adresse</u>
Formand Chresten Krabbe	460-0	Frødalen
Næstformand Helle Worm	383-0	Banevænget
Per Lørup	051-0	Holmetorvet
Connie Frederiksen	250-0	Ringbjerget
<u>Christian Mølggaard Vogelius</u>	460-0	Frødalen

I alt: 5 stemmer

Repræsentanter:

<u>Navn</u>	<u>Afdeling</u>	<u>Adresse</u>
Henning Thelin	004-0	Møllebakken
Marianne Kehler	004-0	Møllebakken
Britt Fosselius	023-0	Klostervej
Hanne Elbrandt	023-0	Klostervej
Jannik Halskov Larsen	051-0	Holmetorvet
Tina Haasum	058-0	Slangerupgade
Nabeela Tofik	058-0	Slangerupgade
Elisabeth Gottfredsen	078-0	Fredskovhellet
Grethe Hansen	159-0	Engsvinget
Tove Dhiin	159-0	Engsvinget
Lotte Møller	233-1	Alsønderup
Lars Troelsen	233-1	Alsønderup
Agnethe E. Heideman	250-0	Ringbjerget
Ann Nørgaard	250-0	Ringbjerget
Karl Erik Rasmussen	262-0	Højager

Birthe Lundsteen	262-0	Højager
Marianne Jacobsen	291-0	Centervænget
Jan Christiansen	291-0	Centervænget
Birgit Worm	383-0	Banevænget
Flemming Pedersen	410-0	Sophienborg
Annie Pedersen	410-0	Sophienborg
Lars Reddy Nielsen	460-0	Frødalen
Jens Erik Nielsen	697-0	Troldehøjparken
Finn Rander	697-0	Troldehøjparken
Anders Jørgensen	817-0	Kirsebærellé
Sille Bethnas	800-0	Slangerupgård
<u>Daniel Christoffersen</u>	907-0	Lanternen

I alt: 27 stemmer

Gæster:

<u>Navn</u>	<u>Afdeling</u>	<u>Adresse</u>
Lene Bendtsen	004-0	Møllebakken
Benny Birkholm - Dirigent	008-0	Bistruplund
Helga Berg	023-0	Klostervej
Jens Wittrock	159-0	Engsvinget
Birthe Gøtzsche	233-1	Alsønderup
Tine Hessellund	250-0	Ringbjerget
Jytte Andersson	250-0	Ringbjerget
Richard Sielemann	383-0	Banevænget
Kirsten Gerd Lindkilde	410-0	Sophienborg
Doris Nielsen	410-0	Sophienborg
Aida Andersen	410-0	Sophienborg
Jan Højdal	697-0	Troldehøjparken
Sigismund Madsen	800-0	Slangerupgård
Cecilie Nielsen	800-0	Slangerupgård
<u>Andreas Sjøstrøm</u>	817-0	Handicaphjælper til Anders Jørgensen

I alt: 51 personer i lokalet

Frameldte:

<u>Navn</u>	<u>Afdeling</u>	<u>Adresse</u>
Preben Boel Hansen	Driftschef	
Henrik Lausten	Økonomichef	
Jimmy B. Rasmussen	051-0	Holmetorvet
Camilla Koch	058-0	Slangerupgade
Vivi Uldam	078-0	Fredskovhellet
Solveig Dalby	078-0	Fredskovhellet
Louise Mark	159-0	Engsvinget
Esben Buchwald	250-0	Ringbjerget
Jannie Helsgaun	250-0	Ringbjerget
Poul Dobel	262-0	Højager
Berit Hansen	262-0	Højager
Anne-Grethe Jensen	262-0	Højager
Irene Marie Banach	291-0	Centervænget
Bettina Horndrup	383-0	Banevænget
Karin Horndrup	383-0	Banevænget
Anders Dohrn	460-0	Frødalen
Helle Jensen	460-0	Frødalen
Bo Sørensen	800-0	Slangerupgård
Kristine Rovsing	817-0	Kirsebærellé

Lena Sørensen	817-0	Kirsebæralle
Benjamin Eklund	907-0	Lanternen
Patrick Wodskov	907-0	Lanternen

Kære repræsentantskab – Velkommen til det 22. ordinære repræsentantskabsmøde.

Af den udsendte dagsorden fremgår det, at:

Ad 1.: Valg af dirigent og valg af 3 stemmetællere

Vi foreslår Benny Birkholm, Bistruplund afd. 008-0, Birkerød. Er der andre forslag? Ingen forslag. Benny Birkholm blev valgt.

3 stemmetællere blev foreslået: Helle Jørgensen udlejningschef, Marianne Jacobsen afd. 291-0, Lotte Møller afd. 233-0. Disse blev valgt.

Herefter overtog dirigenten ledelsen af mødet.

Ad 2.: Bestyrelsens beretning, herunder administrationen for det senest forløbne år og den fremadrettede administration.

Bestyrelsens beretning /v formand Chresten Krabbe:

Bestyrelsens sammensætning i perioden har været

Formand Chresten Krabbe
Næstformand Helle Worm
Bestyrelsesmedlem Per Lørup
Bestyrelsesmedlem Connie Frederiksen
Bestyrelsesmedlem Christian Mølgaard Vogelius

Repræsentanter til Landsrepræsentantskabet

Formand, næstformand som medlem af Hovedbestyrelsen, Connie Frederiksen og Christian Mølgaard Vogelius. Ved det kommende Landsrepræsentantskab her i 2018 har vi 4 pladser.

Lejerbo skrumper og vi fik ny forretningsfører

Mit første år som jeres formand, har været forholdsvis turbulent. Da Bruno oprindeligt spurgte mig i efteråret 2016, hvad mit svar ville være, hvis han foreslog mig som sin efterfølger, så tilføjede han, at det behøvede jeg ikke være betænkelig ved, fordi jeg kunne blot kontakte ham – dag som nat – hvis jeg havde nogle spørgsmål. Som i alle ved, sådan blev det ikke. Alle linjer bagud var pludselig afbrudt. Jeg skulle straks finde min egen måde, at være selvkørende på.

Dertil kom - jeg ved ikke om i har hørt eller læst om det - at der samtidig startede en helt ny virkelighed i vores administrationsselskab Lejerbo. Ubrudt igennem ca. 25 år, havde Lejerbo haft konstant fremgang, hvor flere og større organisationer tilsluttede sig Lejerbo som administrationsselskab. Uenighed i hovedbestyrelsen bevirkede, at Lejerbo København truede med at melde sig ud af fællesskabet. Antallet af lejemål på ca. 43.000, som bliver administreret af Lejerbo, var pludselig truet af at blive reduceret med ca. 5.300 lejemål, samtidig med at kontorlejemålet for Region København i hovedsædet, ville blive opsagt.

Indflydelsen på vores hverdag her i Nordsjælland, ville blive ekstra stor, fordi vi havde fælles forretningsfører med Lejerbo København. Vores forretningsfører Steffen Boel Jørgensen havde valgt side og ønskede fortsat at være forretningsfører for Lejerbo København, på deres nye rejse mod vest til BO-VEST i Glostrup.

Resultatet blev, at områdeleder Lars Schmidt blev til forretningsfører Lars Schmidt og forvaltningskontoret på Huginsvej blev til regionskontor.

Uroen i Lejerbo fortsætter i øvrigt, fordi den valgte landsformand er trådt tilbage og næstformanden ØST er pt. konstitueret som formand og Lejerbo Kolding, hvor landsformanden er organisationsformand

har afsendt deres opsigelse med virkning fra 1. januar 2019. Lejerbo Kolding administrerer 3.445 boliger ifølge Jyske Vestkysten den 6/12-2017.

Vintervedligeholdelse

I enighed mellem administrationen og bestyrelsen blev det i efteråret besluttet at lade en ekstern entreprenør udføre vintervedligeholdelsen i vore afdelinger. Valget faldt på FMT A/S, Hammersholt Erhvervspark, 3400 Hillerød. Udførelsen af opgaven har været katastrofal dårlig og der forhandles i øjeblikket med entreprenøren, idet kontrakten på forhånd blev valgt som 1-årig, for det tilfælde at opgaven ikke blev løst tilfredsstillende.

Græsplænerobotter i fremtiden

Det blev ligeledes i foråret besluttet, at vi ville forsøge om det var muligt, at lade robotter slå græsset på de forholdsvise store græsarealer, som eksisterer i vore afdelinger. Som den første prøve valgte vi Følstrup afdelingen og da dette forløb uden problemer blev forsøget fortsat på Møllebakken afdelingen. Ligeledes her har resultatet været yderst vellykket. Da jeg på et tidspunkt spurgte formanden Henning Thelin, hvordan han syntes forsøget var forløbet, svarede han, at jeg kunne komme forbi og beundre deres golfbane!

Derfor fortsætter vi her i foråret med at rulle systemet ud på alle vore afdelinger.

En anderledes organisation af vore funktionærer

Bl.a. disse 2 tiltag har bevirket, at der bliver frigivet rigtig mange mandskabstimer hos vores funktionærer og da vi samtidig havde besluttet, at omlægningen ikke skulle bruges til afskedigelser, så er de nu organiseret i mindre arbejdsgrupper, som skal udføre flere almindelige håndværksmæssige opgaver end tidligere, hvor man tilkaldte et eksternt håndværksfirma til selv den mindste opgave.

Regeringens krav om 2 % besparelser

Hele denne omlægning forventer vi vil resultere i, at vi kan holde huslejen i ro og som minimum spare de ca. 2 % på driften, som regering og folketing, har bedt os om, samtidig med at vore beboere vil opleve en større tilfredshed i opgavernes løsninger.

Bestyrelsesmøder mv.

Der har i perioden været afholdt 6 bestyrelsesmøder, hvor der bl.a er behandlet nedennævnte forhold.

På vores 1. bestyrelsesmøde efter repræsentantskabsmødet reviderede vi vores forretningsorden.

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

Kommunen (v/ 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 19. april 2017: Kl. 10:45 var der besigtigelse med Landsbyggefonden af Møllebakken afd. 004-0 og efterfølgende Klostergården afd. 023-0. Ifølge referat dateret den 4. maj 2017 ændrede besigtigelsen ikke ved de allerede udsendte konklusioner. Helhedsplan og budget skal godkendes på afdelingsmøder i de respektive afdelinger inden igangsætning.

Den 4. maj 2017: Modtaget mail med referat af afholdt bestyrelsesmøde i Ringbjerget afd. 250-0. Bestyrelsen ønsker ændring af anvisningsretten, således at den interne venteliste får fortrinnsret fremfor kommunens råderet. Der tages kontakt til kommunen om man er interesseret i at ændre udlejningsaftalen. Aftalen er nu ændret.

Den 10. maj 2017: Modtager brev fra Hillerød Kommune og mail fra Frederikssund Kommune vedr. sammenlægningen af Lejerbo Slangerup med Lejerbo Frederiksborg. Begge kommuner tager sammenlægningen til efterretning.

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 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.

Den 7. september 2017: Kl. 15:00 havde jeg sammen med Lars Schmidt et 'kaffemøde' med juridisk konsulent i Hillerød Kommune Monica Nordahl, hvor vi havde 'følere' ude omkring kommunens synspunkter på almene organisationers likviditet contra nybyggerier.

Den 25. september 2017: Kl. 10:00 havde Steffen Boel Jørgensen, Lars Schmidt og ego et hyggeligt kammeratligt møde vedr. administrationen i almindelighed og oplæg til aftenens møde. Kl. 19:00 var der så orienterende møde vedrørende den nye organisation af vore funktionærer i Skovhusets fælleslokale.

Den 19. oktober 2017: Svarer Udviklings- og Byggeafdelingen v/ Georg Schmidt på en henvendelse fra Hillerød Kommune vedrørende 87 boliger, som kommunen ønsker afhændet og i drift som almene boliger. Sagen er forsat i undersøgelsesfasen.

Den 26. oktober 2017: Taler jeg ved indvielsesfesten på 20 beskyttede boliger 'Vingen'. Spaden fra 1. spadestik arrangement overdrages til centerleder Lisbet Jensen med påskrift og 2 stk. fladskærme gives i gave til beboerne på vegne af Lejerbo Frederiksborg og Lejerbo Byg. Skærmene ophænges efterfølgende i bebyggelsens 2 dagligstuer/fællesrum.

Den 31. oktober 2017: Georg Schmidt fra Lejerbo Udviklings- og Byggeafdeling meddeler mod forventning, at borgmesteren i Frederikssund Kommune har bedt sin byplanchef meddele os, at kommunen har besluttet ikke at afsætte midler til grundkapital til byudvikling i den indre by. Vi havde håbet på et byggeri i området 'Axel B. Langes Gård'.

Den 23. november 2017: Problemer med afhentning af storskrald i afdelingerne i almindelighed diskuteres med affaldsplanlægger Sara Klausen fra Hillerød Forsyning. Der opnås enighed om en plan for fremtiden og der evalueres om et år eller tidligere.

Den 23. november 2017: På byrådsmødet i Allerød Kommune godkendes den ændrede byplan for området omkring byggeriet 'Ved Skoven' i Blovstrød og Skema A for vores byggeri af 118 familieboliger godkendes.

Den 24. november 2017: Modtager brev fra direktionen i Lejerbo Administration, at Lars Schmidt dags dato er udnævnt til Forretningsfører for organisationerne i Nordsjælland. Samtidig ændres benævnelsen 'Områdekantor' til 'Regionskantor' vedr. Huginsvej 1B.

Den 30. november 2017: Styringsdialogmøde 2017 på Hillerød Rådhus. Deltagere var juridisk konsulent Monica Nordahl, forretningsfører Lars Schmidt og organisationsformand Chresten Krabbe. På dagsorden var opgangsbofællesskaber, plejeboliger – optimering af ind- og udflytning,

samarbejdsaftale mellem de almene boligorganisationer og Hillerød Kommune, Landsbyggefondens regnskabsgennemgang, henlæggelser til planlagte og periodiske vedligeholdelse og fornyelse og under eventuelt storskrald + fartdæmpning i Frødalen.

Den 13. december 2017: Modtager svar fra økonomiassistent Natalia Gundestrup – Lejerbo, på forespørgsel vedrørende regnskabsposten 'Målerpasninger'. Gundestrup meddeler at Lejerbo opkræver honorar for alle forbrugsregnskaber, også selv om der er eksternt måler firma. Regnskabsposten består af honorar for udarbejdelse af vand/ varmeregnskab for 2014-2016, som var

glemt. Og tilføjer - denne korrektion fremgår på alle vores regnskaber.

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 skema A for 102 almene boliger på Campus er blevet godkendt.

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 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.

Afdelinger uden bestyrelser (hvor jeg har fungeret som tilsynsførende)

AFD. 078-1: Institution – børnehave

AFD. 233-0: Gadevang – ældreboliger

AFD. 814-0: Følstrup – institution

AFD. 895-0: Skovhuset – plejecenter

AFD. 997-0: Botilbud Vingen – institution

Budgetter 2018/2019: 1 nedsættelse, 15 uforandret og 9 stigninger (heraf 3 servicecentre)

Bestyrelsen

Har naturligvis også behandlet økonomi, udlejning mv. i almindelighed, disse emner fremgår til dels af administrationens beretning.

Afslutningsvis

Jeg udtrykker en særlig tak til den øvrige bestyrelse og administrationen for et godt samarbejde i året som er gået.

En særlig tak til projektleder/ arkitekt Per R. Jensen for samarbejdet gennem årene.

Administrationens beretning v/ forretningsfører Lars Schmidt:

Efter omorganiseringen ultimo november 2017 har der været travlt. Den ene af vores driftsassistenten er stoppet idet hun er flyttet med Lejerbo København.

Vores nye status som regionskontor gør ikke de store ændringer. Bemandingen skal være 2-3 driftsassistenten en driftschef og en forretningsfører.

Hvordan opgaverne bliver fordelt, er ikke så vigtigt. Der skal bare være en klar vej ind for jer som beboerdemokrater.

Det nye år: I Lejerbo Frederiksborg skal "Sølvøjet pudses". dvs. udlicitering af snerydning, omorganisering af staben, affald, el, energi og effektiviseringskrav

Udliciteringen af snerydningen blev gennemført efter fællesmøde sidste år. Projektet blev sat i gang og evalueringsmæssigt set fra adm. side har der været for mange klager. Der skal dog påpeges at ved opsamlingsmøde med firmaet her medio marts, må det konstateres at forventningsafstemningen ikke har været ordentlig på plads før kontraktindgåelse. Da processen er i gang og vi skal fortsætte initiativet er der høstet nogle lærepenge af det første år, som skal vurderes.

Omorganisering af driften i organisationen er igangsat med en række "grønne teams" og et blå team, til at tage sig af teknikopgaverne. det sidste team er godt i gang - de andre er først under opstart

(vinteren først ved at være slut) men her kan man godt mærke en vis "hvad er nu dette" - men sammen med den nye lokalinspektør skal vi nok få sat det godt i gang. Denne omorganisering indebærer mange ting og en nærmere gennemgang vil finde sted på det førstkommande fællesmøde for bestyrelser.

Affald: Kommunen har med Deres nye affaldsregulativ igangsat en række opgaver i afdelinger, hvor sortering skal finde sted - Denne opgave er godt på vej i alle afdelinger.

Med hensyn til storskraldsafhentning som igennem de sidste år har vist en uheldig tendens til ikke at fungere har vi nye opgaver på vej. Vi vil fra adm. i den kommende uge, sende et forslag ud fra Hillerød forsyning omkring muligheden for andre løsninger til storskrald. Men det er til en højere pris!

El: Der er igangsat flere tiltag for at sikre at kontoen for vores fælles energiforbrug kan falde gennem de næste år. Pt. arbejdes der i flere afdelinger med nye led lamper, nye systemer til tænd og sluk af belysning. Som eksempel har vi fået en beregning på afd.895-0 Skovhuset hvor en investering på 1 mill. kr. kan tjenes hjem på 2-3 år. Vi har faktisk ikke råd til ikke at udføre en sådan opgave.

Energien: Vil det næste år også være fokus punkt. Der er en stor udvikling inden for termostater med videre og med samtidige gennemgange af vores energirådgivere håber vi på, at der vil ske en forbedring på energiforbruget i afdelingerne.

Effektiviseringskrav: Dette var punktet for fællesmødet i efteråret og især med fokus på omlægningen af driften. De konti som berøres af effektiviseringskravene, er dem vi arbejder med. Det vil sige der er sket nye udbud af 4 forskellige håndværkerfag gennem alment indkøb. Især fraflytningsudbuddet har igen givet en besparelse. Vores el mand og tømrer er de samme som før - timeprisen er i den forbindelse faktisk uændret på nær 10 kr.

Effektiviseringen vil også blive hjulpet lidt på vej set i forhold til konto 115. Her har vi tidligere bogført alle udgifter i forbindelse med forsikringskader. Det er netop orienteret ud at disse udgifter skal flyttes til kontoen for ekstraordinære udgifter. Konto 134 er IKKE omfattet af effektiviseringskravene. Herudover er der et par små andre ændringer, som vil blive gennemgået nærmere på næste fællesmøde med bestyrelsen.

Strategi for dispositionsfond, egenkapital og trækningsret.

Ansøgninger til tilskud fra dispositionsfonden:

Afdelingen skal have nået 1 eller flere mål i organisationens budgetstrategi.

Afdelingen skal have akut behov eller store finansielle problemer i driften.

Såfremt der ydes løbende støtte til en afdeling, kan der ikke i afdelingen ske huslejenedsættelse uden en tilsvarende reduktion i tilskuddet fra boligorganisationen.

Ansøgninger til tilskud fra arbejdskapitalen:

Afd. skal have nået 1 eller flere mål i organisationens budgetstrategi.

Afd. skal have uforskyldt akut behov eller store problemer i driften.

Såfremt der ydes løbende støtte til en afdeling, kan der ikke i afdelingen ske huslejenedsættelse uden en tilsvarende reduktion i tilskuddet fra boligorganisationen.

Der ydes kun tilskud til projekter der holder afdelingerne vedlige.

Strategi for ansøgninger til tilskud fra trækningsretten:

Afdelingen skal have en alder af min.35 år for at søge, medmindre der er strengt nødvendige arbejder.

Afdelingen skal have nået 1 eller flere mål i organisationens budgetstrategi.

Afdelingen skal have akut behov eller store finansielle problemer i driften.

I år er en af de vigtige pinde at der skal arbejdes med et nyt oplæg til en budgetstrategi, for henholdsvis kto.115; 116, 120; 401 og 402.

Byggeskader: 817-0 Kirsebærallè - sagen er afsluttet af byggeskadefonden. Vores regnskabsmand kan nok fortælle mere om udgiften.

814-0: sagen anmeldt til BSF - intet afklaret endnu.

800-0 Slangerupgård: Skavanker ved samtlige kviste i afdelingen. Sag er under anmeldelse til BSF. Regeringens parallelsamfundspil.

Den 1. marts præsenterede regeringen sit udspil "Ét Danmark uden parallelsamfund". Udspillet indeholder 22 konkrete forslag, som skal forsøge at komme parallelsamfundene til livs. Forslagene er fordelt på fem temaer: Fysisk nedrivning og omdannelse, mere håndfast styring af beboersammensætningen, styrket politiindsats og højere straffe, en god start på livet for børn og unge samt opfølgning.

Nogle af de konkrete forslag, som for eksempel forslaget om ikke at anvise boligsøgende på overførselsindkomst til udsatte boligområder, er allerede i brug i dag. Andre, som eksempelvis forslaget om mere politi på gaden i de udsatte boligområder, ligger fint i tråd med vores ønsker i den almene sektor. Og atter andre, som forslag om ekspropriation og opsigelse af lejere med henblik på salg af en bolig, har vi svært ved at se rimeligheden i. Så på den måde består udspillet af en stor pose blandede bolsjer. Hele udspillet kan ses på www.regeringen.dk

Flere boligområder på listen.

I Lejerbo har vi i øjeblikket tre boligområder på den såkaldte ghettoliste: Mjølnerparken i København, Munkebo i Kolding og Vangkvarteret i Holbæk. I udspillet har regeringen dog lavet yderligere to lister: En liste over de hårdest ramte ghettoområder, hvor også de tre boligområder i Lejerbo hører til, og så en liste over udsatte områder. For at komme på listen over udsatte områder skal området opfylde to af de fem ghettokriterier. For vores vedkommende betyder det, at også Brøndby Strand, Trekanten i Holstebro, Havrevej i Thisted og Finlandsvej i Vejle er på listen. Hertil kommer Akacieparken og Aldersrogade i København.

Selvom regeringens udspil især er rettet mod de områder, der falder i kategorien "hårdest ramte ghettoområder", så vil en række af de konkrete forslag også ramme de udsatte områder, hvis forslagene vedtages. Også selv om det er svært for os at se, at der hersker særlige parallelsamfund i Holstebro eller Thisted.

Lejerne skal betale.

Særlig stor betænkelighed har vi i forhold til finansieringen af forslagene. Her er der nemlig lagt op til, at bruge 12 milliarder kroner ud af de 21 milliarder, der ligger i den kommende boligaftale. Penge, som kommer fra Landsbyggefonden, og som skulle have været brugt til renovering overalt i den almene sektor. Landsbyggefondens midler er jo lejernes opsparede penge. Og der er i de kommende år en meget lang kø til at få del i disse midler til renoveringer. Også i Lejerbo har vi en lang række renoveringsprojekter i kø. Og ifølge BL's beregninger, så vil 26 af Lejerbo's projekter risikere at blive udskudt på ubestemt tid, hvis pengene i stedet bruges på parallelsamfundsudspillet.

Det er af mange grunde uholdbart. Ikke mindst fordi de boliger, der nu ikke bliver renoverede, er i fare for at stå og forfalde yderligere med alt, hvad det kan have af følger, både fysisk og i form af dårligt image, udlejningsvanskeligheder og så videre.

Hvad gør vi?

Der er ingen tvivl om, at regeringen i øjeblikket oplever opbakning til udspillet blandt en række andre partier. Men forhandlingerne foregår stadig, og det er dermed stadig usikkert, hvad det endelige lovforslag kommer til at indeholde. BL varetager jo den almene sektors politiske interesser. Der arbejdes derfor på højtryk i BL for at påvirke de dele af udspillet – og ikke mindst finansieringen af det – som vi opfatter som uspiselige.

Databeskyttelse i Lejerbo.

Den 25. maj 2018 får vi nye databeskyttelsesregler.

Reglernes formål er at sikre, at både offentlige myndigheder, private virksomheder og sådan nogle som Lejerbo sørger for, at alle personlige oplysninger om medarbejdere, beboere, bestyrelser og samarbejdspartnere behandles ordentligt og efter et sæt spilleregler som gælder i hele Europa. Det rammer også både administrationen og boligorganisationerne i Lejerbo på en lang række områder. Reglerne indeholder bl.a. skærpede krav til dokumentation, udvidelse af de registreredes rettigheder og – ikke mindst – forhøjede bødestørrelser for overtrædelse af reglerne (op til 20 mio. euro eller 4 % af bruttoomsætningen i virksomheden, hvis denne er større)

Vi er i færd med at få klædt alle medarbejdere på til at håndtere de nye regler. Dette foregår via informationsmøder og undervisning. Medarbejdere vil generelt mærke den nye lovgivning ved strengere krav til deres behandling af personoplysninger (indsamling, opbevaring, videresendes og bortskaffelse mv.), uanset hvilken funktion, man er ansat i. Dette stiller naturligvis krav til, at medarbejderne har kendskab til reglerne i relevant omfang.



I april vil der være fokus på dokumentation. Det indebærer, at der vil komme information om databeskyttelse på Lejerbo.dk, og at alle medarbejdere vil modtage nye vejledninger, personalepolitikker, informationsmateriale mv., der er udarbejdet på baggrund af lovgivningen. I forhold til IT bliver der løbende arbejdet på tekniske løsninger, der ligeledes skal understøtte det nye regelsæt. Vores store fokus på databeskyttelse indebærer også, at vi skal stille skarpt på, hvilke personoplysninger, der gives videre til beboerdemokraterne om lejerne. Derfor vil der blive udarbejdet retningslinjer til såvel medlemmer af organisationsbestyrelsen som afdelingsbestyrelsen. Disse vil være et naturligt supplement til den tavshedspligt, der i forvejen påhviler beboerdemokrater.

Spørgsmål fra Karl Erik Rasmussen omkring adm. honoraret og effektiviseringstiltagene. Formanden svarede på spørgsmålet omkring honoraret. Forventede stigning på ca. 100 kr. i adm. honoraret. Det har været rettidig handling at afskedige, men selvfølgelig rammer det hårdt. Lars Schmidt kommenterede kort på de arbejder som forventes skal udføres af funktionærerne. Og oplyste at der stadigvæk vil komme et fællesmøde med bestyrelsen om opfølgning og opsamling på tiltagene.

Beretning fra byggeafdeling v/ projektleder Per Rosbjørn Jensen:

Per Rosbjørn Jensen orienterede om de sager som p.t. er gang i.
Afd.004-0: brevene fra LBF siger stadigvæk at sagen måske kan gennemføres i 2020 eller 2021.projektforslaget blev gennemgået af Per Rosbjørn Jensen.
Afd.023-0: brevene fra LBF siger stadigvæk at sagen måske kan gennemføres i 2020 eller 2021.projektforslaget blev gennemgået af Per Rosbjørn Jensen.
Per Rosbjørn Jensen orienterede om Vingen og det afleverede projekt for handicappede i Hillerød. Måske DGNB certificering!
Nyt byggeri – lommelygten – større end Lanteren. 70 ungdomsboliger og 32 startboliger.
Nyt byggeri ved skoven i Allerød – 115 boliger. Per Rosbjørn Jensen viste lidt på - hvordan projektet ville komme til at se ud.
Spørgsmål fra Tina Haasum om udgifter på rådgiver på sagen ved skoven.

Beretning fra udlejning v/ udlejningschef Helle Jørgensen:

Helle Jørgensen gennemgik udlejningssituationen for Lejerbo Frederiksborg. Der vedlægges kopi af Helle Jørgensens oplæg.
Lille fald i antallet af ansøgere.
Fraflytningsprocent på 7,3 et fald fra 12.1 til 7,3 – flot.
Stort fald i tomgang kun 6 uger på 2 boliger – meget flot.
Servicetjek er gennemgået med Lejerbo Frederiksborg – Helle Jørgensen gennemgik tjekket, som samtidig vedlægges referatet.
Herefter gennemgik Helle Jørgensen udlejningsaftalerne med Hillerød og Allerød kommune.

Til slut orienterede Helle Jørgensen om elektroniske boligtilbud, og den store besparelse på porto mv..

Ad 3.: Regnskab og budget

- a. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 1/10-2016 - 30/9 2017 med tilhørende revisionsberetning.

Lars Schmidt gennemgik årsregnskabet for organisationen som blev endelig godkendt af det samlede repræsentantskab.

- b. Forelæggelse af budget for perioden 1/10 2018 - 30/9 2019.

Chresten Krabbe gennemgik budgettet, som herefter blev godkendt.

Ad 4.: Indkomne forslag

Ingen indkomne forslag.

Ad 5.: Valg

- a. 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år, Per Lørup og Chresten Krabbe. Begge modtager genvalg.
Begge genvalgt med akklamation.
- b. 2 suppleanter for 1 år, Henning Thelin og Tina Haasum. Begge modtager genvalg.
Begge blev genvalgt med akklamation.

Ad 6.: Valg af revisor jf. vedtægternes § 20, pt. ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab

Bestyrelsen foreslog genvalg. EY valgt.

Ad 7.: Eventuelt

Spørgsmål fra Tina Haasum om suppleanter kan deltager i organisationsbestyrelsesmøder. Formanden positivt indstillet. Punktet tages op på førstkommande bestyrelsesmøde.

Lars Troelsen fra Alsønderup omkring standard ved overdragelse af boliger. Lars Schmidt orienterede om processen.

Spørgsmål fra Tina Haasum om hvorvidt man kan invitere enkelte afdelingsbestyrelser, der har større projekter, med til organisationsbestyrelsesmøder. Formanden svarede at man er lydhør og tager sagen op på førstkommande bestyrelsesmøde.

Dirigenten sluttede sit job og takkede.

Herefter sluttede mødet og formanden takkede for et godt møde og honorerede dirigenten med en flaske rom. Derefter inviterede formanden til middagen med følgende menu: Pocheret andebryst, Braiseret svinekæbe og Gateau-marcelkage.

Godkendt den 17 / 4 2018



Som formand Chresten Krabbe



Som dirigent Benny Birkholm