

afholdt digitalt den 24. februar 2021, kl.12.00 via Teams

Deltagere: Organisationsformand Jytte Jensen, næstformand Helle Eiholm, Aksel Borresen, Kirsten Pedersen og Kate Petersen.

Afbud:

Administrationen: Forretningsfører Lars Schmidt (som optog referat) og lokalinspektør Rasmus Bonde Holmberg.

Dagsorden:

1. Meddelelser fra formanden.
2. Meddelelser fra administrationen.
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
Herunder evt. godkendelse af fritagelse for dækning af lejetab og tab ved fraflytning.
-Samt fordeling af vederlag til bestyrelsen.
4. Udlejningssituationen.
5. Nybyggeri/renovering.
6. Valg til Landsrepræsentantskabet.
7. Eventuelt.

Formanden bød velkommen og gik herefter over til dagsordenens pkt. 1.

Ad. 1 Meddelelser fra formanden

Jytte havde et kun 1 punkt – evt. testtester i fælleshuset.

Ad. 2 Meddelelser fra administrationen

Ny aftale om effektivisering

Boligministeriet, KL og BL er blevet enige om en ny effektiviseringsaftale for alle landets almene boliger. Aftalen løber fra 2021 til 2026. Målet er, at der skal effektiviseres for i alt 1,5 milliarder kroner. Dermed er der ikke opsat bestemte mål for den enkelte boligorganisation, men kun for branchen som helhed.

Lige som for den tidligere effektiviseringsaftale gælder det, at det er boligorganisationerne, som er ansvarlige for at beslutte og gennemføre tiltagene. Men denne gang skal de boligorganisationer, der har haft lave effektivitetstal over en årrække, udarbejde obligatoriske handleplaner for effektivisering.

Handleplanerne skal drøftes med kommunen på det årlige styringsdialogmøde.

I aftalen ligger der et særligt fokus på indkøb, effektiv bygningsdrift og energirenoveringer. Alene de energirenoveringer, der ligger i de renoveringssager, man har igangsat, regner man med vil betyde en effektivisering på 300 millioner kr. ud af de 1,5 milliarder.

I administrationen skal vi nu have overblik over hvilke af vores boligorganisationer, der skal udarbejde obligatoriske handleplaner. Herefter skal vi hjælpe med at udarbejde og implementere de nævnte handleplaner. Og så skal vi selvfølgelig hjælpe de øvrige boligorganisationer med fortsat at have øje for effektiviseringsmulighederne.

Familieferie 2021

Lejerbo sendte i 2020 151 personer fordelt på 34 familier på familieferie i Søndervig med hjælp fra midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Ferien blev afviklet i efterårsferien og med behørig hensyntagen til de begrænsninger, som corona gav.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2021.

Midlerne må ikke anvendes til administration eller aflønning af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift er i de tidligere år blevet delt mellem de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 335 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.350 kr.

Organisationsbestyrelserne vil derfor – ligesom de tidligere år – blev bedt om at tage stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie. Godkendt af bestyrelsen.

Mere digital kommunikation, mindre fysisk post

I administrationen har vi igangsat et projekt, som skal sørge for mere digital kommunikation med beboerne og andre i Lejerbo, så servicen styrkes, papirforbruget reduceres og arbejdsgange lettes.

I første omgang arbejdes der på, at beboerne let og sikkert skal kunne hente deres forbrugsregnskaber på hjemmesiden, og at vi skal kunne underskrive dokumenter digitalt.

I løbet af foråret forventer vi at ca. 80% af alle beboere i Lejerbo kan logge ind på hjemmesiden og under "Min bolig" får mulighed for at hente deres forbrugsopgørelse. Der vil i perioden køre en kampagne, hvor beboerne får breve om, at de nu kan tjekke deres opgørelse på hjemmesiden. I 2021 vil beboerne dog også kunne hente deres forbrugsopgørelse hos deres varmemester, men fra 2022 forventer vi, at man som udgangspunkt kun vil kunne hente opgørelsen digitalt.

I 2021 vil vi desuden gå over til digitale underskrifter på lejekontrakter, ansættelseskontrakter og årsregnskaber. Ved overgangen til digitale underskrifter på årsregnskaber vil administrationen hjælpe beboerdemokratiet mest muligt, så ændringen skaber mindst muligt støj. Vi vil i 2021 køre en række piloter, hvor vi får bestyrelserne over på at underskrive digitalt. Erfaringerne fra dette vil så kunne indgå i den videre udrulning af ændringen. Ændringen vil betyde, at vi får en mere effektiv sagsgang, og at vi undgår ventetid mod Post Nord og de usikkerheder, der er i postgangen.

Lokalinspektøren orienterede kort om det gennemførte udbud på de grønne arealer, hvor man nu havde fokus på at det kun var de tunge arbejder man havde budt ud. Nu forsøger man sig det kommende år og håber at man får en god værdi af arbejdet.

De boligsociale opgaver i 2021 er nu uden LBF midler, hvorfor man selvfølgelig arbejder med mulighederne for støtte midler andre steder fra.

Der så nu dukket en mulighed op for et samarbejde med Fødevarerbanken, hvor man kun skal betale for transporten af de gratis fødevarer. Samarbejdet skal selvfølgelig vurderes ud fra om dette giver værdi for frivillig arbejdet i Lejerbo Frederiksværk.

Bestyrelsen besluttede i den forbindelse at afholde udgiften det første år for deltagelse på kr. 10.000. Beløbet tages fra arbejdskapitalen.

Ad. 3 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget. Herunder evt. godkendelse af fritagelse for dækning af lejetab og tab ved fraflytning - Samt fordeling af vederlag til bestyrelsen

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2020 – 30/9 2021) kr. 33.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling

i bestyrelsen i Lejerbo Frederiksværk.

Aksel Borresen og Kirsten Pedersen ønsker ikke honorar, det resterende beløb fordeles mellem de andre bestyrelsesmedlemmer.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2019 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022 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.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Revisionen har på side 262 bemærkning til afdeling 242-0, Sandskåret II, at der ifølge langtidsbudgettet/vedligeholdelsesplanen ikke er henlagt tilstrækkelige midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse i 2022/23.

Endvidere kommenterer revisionen på side 263 i pkt. 4.1 omkring forkert kontering af snerydning på konto 116, hvilket flere kommuner har ønsket pga. af sammenligning.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/10 2021 – 30/9 2022 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden: Ingen.

I årsregnskaberne frem til 2015-regnskabet har der i organisationen været et lån fra forretningsførerorganisationen til Lejerbo Frederiksværk på kr. 1.612.000, -. Lånet dækkede tilskuddet i forbindelse med LBF-sagen. Ved en fejl får man cleared tilgodehavender og skyldige poster. Lånet var ikke afviklet. Det blev aftalt at lånet føres ind igen, og man afvikler over 3 år overfor forretningsførerorganisationen.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0024-0	Prøvestenen	Familiebolig	940,73	940,73	0,00	0,00%
0025-0	Kregme	Familiebolig	1.118,24	1.118,24	0,00	0,00%
0126-0	Sandskåret	Familiebolig	1.071,14	1.082,86	11,72	1,09%
0135-	Maglehøj	Familiebolig	892,81	909,66	16,85	1,89%

0						
0135-2	Seniorbofællesskabet Maglebo	Familiebolig	1.074,84	1.095,45	20,61	1,92%
0242-0	Sandskåret II	Familiebolig	1.187,26	1.209,37	22,11	1,86%
0787-0	Arresøpark	Familiebolig	1.055,80	1.068,29	12,49	1,18%
0787-1	Arresølund Seniorbofællesskab	Familiebolig	1.120,73	1.134,14	13,41	1,20%

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 024-0, 025-0, 126-0, 135-0, 135-2, 242-0, 787-0 og 787-1.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 024-0, 025-0, 126-0, 135-0, 135-2, 242-0, 787-0 og 787-1.

at alle afdelingsmøder til afholdelse primo 2021 er aflyst og organisationsbestyrelsen har i henhold til de gældende covid-19 regler godkendt budgetter og regnskaber.

Ad. 4 Udlejningssituationen – Udlejningssituationen for perioden 01.10.2019 – 30.09.2020

Udlejningssituationen er generelt god.

Der udsendes ca. 42 boligtilbud for at opnå genudlejning inkl. de kommunale anvisninger, hvor der kun sendes 1 tilbud. Enkelte gange sendes der tilbud ud i 2 omgange i afd. 135 for at få genudlejet boligen.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden henset til, hvornår opsigelsen er modtaget og fraflytningsdatoen, medmindre de først flytter 14 dage før udløbet af 3 måneders opsigelsesperioden.

Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 01.10.2019 – 30.09.2020.

Ventelisten for familieboliger i hele organisationen har 1.317 ansøgere den 8. februar 2021, der fordeler sig således:

Org.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S211	Ekstern		202	1.154	1.027	1.039	3.422	908
S211	Ekstern	X	70	537	451	422	1.480	383
S211	Intern		2	35	32	40	109	43
S211	Intern	X	0	1	2	1	4	2
			274	1.727	1.512	1.502	5.015	1.336

Fordelingen af ansøgere til familieboliger på ventelisten pr. afdeling fremgår nedenfor:

Org.	Afd.	Venteliste	I ber o	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S21 1	240	Ekstern		0	265	276	0	541	364
S21 1	240	Ekstern	X	0	133	136	0	269	180
S21 1	240	Intern		0	6	5	0	11	8
S21 1	250	Ekstern		0	0	0	316	316	316
S21 1	250	Ekstern	X	0	0	0	126	126	126
S21 1	250	Intern		0	0	0	9	9	9
S21 1	126 0	Ekstern		0	250	0	213	463	372
S21 1	126 0	Ekstern	X	1	122	0	100	223	165
S21 1	126 0	Intern		0	7	0	5	12	9
S21 1	135 0	Ekstern		20 2	370	383	257	1.212	568
S21 1	135 0	Ekstern	X	69	146	136	85	436	205
S21 1	135 0	Intern		2	13	16	16	47	31
S21 1	135 0	Intern	X	0	1	2	1	4	2
S21 1	135 2	Ekstern		0	3	3	1	7	4
S21 1	135 2	Ekstern	X	0	1	1	0	2	1
S21 1	787 0	Ekstern		0	264	363	252	879	475
S21 1	787 0	Ekstern	X	0	134	177	111	422	234
S21 1	787 0	Intern		0	9	11	10	30	19
S21 1	787 1	Ekstern		0	2	2	0	4	3
S21 1	787 1	Ekstern	X	0	1	1	0	2	1
				27 4	1.72 7	1.51 2	1.50 2	5.015	

Periode: 01.10.2018 - 30.09.2019 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	8	Ialt	Procent	Lejer op
Regionskontor Nordsjælland	S211	1260	Familiebolig	35	1	3	0	1	0	0	0	0	5	14,29	
		1260		35									5		
Regionskontor Nordsjælland	S211	1350	Familiebolig	339	6	14	13	0	0	0	0	0	33	9,73	
		1350		339									33		
Regionskontor Nordsjælland	S211	1352	Familiebolig	16	0	1	0	0	0	0	0	0	1	6,25	
		1352		16									1		
Regionskontor Nordsjælland	S211	240	Familiebolig	55	0	3	6	0	0	0	0	0	9	16,36	
		240		55									9		
Regionskontor Nordsjælland	S211	2420	Familiebolig	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		2420		12									0		
Regionskontor Nordsjælland	S211	250	Familiebolig	42	0	0	0	5	0	0	0	0	5	11,90	
		250		42									5		
Regionskontor Nordsjælland	S211	7870	Familiebolig	45	0	2	1	0	0	0	0	0	3	6,67	
		7870		45									3		
Regionskontor Nordsjælland	S211	7871	Familiebolig	20	0	0	1	0	0	0	0	0	1	5,00	
		7871		20									1		
				564									57		

Periode: 01.10.2017 - 30.09.2018 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	8	Ialt	Procent	Lejer op
Regionskontor Nordsjælland	S211	1260	Familiebolig	35	0	6	0	2	0	0	0	0	8	22,86	
		1260		35									8		
Regionskontor Nordsjælland	S211	1350	Familiebolig	339	7	17	16	1	0	0	0	0	41	12,09	
		1350		339									41		
Regionskontor Nordsjælland	S211	1352	Familiebolig	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		1352		16									0		
Regionskontor Nordsjælland	S211	240	Familiebolig	55	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1,82	
		240		55									1		
Regionskontor Nordsjælland	S211	2420	Familiebolig	12	0	1	0	0	0	0	0	0	1	8,33	
		2420		12									1		
Regionskontor Nordsjælland	S211	250	Familiebolig	42	0	0	0	6	0	0	0	0	6	14,29	
		250		42									6		
Regionskontor Nordsjælland	S211	7870	Familiebolig	45	0	1	1	1	0	0	0	0	3	6,67	
		7870		45									3		
Regionskontor Nordsjælland	S211	7871	Familiebolig	20	0	2	1	0	0	0	0	0	3	15,00	
		7871		20									3		
				564									63		

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2018 er på 11,1 og i 2019 på 10,7 samt i 2020 på 11,2.

Organisationens fraflyttere i perioden 01.10.2019 – 30.09.2020 har i gennemsnit en bo-periode på 8 år. Afdeling 24 har den længste bo-periode på godt 22 år, og afd.126 den korteste med 4 år.

i perioden 01.10.2019 – 30.09.2020 er der i afd. 126 udsat 1 lejer pga. huslejerestance og en lejer i 135 er udsat pga. huslejerestance.

For sene betalere:

Der er fortsat fokus på de sene betalere. Det ser "fornuftigt ud" i lyset af, at der er 564 familieboliger i organisationen, og et sted mellem omkring 15 - 25 lejere, der hver måned rykkes. Af disse er der nogen, der rykkes automatisk via it-systemet, og nogen bliver manuelt rykket.

Det er langt færre end de 15-25 lejere pr. måned, der ikke får betalt på rykkeren (ofte 10 eller

derunder).

Der er en lille "kerne" af lejere, som følges tæt, for at få dem "tilbage på sporet" med at betale til tiden, hvorved de overholder lejeaftalen om at betale den 1 i en måned og samtidig undgår rykkergebyr, inddrivelses-/fogedomkostninger og i sidste ende undgå af blive udsat pga. huslejerestance.

Det er sjældent, at det er kommunalt anviste lejere, der bliver rykket for husleje.

I 2021 fortsættes med ovenstående fokus både på de lejere, som hidtil er fulgt og de nye lejere, der får et par rykkere et par måneder i træk. Der ydes et servicebesøg mhp. at lejer bliver oplyst om muligheden for at få økonomisk rådgivning, og der bliver også uddelt brev til dem derom.

Ad. 5 Nybyggeri/renovering

Renovering:

Afd. 024-1 Prøvestenen:

Pr. 14. maj 2020 modtog vi støttetilsagn fra Landsbyggefonden, som en del af hastesagerne ifm. boligforliget. Vi har valgt at fortsætte med Nor Consult, som vores rådgiver, og de er gået i gang med supplerende undersøgelser, som LBF og Kommune har udbedt sig.

Det rådgivende ingeniørfirma Sweco Danmark, har forestået den grønne screening af bebyggelsen, og sagen blev indberettet til LBF i uge 4. Tiltagene vil blive en del af den samlede helhedsplanen.

Blok A er blevet udvalgt til tilgængelige boliger, da det her vil være den mest skånsomme indgriben i det fælles gårdrum.

Efter afholdt møde med Halsnæs Kommune, vil kommunen afklare krav til ungdomsboliger hhv. mindre familieboliger. -Efter afholdt møde Halsnæs kommune er det besluttet at der skal arbejdes videre med små familieboliger. Dette er tiltrådt af organisationsbestyrelsen.

Nybyggeri:

Bestyrelsen arbejder med 2 mulige nye sager. Kommunen udbyder et areal i Kregme syd, hvor man håber på at komme i betragtning.

Herudover har man forsøgt med en sag i Gribskov kommune.

Begge sager er godkendt at arbejde videre med af bestyrelsen inden for den tidligere bevilgede ramme af kr. 100.000,-.

Ad. 6 Valg til Landsrepræsentantskabet

Valgt er fortsat: Jytte Jensen, Helle Eiholm og Aksel Borresen.

Ad. 7 Eventuelt


Der blev under eventuelt talt om processen med klagesager, Lars Schmidt undersøger sagen som blev omtalt på mødet.

Organisationsformanden orienterede om oplæg til husorden for afdeling 242-0, Sandskåret II. Bestyrelsen aftalte med regionskontoret at husorden bliver sendt til urafstemning i afdelingen.

Aksel Borresen bragte punkt op omkring de aflyste afdelingsmøder. Lars Schmidt forklarede hvordan han mente valgprocessen det kommende år skulle være.

Herudover intet andet taget til notat.

Frederiksværk, den 5/3 2021



Jytte Jensen