

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Frederiksværk mandag den 2. marts 2020, kl. 12.00 på regionskontoret på Huginsvej i Hillerød.

Deltagere: Organisationsformand Jytte Jensen, bestyrelsesmedlem Kirsten Pedersen, Käte Petersen.

Afbud: Næstformand Helle Eiholm og Aksel Borresen.

Administrationen: Forretningsfører Lars Schmidt, som optog referat.

Dagsorden:

1. Meddelelser fra formanden
2. Meddelelser fra administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
4. Udlejningssituationen
5. Nybyggeri/renovering
6. Valg til Landsrepræsentantskabet
7. Eventuelt.

Ad. 1 Meddelelser fra formanden

Formanden orienterede om valg til B/L d.1. april 2020.

Ad. 2 Meddelelser fra administrationen

Ændring af normalvedtægter for almene boligorganisationer

Der er den 1. oktober 2019 sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. Der er tale om mindre ændringer, som har til formål at fremme den digitale kommunikation.

Med ændringerne af normalvedtægterne vil Lejerbo fremadrettet kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder, uden at der forud herfor skal være indgået en særskilt aftale med lejer herom.

Tanken bag ændringerne er således, at normalvedtægterne skal afspejle lov om leje af almene boliger, hvor udgangspunktet er digital kommunikation. Ændringerne har endvidere til formål at klargøre den almene boligsektor til at kunne blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning fra foråret 2021.

Der er sket følgende ændringer af normalvedtægterne:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Det betyder, at digitale dokumenter (fx e-mail) vil opfylde kravet om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.
- Lejere, der er fritaget for Digital Post (e-boks), fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med Lejerbo.



For at Lejerbo kan blive klar til fremtidens digitale kommunikation, kræver det, at vi ændrer vores vedtægter, så de tilpasses de nye normalvedtægter. Først når dette er sket, kan vi overgå til digital kommunikation.

Forslag om bemyndigelse til organisationsbestyrelsen i henhold til de nye vedtægter §5, stk.6. Bestyrelsen bad administrationen om at forslaget kom ud til repræsentanterne til behandling på repræsentantskabsmødet.

Salg af areal i afdeling 135-0, Maglehøj. Afdelingsmødet i Maglehøj godkendte d. 25. februar 2020. Arealet er nogenlunde fast, men dialogen med kommunen kan komme i forhold til placering af et skilt til brug for en den nye butiks salg.

Det boligsociale arbejde:

FF. Lars Schmidt gav en kort orientering om status for det boligsociale arbejde fremadrettet efter 2020.

- Fokuspunkter 151 børn mellem 4-15 år.
- 49 etnisk danske børn.
- Udfordringer med skolen – stadigvæk karaktergennemsnit lavere end resten af kommunen.
- Bemanningen af personale efter 2020.

Der var en efterfølgende snak om indsatspunkterne som skal defineres af Lejerbo i den kommende måned. Bestyrelsen aftalte med adm., at lokalinspektøren blev indkaldt ved behov for at klargøre områderne.

Ad. 3 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2019 – 30/9 2020) kr. 32.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Frederiksværk.

Bestyrelsen besluttede at fordelingen fortsætter med 50% til formanden og resten fordeles ligeligt mellem de resterende bestyrelsesmedlemmer. Aksel Borresen ønsker ikke at modtage honorar.

Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2020 - 30/9 2021.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021 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 trækningsret.

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.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/10 2020 – 30/9 2021 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Ingen udeståender

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	1.071,14	0,00	0,00%
0135-0	Maglehøj	Familiebolig	892,81	892,81	0,00	0,00%
0135-2	Seniorbofællesskabet Maglebo	Familiebolig	1.074,84	1.074,84	0,00	0,00%
0242-0	Sandskåret II	Familiebolig	1.171,94	1.187,14	15,20	1,30%
0787-0	Arresøpark	Familiebolig	1.055,80	1.055,80	0,00	0,00%
0787-1	Arresølund Seniorbofællesskab	Familiebolig	1.120,73	1.120,73	0,00	0,00%

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 der ikke har været afholdt afdelingsmøde i 2020 i afd. 242-0 Sandskåret II

at organisationsbestyrelsen godkender kollektiv råderet på køkkener i afd. 242-0 Sandskåret II med max kr. 50.000 som forbedring. Køkkener bliver udbedret ved fraflytninger.

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.

**Ad. 4 Udlejningssituationen****Udlejningssituationen:**

Generelt er udlejningssituationen god.

Der har i året 2019 ikke været tomgang pga. udlejningsvanskeligheder.

Der udsendes i gennemsnit ca. 41 boligtilbud i 1-2 runder for at opnå genudlejning. Der er forskel på, hvor mange tilbud der sendes i de enkelte afdelinger, hvor der skal sendes færrest tilbud i afdeling 787 Arresøpark med ca. 28 tilbud og flest tilbud med ca. 60 tilbud i afdeling 24 Prøvestenen.

Ventelisten for organisationens familieboliger har 1.053 ansøgninger den 21. februar 2020. Fordelingen af ansøgernes ønsker er således:

Org.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S211	Ekstern		153	897	735	718	2.503	698
S211	Ekstern	X	50	413	361	348	1.172	307
S211	Intern venteliste		3	28	37	48	116	40
S211	Intern venteliste	X	0	10	7	5	22	8
			206	1.348	1.140	1.119	3.813	1.053

Venteliste i de enkelte afdelinger er således:

Afd.	Venteliste	Bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
240	Ekstern		0	210	189	0	399	282
240	Ekstern	X	0	101	109	0	210	142
240	Intern		0	5	5	0	10	8
240	Intern	X	0	2	2	0	4	3
250	Ekstern		0	0	0	221	221	221
250	Ekstern	X	0	0	0	108	108	108
250	Intern		0	0	0	11	11	11

BESTYRELSESMØDE LEJERBO FREDERIKSVÆRK REFERAT

322

250	Intern	X	0	0	0	2	2	2
1260	Ekstern		0	181	0	141	322	263
1260	Ekstern	X	1	99	0	79	179	138
1260	Intern		0	4	0	8	12	10
1260	Intern	X	0	2	0	0	2	2
1350	Ekstern		153	301	286	181	921	469
1350	Ekstern	X	49	107	99	66	321	159
1350	Intern		3	8	17	15	43	27
1350	Intern	X	0	4	4	3	11	7
1352	Ekstern		0	7	6	0	13	8
1352	Ekstern	X	0	1	2	0	3	2
7870	Ekstern		0	193	249	175	617	353
7870	Ekstern	X	0	105	150	95	350	197
7870	Intern		0	11	15	14	40	24
7870	Intern	X	0	2	1	0	3	2
7871	Ekstern		0	5	5	0	10	7
7871	Ekstern	X	0	0	1	0	1	1
			206	1.348	1.140	1.119	3.813	



Fraflytningsprocenten i familieboligerne i hele organisationen:



Periode: 01.01.2019 - 31.12.2019 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	593	47	7,93
Total	593	47	7,93

Periode: 01.01.2018 - 31.12.2018 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	593	68	11,47
Total	593	68	11,47

Periode: 01.01.2017 - 31.12.2017 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	593	51	8,60
Total	593	51	8,60

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2017 er 10,61 og i 2018 på 11,1 og i 2019 på 10,7.

Fraflytningsprocenten i familieboligerne i de enkelte afdelinger:

Periode: 01.01.2019 - 31.12.2019 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ
Regionskontor Nordsjælland			1260	Familiebolig	35	1	3	0	1	0	0	0		5	14,29	
			1260		35									5		
Regionskontor Nordsjælland S211			1350	Familiebolig	368	6	11	11	0	0	0	0		28	7,61	
			1350		368									28		
Regionskontor Nordsjælland S211			1352	Familiebolig	16	0	1	0	0	0	0	0		1	6,25	
			1352		16									1		
Regionskontor Nordsjælland S211			240	Familiebolig	55	0	3	4	0	0	0	0		7	12,73	
			240		55									7		
Regionskontor Nordsjælland S211			2420	Familiebolig	12	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00	
			2420		12									0		
Regionskontor Nordsjælland S211			250	Familiebolig	42	0	0	0	3	0	0	0		3	7,14	
			250		42									3		
Regionskontor Nordsjælland S211			7870	Familiebolig	45	0	1	1	0	0	0	0		2	4,44	
			7870		45									2		
Regionskontor Nordsjælland S211			7871	Familiebolig	20	0	0	1	0	0	0	0		1	5,00	
			7871		20									1		
					593									47		

Periode: 01.01.2018 - 31.12.2018 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling [^]	Bolgart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ
Regionskontor Nordsjælland	S211	1260	Famlebolig	35	0	6	0	1	0	0	0	7	7	20,00	
		1260	↳	35								7			
Regionskontor Nordsjælland	S211	1350	Famlebolig	368	6	22	17	0	0	0	0	45	45	12,23	
		1350	↳	368								45			
Regionskontor Nordsjælland	S211	1352	Famlebolig	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		1352	↳	16								0			
Regionskontor Nordsjælland	S211	240	Famlebolig	55	0	1	2	0	0	0	0	3	3	5,45	
		240	↳	55								3			
Regionskontor Nordsjælland	S211	2420	Famlebolig	12	0	1	0	0	0	0	0	1	1	8,33	
		2420	↳	12								1			
Regionskontor Nordsjælland	S211	250	Famlebolig	42	0	0	0	7	0	0	0	7	7	16,67	
		250	↳	42								7			
Regionskontor Nordsjælland	S211	7870	Famlebolig	45	0	2	1	1	0	0	0	4	4	8,89	
		7870	↳	45								4			
Regionskontor Nordsjælland	S211	7871	Famlebolig	20	0	1	0	0	0	0	0	1	1	5,00	
		7871	↳	20								1			
				593								68			

Periode: 01.01.2017 - 31.12.2017 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling [^]	Bolgart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ
Regionskontor Nordsjælland	S211	1260	Famlebolig	35	0	2	0	1	0	0	0	3	3	8,57	
		1260	↳	35								3			
Regionskontor Nordsjælland	S211	1350	Famlebolig	368	7	10	17	1	0	0	0	35	35	9,51	
		1350	↳	368								35			
Regionskontor Nordsjælland	S211	1352	Famlebolig	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		1352	↳	16								0			
Regionskontor Nordsjælland	S211	240	Famlebolig	55	0	1	5	0	0	0	0	6	6	10,91	
		240	↳	55								6			
Regionskontor Nordsjælland	S211	2420	Famlebolig	12	0	1	0	0	0	0	0	1	1	8,33	
		2420	↳	12								1			
Regionskontor Nordsjælland	S211	250	Famlebolig	42	0	0	0	3	0	0	0	3	3	7,14	
		250	↳	42								3			
Regionskontor Nordsjælland	S211	7870	Famlebolig	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		7870	↳	45								0			
Regionskontor Nordsjælland	S211	7871	Famlebolig	20	0	1	2	0	0	0	0	3	3	15,00	
		7871	↳	20								3			
				593								51			

Generelt betaler fraflyttere ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

I afd. 24 Prøvestenen er 1 lejer udsat pga. huslejerestance.

For sene betalere:



Generelt er det sådan, at betaler man ikke huslejen, så bliver der automatisk sendt en rykker medio måneden til betaling ultimo måneden. Er der ikke betalt, så sendes lejer til advokat/inkasso primo den følgende måned.

Udlejningen har siden efteråret 2019 manuelt fulgt de lejere, der betaler for sent, så de faktisk er kommet en hel måned bagud med huslejen. Disse lejere får besøg af relationsmedarbejder Bjørn Hundevad, og de får også en skrivelse om, at de kan få økonomisk rådgivning i Aktivhuset eller ringe til rådgiverkoordinator Annelie Pedersen. Før indsatsen blev sat i værk, kunne lejerne også få denne økonomiske rådgivning, men der var desværre kun meget få henvendelser.

Vi har lavet denne indsats både fordi det er en overtrædelse af lejekontrakten – huslejen falder den 1. i måneden – og fordi det koster lejerne dyrt i rykkergebyr (pt. 286 kr.). Det er også for at forsøge at undgå, at lejerne i den sidste ende bliver udsat pga. lejerestance. En udsættelse af boligen er en voldsom hændelse for den lejer (med familie), som bliver udsat. Yderligere ender disse udsættelser ofte med tab for organisationen, idet disse lejere ikke kan betale fraflytningsopgørelsen.

De lejere, der ikke har betalt huslejen til tiden, bliver rykket manuelt via vores advokat. Det ses, at det har en effekt, at rykkeren er kommet fra advokaten og ikke den normale rykker fra Lejerbo.

Der er sket et fald i antallet af lejere i organisationen, som rykkes manuelt og også et fald i lejere, der sendes til advokat mhp. inkasso.

Ad. 5 Nybyggeri/renovering

Afd. 135-0 – Maglehøj:

Der er bevilliget ca. 32 mio. kr. fra reguleringskontoen til en gennemgående renovering af kloaknettet og landskabsarbejder. Landskabsprojektet er udført af OK Nygaard og afleveret i juli 2019. Entreprisensummen var ca. 10 mio. kr. Kloakprojektet blev afsluttet i december 2018. Efter afleveringen af de to projekter, har der været en mindre beløb tilbage, som anvendes til øvrige forbedringer på landskabet.

Mangor & Nagel er totalrådgiver på sagen.

Afd. 024-1 Prøvestenen:

Status er fortsat uændret. Pr. 23. januar 2020 skønner Landsbyggefonden, at sagen evt. kan få et tilsagn i 2021 eller senere. Skulle projektet blive klar til endelig behandling før ovennævnte gennemførelsestidspunkt, vil fonden forsøge at få fremrykket tilsagnsgivningen.

Nybyggeri:

Der var en generel snak om mulighederne i Halsnæs kommune. Bestyrelsen udtrykte ønske om at administrationen fulgte op på åbne muligheder.



Ad.6 Valg til Landsrepræsentantskabet

Repræsentanter: Aksel Borresen, Jytte Jensen

Gæster: Kathe Petersen og Kirsten Pedersen.

Næstformand Helle Eiholm inviteres med, såfremt hun melder sig klar.

Ad.7 Eventuelt

Mødet sluttede, og formanden takkede for et godt møde.

Frederiksværk, den 6/3 2020



Jytte Jensen