

Referat af repræsentantskabsmøde i Lejerbo Frederiksværk torsdag den 31. marts 2016, kl. 17.00.

Deltagere:

Organisationsbestyrelsen: Organisationsformand Jytte Jensen, næstformand Birgit Petersen, bestyrelsesmedlem Aksel Borresen, Helle Eiholm og Käte Petersen.

Repræsentantskabsmedlemmer: Birgit Ragna Vørts afd. 126-0, Kirsten Pedersen og Rita Frølgaard afd. 135-0, Flemming Johansen og Jonna Larsen fra afd. 135-2, Bjarne Jørgensen og Anne Berit Frederiksen afd. 787-0, Bente Tegneby Jensen og Inge Lise Kroman fra afd. 787-1.

Administrationen: Områdeleder Lars Schmidt, som optog referat og lokalinspektør Morten Pedersen.

Afbud fra: Forretningsfører Steffen Boel Jørgensen, Karen Bergenhamen afd. 024-0, Johnny Jørgensen og Jette Lindeman Jensen afd. 25-0, Jens Ellesgaard afd. 126-0,

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af tre stemmetællere
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
4. Endelig godkendelse af årsregnskab samt forelæggelse af budgettet med tilhørende revisionsberetning.
5. Indkommende forslag:
6. Valg af formand og 2 bestyrelsesmedlemmer på valg er:
Jytte Jensen, Helle Eiholm samt valg af 5 suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Ad. 1 Valg af dirigent.

Morten Pedersen blev valgt.

Ad. 2 Valg af tre stemmetællere.

Bjarne Jørgensen, Rita Frølgaard og Birgit Ragna Vørts.

Ad. 3 Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.

Formanden informerede som følger:

Status i afdelingerne:

- Afd. 024-0: Afdelingen har igangsat en helhedsplan, der skal løse de forskellige resterende renoveringer i afdelingen. Der har været afholdt orienteringsmøde med afdelingen, og beboerne imødeser de forskellige tiltag med stor forventning.
Kommunen har i forbindelse med sin store ”bygningsgennemgang” af de gamle bygninger i byen, været inde og vurderet at afdelingen har et så tidstypisk udseende, at den skal erklæres bevaringsværdig, det vil sige ikke en fredning men det umuliggør en udvendig facadeisolering af bygningerne. Organisationsbestyrelsen har bedt administrationen om at tilskrive kommunen med en indsigelse om den påtænkte bevaringsværdighed.
Der er p.t. ikke modtaget svar fra kommunen endnu på indsigelsen.
- Afd.025-0: Afdelingen er ved at have færdiggjort deres tagrenovering af 27 tage. Så har alle boliger nyt tag. Det er dejligt at nogle sager går godt! Økonomien på hele projektet ser ud til at holde fornuftigt godt sammen. Der har dog været en voldsom efterregning på ca. 450.000 kr. for miljøsanering. Det vil sige der var bly i malingen og PCB i de gummi-fuger/vinduer, som blev skiftet samtidig med tagudskiftningen. Herudover blev den gamle bygning ved mosen nedrevet, her var der også en længere dialog med kommunen om håndtering af diverse byggeaffald.
- Afd.126-0: Afdelingen har haft et stille år. Der har været et par fraflytninger og vi forsøger stille og roligt at få skiftet køkkener og bad samtidig. Disse udskiftninger koster en del og administrationen forsøger sammen med Morten Pedersen at holde ”balancen i økonomien”, så der ikke kommer for store huslejestigninger.
- Afd.135-0: Renoveringen er ved at være færdig. Der mangler nogle småting, men alle afleveringer er foretaget og der er ikke længe til at vi kan festligholde at der ikke længere er håndværkere i afdelingen. Man kan alle se de flotte tiltag i afdelingen – vi håber, alle i den forbindelse vil være med til at passe på vores flotte afdeling. Vi er dog stadigvæk udfordret. Der er mange boliger som p.t. bliver besat af kommunen og dermed også en stor andel af de flygtninge som Lejerbo Frederiksværk får deres andel af. Dette vil jeg gerne sige mere om lidt senere.
- Afd.135-2: Et stille år.
- Afd.242-0: Afdelingen har stadigvæk ikke nogen afdelingsbestyrelse og deres interesser bliver varetaget af organisationsbestyrelsen. Sidste år skiftede vi en del af tagryggen på begge blokke. Dette kostede en del og afdelingens samlede opsparing er faldet med ca. 300.000. Dette er mange penge for en afdeling på 12 lejemål.
I samarbejdet med kommunen om denne afdeling har vi indgået en ny aftale. Afdelingen har altid været 100% anvist af Halsnæs kommune, men især 1`ste sals boligerne har været svære for kommunen at udleje. Så her har vi lavet en aftale om at kommunen udlejer hver fjerde bolig til 50+ uden hjemmeboende børn. Stueplansboliger, 8 styk, er fortsat 100 % kommunalt udlejet.
- Afd.787-0: Der har stadigvæk spøgt en smule omkring regnskab i afdelingen. Lidt omkostninger som har været byttet rundt med 787-0 og 787-1. Samtidigt har bogføringen ikke været

helt professionel. Dette har vi påpeget overfor administrationen som har lovet at dette ikke sker igen.

Afd.787-1: Her også et stille år.

Boligsocialt arbejde i Maglehøj:

Den nuværende boligsociale helhedsplan udløber med udgangen af juni 2016. Den er nu forlænget til udgangen af december 2016. Denne forlængelse er sket efter aftale med Halsnæs kommune og LBF for at sikre at der kan blive en fortsat boligsociale drift i afdeling 135-0. Nødvendigheden af en fortsat boligsocial indsats er i afdelingen med den nuværende sammensætning af beboerne. Vi skal have ændret afdelingen til inden 2020, at have status af en god afdeling med mange familier med børn. Der bor faktisk mange enlige på overførelses indkomst og med flere sociale problemer. Derudover så får Maglehøj på grund af de mange boliger også en stor del af de flytninge som p.t. skal anvises til Lejerbo Frederiksværk. Så selv om afdelingen er nyrenoveret, så er der rigeligt med opgaver der skal løses.

Styringsdialog med Halsnæs kommune:

Der har igen været afholdt styringsdialog med Halsnæs kommune. Mødet er en årlig tilbagevendende seance, hvor status i de enkelte afdelinger blev drøftet. I den forbindelse skal jeg ikke undlade at gøre opmærksom på, at kommunen for andet år i træk gjorde opmærksom på, at de ikke mente der var tilstrækkelig med henlæggelser i en del af afdelingerne til de nødvendige vedligeholdelsesopgaver.

Lars Schmidt oplyste under forretningsførelsen:

Boligsocialt arbejde: Landsbyggefonden havde godkendt prækvalificeringen for en helhedsplan i afdeling 135-0. Der vil nu begynde en forhandling med blandt andet Halsnæs kommune idet kommunen skal være medfinansierende part på en ny helhedsplan. Bestyrelsen skal godkende eventuelle tiltag, herunder også den nødvendige medfinansiering fra Lejerbo Frederiksværk. Men det skal være klart at behovet for en fortsat boligsocial indsats er nødvendig i afdelingen for at sikre en familiebolig afdeling i 2020.

Almen indkøb: Det fungerer godt i Nordsjælland for så vidt angår fraflytninger og de gennemførte håndværker udbud. På de andre områder er der meget fokus på at fastholde et større brug af systemet, men der er udfordringer især set i forhold til prisudviklingen i samfundet, hvor der er mere "gang i økonomien"

Forvaltningen i Hillerød: Det er lykkedes at få mere mandskab til Hillerød, Maria Gylling er ansat 2 dage om ugen i Hillerød og 3 dage i Lejerbo forvaltning København. Alle afdelingsformænd er orienteret om arbejdsopgave delingen på kontoret.

Spørgsmål fra Flemming Johansen om dækning af tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning i årsrapporten. Det blev gjort klart at organisationsbestyrelsen havde ansøgt kommunen om, fritagelse for dette hos Halsnæs kommune. Der er p.t. en gældende fritagelse for det samme, som udløber 20xx.

Referat fra sidste møde i organisationsbestyrelsen fra 14. Marts 2016 her er der besluttet om at sende en fornyet ansøgning om samme.

Beretningen blev herefter godkendt.

Ad. 4 Endelig godkendelse af årsregnskab samt forelæggelse af budgettet med tilhørende revisionsberetning.

Lars Schmidt gennemgik regnskabet.

Der var et par kommentarer omkring vedligeholdelse af seniorboliger, hvor Flemming Johansen påpegede at især, seniorboliger/ seniorbofællesskaber sørgede for en stor del af vedligeholdelsen selv.

Aksel Borresen kommenterede dette med at man skulle tage en sådan sag gennem BL regi for at få ændret det gældende sæt regler, men det vil være en hård vej at få ministeriet til at lytte på en sådan ide.

Der blev fra organisationsbestyrelsesmedlem Kate Pedersen især påpeget, at det er nødvendigt, at også seniorbofællesskaber skal vedligeholdes på samme måde, som alle andre boligafdelinger.

Lars Schmidt påpegede at så længe beboerne blev boende længe og var aktive så gavede det ikke problemer men på længere sigt ville der være behov for et større beløb til at sikre den nødvendige vedligeholdelse.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Budgettet blev taget til efterretning.

Ad. 5 Indkommende forslag:

Ingen forslag til behandling.

Ad. 6 Valg af formand og 1 bestyrelsesmedlem og 4 suppleanter.

Jytte Jensen blev genvalgt som formand med akklamation for 2 år.

Helle Eiholm blev genvalgt med akklamation for 2 år.

Suppleanter – de 4 suppleanter blev valgt som følger:

1. Kirsten Pedersen afd.135-0
2. Bente Tegneby afd. 787-1
3. Karen Bergenhagen afd. 024-0
4. Rita Frølgård afd. 135-0

Rækkefølgen af suppleanterne er som angivet ovenfor.

Ad. 7 Valg af revisor.

E&Y blev valgt.

Ad. 8 Eventuelt.

Bente Tegneby Jensen spurgte til problemer med hasteopgaver omkring udbud og behovet for at opgaver skulle godkendes på afdelingsmøder.

Aksel Borresen påpegede at man selvfølgelig kunne iværksætte hasteopgave og mindre opgaver, som ikke kunne afvente.

Arbejder som er i afdelingens vedligeholdelsesplan – kan igangsættes så længe disse kan dækkes af de afsatte beløb i vedligeholdelsesplanen.

Spørgsmål om udbud af forsikringer, hvor især Lejerbo's 23 seniorbofællesskaber havde de samme selvriscici som andre afdelinger. Her blev tænkt på at det var folk, som passede på deres boliger, der var ikke hærværk og manglende vedligeholdelse, som der kunne ses andre steder.

Aksel Borresen og Lars Schmidt svarede på dette.


Opfordring fra Bjarne Jørgensen om at bruge hinanden bedre, ikke til at holde de enkelte poster i budgettet nede, men hvordan man med en fremadrettet indsats vil kunne arbejde med at mindske udgifter inden for el, vand og varme.

Dialogen sluttede med en opfordring til at organisationsbestyrelsen tog initiativ til en fælles temadag. Jytte Jensen lovede at se på dette sammen med administrationen.

Spørgsmål fra 787-0 om muligheden for bilagsvisning, man henviste her til at Lejerbo-nyt havde skrevet om dette emne i september 2015. Lars Schmidt kunne svare, at dette ikke fungerede endnu, men at man kunne trække på lokalinspektøren og administrationen når man havde behov for dette.

Da der herefter ikke var flere spørgsmål sluttede mødet, idet formanden og dirigenten takkede for god ro og orden.

Frederiksværk, den 18/4 2016


Som formand Jytte Jensen

Hillerød, den 18/4 2016


Som dirigent Morten Pedersen