

Referat af repræsentantskabsmøde i Lejerbo Frederiksværk torsdag den 25. juni 2020, kl. 17.00 i aktivitetshuset.

Deltagere: 18.

**Organisationsbestyrelsen:**

Organisationsformand Jytte Jensen, næstformand Helle Eiholm, bestyrelsesmedlem Aksel Borresen, Kirsten Pedersen og Käte Petersen.

**Repræsentantskabsmedlemmer:**

Karen Bergenhausen og Erik Profitlich afd. 024-0

Jan Ernst Bach Petersen afd. 126-0

Jeanette Aagaard Andersen og Helle Dahl afd. 135-0

Flemming Johansen og Ulla Olsen afd. 135-2

Frank Bjørn Andersen og Jens J. Andersen afd. 787-0

Bente Tegneby Jensen og Thor Guldbæk afd. 787-1.

**Afbud:** Ole Hammershøj og Zep Einsbor afd. 025-0 Birgit Ragna Vørts afd.: 126-0 og Ulla Olsen afd. 135-2.

**Administration:**

Forretningsfører Lars Schmidt og lokalinspektør Rasmus Bonde Holmberg.

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent.
2. Valg af 3 stemmetællere.
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det forløbne år.
4. Endelig godkendelse af årsregnskab 1/10 2018- 30/09 2019 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for perioden 1/10 2020- 30/09 2021.
5. Indkomne forslag:
  - Salg af jordstykke ved Maglehøj v/administrationen
  - Forslag om nye vedtægter for Lejerbo Frederiksværk.
  - Forslag om at bestyrelsen bemyndiges i henhold til §5, stk.6. i henhold til de nye vedtægter.
6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer og 5 suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

**Ad. 1 Valg af dirigent.**

Lars Schmidt blev valgt.

**Ad. 2 Valg af 3 stemmetællere.**

Valgt blev:

- Helle Eiholm
- Rasmus Bonde Holmberg
- Käte Petersen.

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

Formanden informerede om følgende:

Kære alle sammen

velkommen til mødet – som faktisk på datoen skulle have været afholdt for 3 måneder siden!

Jeg håber I alle sammen er kommet godt igennem denne Coronavirus, og man ikke har været udsat for smitte.

Administrationen har løbende, gennem hele fasen hvor der har været nedlukket, sendt orienteringer ud til bestyrelsesformændene. Nogle af jer har fået dem.

I den forbindelse har vi også haft mandskab sendt hjem, som en del af den nedlukning som regeringen igangsatte. Og vi har været endnu mere glade for at have fået dem tilbage igen – jeg håber at vi snart får en mere normal hverdag, hvor vi ikke hele tiden skal være nervøse for smitte og så vores funktionærer lidt mere frit kan hjælpe jer.

Vores møder i denne periode har været aflyst, og vi har alle sammen måtte løse nødvendige opgaver via Skype- og telefonmøder.

Bestyrelsen har i deres møder haft fokus på 4 ting - udlejningsaftalen, boligsocialt arbejde, nybyggeri og renoveringer.

Udlejningsaftalen er vigtig for Maglehøj og Sandskåret. Den bør være godkendt i byrådet i går, og fremadrettet er der 75% fleksibel udlejning og 25 % kommunal anvisning.

**Boligsocialt arbejde**

Der er en proces i gang i samarbejde med administrationen og Halsnæs kommune omkring en fast aftale for de 2 kommende år. Lars vil orientere nærmere om dette.

Vi vil hele tiden gerne bygge noget mere – så det har været dejligt at se, at kommunen nu vil sælge 3 grunde til at bygge alment på. Vi håber på at komme i betragtning på en eller flere af disse.

Renoveringen af Maglehøj er slut, men så kan vi glæde os over at vi så går i gang med Prøvestenen – så noget godt er der kommet ud af Corona.

I afdelingerne har der gennem det sidste år været lidt aktivitet:

**Afd.024-0 Strandvejen:** Udskiftning af hoveddøre, maling af et par opgange, større vandskade fra et sprunget vandrør.

**Afd.025-0 – Kregme:** Her har der været mange udfordringer med fugt i kældrene. Vi har måtte etablere varmekilder og fugtstyret ventilation for at stoppe dette. Vi håber på at vi kan udskifte et par vinduer i år også.

**Afd. 126-0 Sandskåret I:** Udskiftning af hoveddøre.

**Afd. 135-0 Maglehøj:** Landskabsdelen er afsluttet, og vi er i gang med 5 års-gennemgang på byggesagerne. Der er ligeledes blevet sat græsrobotter ud i afdelingen.

**Afd. 135-2 Maglebo:** Ud over vand i kælder efter sidste skybrud, så har driften ikke så meget ny aktivitet i afdelingen.

**Afd. 242-0 Sandskåret II:** Der er ikke sket det store i år. Sidste år fik afdelingen nyt affaldssystem, som fungerer godt.

**Afd. 787-0 Arresøpark:** Der har været en del udfordringer med kloakkerne. Det har desværre kostet afdelingen en del midler. Ud over dette er der blevet lavet nye udendørs kontakter og ny ventilation på badet i hver bolig.

**Afd. 787-1 Arresølund:** Der er ved at blive etableret et fint nyt regnvandsbed.

### **Lars Schmidt oplyste under forretningsførelsen:**

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.

### **Effektiviseringer**

Disse er stadigvæk et fokuspunkt i Lejerbo og i Frederiksværk. Opgaven har stadig fokus på, at funktionærstaben sørger for de fleste håndværkeropgaver, og de fleste andre opgaver kan løses med robotter eller ekstern arbejdskraft. P.t. er vi ved at indhente priser på gartnerarbejder som kan løses billigere af eksterne end af vores egne funktionærer. Vintervedligehold har været udliciteret. Lars Schmidt gennemgik overvejelserne omkring de fortsatte tanker for udlicitering.

### **Byggeri:**

Byggeri er igen en mulighed i Frederiksværk. P.t. er der 3 kommunale grunde i spil til nye byggerier. Lejerbo har den 22. juni 2020 holdt møde med Halsnæs kommune omkring de forskellige muligheder, som er Højbjerg-grunden, Rådhusgrunden og et areal i Kregme syd. I vil blive holdt nærmere orienteret, når der sker noget.

### **Renoveringer:**

P.t. har vi gang i et par mindre sager, hvor entredøre i afd. 126-0 Sandskåret og afdeling 024-0 Prøvestenen bliver skiftet.

### Afd. 024-1 Prøvestenen – Randi Strand:

Pr. 14. maj 2020 modtog vi støttetilsagn fra Landsbyggefonden som en del af hastesagerne ifm. boligforliget. Pt. er en ny rådgiveraftale sendt i udbud, og vi afventer et resultat heraf. Herefter skal vi have lavet en del supplerende undersøgelser til LBF:

- Prøveprogram til godkendelse:
  - Supplerende undersøgelser af fugt-, skimmel- og indeklimaproblemer – pkt. 3.2
  - Screening for miljøfarlige stoffer
- Afdækning af mulighed for tilgængelige boliger i blok C eller D
- Redegørelse for efterspørgsel på ungdomsboliger fremsendes (ref. fra møde med kommunen 2015 vedhæftet)
- Finansiering af ungdomsboliger afklares
- Afklaring af muligt omfang af miljøarbejder (friarealer).

### **Det bolig sociale arbejde i 2021 og frem.**

Hvorfor boligsocial indsats

Alle Lejerbo Frederiksværk afdelinger er socialt udfordrede i relation til en ret høj andel af beboere uden anden uddannelse end grundskole, en ret høj andel beboere udenfor arbejdsmarkedet, og mange lejemål med en relativt lav husstandsindtægt. Alle afdelinger, minus Arresøpark, har også en ret høj andel af beboere med ikke-vestlig baggrund.

**En belastet social profil kan give udfordringer med uro og ustabilitet i afdelingen, herunder med et øget antal klagesager, mere fraflytning og en stigende andel af lejemål, der fraflyttes med en udgift for afdelingen = økonomisk belastning, dårligt image ift. udlejning.**

Den mest belastede afdeling i Lejerbo Frederiksværk er Maglehøj, og den afdeling har derfor i 10 år haft en boligsocial indsats, der har arbejdet for tryghed og trivsel blandt beboerne i afdelingen. Det har betydet, at afdelingens sociale profil er forbedret over disse år, afdelingens fraflytningsprocent er faldet dramatisk og afdelingens økonomi er stærkt forbedret.

### Hvorfor bør der være en fortsat boligsocial støtte i Maglehøj?

Erfaringer fra den hidtidige indsats i Maglehøj viser derfor, at det betaler sig for en afdeling at investere i en boligsocial indsats. Afdelingen har stadig sociale udfordringer med 50% tosprogede beboere, en del socialt udsatte danskere, og 150 børn og unge mellem 0-17 år.

Mange børn og unge har trivselsproblem i skolen. Karaktergennemsnittet er stadig lavt, skolefraværet for højt og mange unge kan ikke selv klare at gå ud og få et fritidsjob. Det er medvirkende til uroen i afdelingen, idet børn og unge så bruger Maglehøj til at "hænge ud i" efter skoletid i stedet for, at gå på job eller til en fritidsaktivitet. De mange børn og unge der opholder sig i afdelingen giver et stort pres på udemiljøet, småkonflikter, noget hærværk og lidt etnisk uro, når børnene er oppe at toppes, og forældrene blander sig og giver hinanden skylden med udgangspunkt i forskellig etnicitet.

Den etnisk blandede beboersammensætning giver også en del klagesager, særligt støjproblemer, og en del ældre beboere truer med at flytte, fordi de oplever afdelingen som en ghetto.

Maglehøj bør derfor fortsat have en boligsocial indsats på børn og unge området, på integrationsområdet, og i forhold til beboerrådgivning, økonomisk rådgivning og håndtering af klagesager. Desuden skal der arbejdes for at koble alle disse indsatser sammen med det beboerdemokratiske og frivillige arbejde i afdelingen.

Endelig kan Maglehøjs udvikling, såfremt det begynder at gå dårligt, true organisationens samlede økonomi, da øvrige afdelinger er forpligtet til at støtte Maglehøj, hvis økonomien vælter.

### Hvorfor bør der være en fremtidig boligsocial støtte i de øvrige Lejerbo Frederiksværk afdelinger?

Øvrige Lejerbo Frederiksværk afdelinger har en relativt belastet social profil, som beskrevet i indledningen, hvilket kan true både den sociale og den økonomiske sammenhængskraft i afdelingerne, hvis der ikke gøres noget.

### Hvordan boligsocial indsats?

Erfaringerne fra Maglehøj viser, at den boligsociale indsats nytter, og erfaringerne gør det muligt for det boligsociale team at tilbyde øvrige Lejerbo Frederiksværk afdelinger støtte til:

- Opkobling på børne- og ungeaktiviteter i Maglehøj (lektiecafé og lommepengejobs)
- Hjælp til udvikling af aktiviteter til fremme af tryghed og trivsel i afdelingerne
- Støtte til etablering af frivilligrupper i afdelingen
- At virke som bindeled til det kommunale system, når der er sociale problemer hos beboere i afdelingen
- Hjælp til at ansøge om støtte hos fonde til sociale aktiviteter i afdelingen, når der er behov for dette

### Det foreslås at oprette et boligsocialt team:

Teamet varetager børn- og ungeindsatserne, beboerrådgivning og økonomisk rådgivning, plus klagesager, og kontakt til kommunen når beboere mistrives. Teamet varetager desuden samarbejde med beboerdemokratiet og frivillige, med henblik på at skabe mest mulig tryghed og trivsel.

Teamet holder til i Maglehøj, hvor børn- og ungeindsatser plus rådgivning har til huse, men ydelserne er rettet mod alle Lejerbo Frederiksværks afdelinger. En af medarbejderne har til opgave at sikre, at ydelserne er tilgængelige for beboere i andre afdelinger, efter aftale med bestyrelserne og frivillige i de enkelte afdelinger.

Teamet søger fonde til projekter og aktiviteter i afdelingerne i Lejerbo Frederiksværk i samarbejde med bestyrelserne og de frivillige i afdelingerne.

Teamet kommer til at indgå en nærmere aftale med Halsnæs kommune om de forskellige problematikker som dukker op i afdelingerne.

Der er i budgetterne i afdelingerne plads til de nødvendige fordelinger af lønudgifter, samt at boligorganisationen afholder udgiften til den nødvendige drift.

Bestyrelsen vil evaluere projektet løbende og vil blive orienteret på de fremtidige bestyrelsesmøder om udvikling, problemstillinger m.v.

### **Granskning af vedligeholdelsesplaner**

Der er indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger inden udgangen af 2021 skal have udført en såkaldt granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Granskningen skal foretages af en anden end den, som er driftsansvarlig for den pågældende afdeling. Dvs. der skal "fremmede øjne" på vedligeholdelsesplanerne.

Denne granskning skal derudover revideres af en ekstern uvildig rådgiver, der sikrer, at granskningen er retvisende. Rådgiveren laver stikprøver ud fra nogle konkrete kriterier.

Efter 2021 skal granskningen foretages hvert 5. år.

Ved udførelsen af granskningen tages udgangspunkt i en række centrale bygningsdele, såsom: kloak, tagdækning, facader, vinduer/døre, varmtvandsproduktionsanlæg, altan/altangange, kviste, tagterrasser, belægninger, trappe, væg (vådrum, fuger) og røranlæg.

Resultatet af granskningerne forelægges organisationsbestyrelsen.



### **Udlejning**

Generelt er det sådan, at betaler man ikke huslejen, så bliver der automatisk sendt en rykker medio måneden til betaling ultimo måneden. Er der stadig ikke betalt, sendes lejer til advokat/inkasso primo den følgende måned. Udlejningen har siden efteråret 2019 manuelt fulgt de lejere der betaler så sent, at de faktisk er kommet en hel måned bagud med huslejen. Disse lejere får besøg af en relationsmedarbejder, Bjørn Hundevad, og de får også en skrivelse om, at de kan få økonomisk rådgivning i Aktivitetshuset 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. 4 Endelig godkendelse af årsregnskab samt forelæggelse af budgettet med**

#### **tilhørende revisionsberetning.**

Lars Schmidt gennemgik regnskab, og årsberetningen som blev godkendt. Budget blev gennemgået og tiltrådt af forsamlingen.

### **Ad. 5 Indkomne forslag:**

#### **Salg af jordstykke ved Maglehøj v/administrationen**

I forbindelse med den afsluttede LBF-sag i Maglehøj, hvor blok Nord blev nedrevet og der blev renoveret for 175 mio. kr., var en del af aftalen at det areal hvor blok Nord er - den nuværende multibane - er til salg for at LBF kan få penge i kassen. Aftalen er, at hvis at vi kan levere et beløb til LBF, kan vi få fjernet til-salg skiltet. P.t. foregår der et lokalplansarbejde, og såfremt det i 2021 godkendes så kan vi gennemføre et salg. Spørgsmålet er, om repræsentantskabet kan godkende et salg, såfremt de ovennævnte punkter går i orden.

Spørgsmål fra salen: Ingen.

Forslaget enstemmigt vedtaget.

#### **Forslag om nye vedtægter for Lejerbo Frederiksværk.**

Forretningsfører Lars Schmidt gennemgik oplægget til de nye vedtægter. Der var følgende spørgsmål til vedtægterne: Ingen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### **Forslag om at bestyrelsen bemyndiges i henhold til §5, stk.6. i henhold til de nye vedtægter.**

I forlængelse af vedtagelsen af de nye vedtægter skal vi hermed sikre en fornuftig drift af organisationen. Det vil sige, hvis man fremover skal have godkendt køb, salg eller bruge penge på projekter, skal repræsentantskabet indkaldes hver gang.

Der var følgende spørgsmål fra salen: Fra Flemming Johansen som synliggjorde at bemyndigelsen kan trækkes tilbage ved det næste repræsentantskabsmøde.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

**Ad. 6 Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer og 3 suppleanter.**

**Bestyrelsesmedlemmer på valg for 2 år:**

Käte Pedersen

Jytte Jensen:

Begge enstemmigt genvalgt med akklamation.

**Suppleanter på valg for 1 år:**

Erik Profitlich og Karen Bergenhagen begge genvalgt for 1 år.

**Ad. 7 Valg af revisor.**

EY blev genvalgt.

**Ad. 8 Eventuelt.**

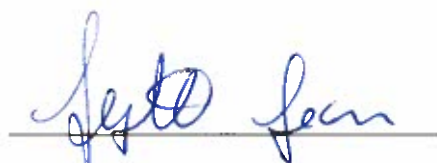
Der blev noteret følgende under eventuelt:

Bente spurgte om bemanningen og antal ansatte.

Lars svarede at det i løbet af de kommende par uger, vil blive afklaret når prisen for grønt arbejde er blevet kontrolleret.

Frederiksværk, den 29/6 2020

Hillerød, den 30/6 2020



Som formand Jytte Jensen



Som dirigent Lars Schmidt