

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Fredensborg den 18. september 2017 kl. 17.00 i Fredensborg

I mødet deltog bestyrelsesmedlemmerne Finn Elmeskov, Knud Ditlevsen og Jørgen Brøndberg Nielsen. Fra administrationen deltog områdeleder Lars Schmidt, som optog referat af mødet og økonomikonsulent Simon Mølgaard Petersen.

Formand Finn Elmeskov åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen
2. 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
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/renovering
5. Valg til landsrepræsentantskabet
6. Indkomne forslag:
 - Vedtægtsændringer jf. Boligministeriets pålæg.
7. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Elektroniske boligtilbud

Som bekendt har vi fra marts udsendt elektroniske boligtilbud til alle de boligsøgende, der ønsker det. Årligt udsender Lejerbo ca. 116.000 boligtilbud, så besparelspotentialet var til at få øje på ved at få fra papirpost til mail. Samtidig har de elektroniske boligtilbud været efterspurgt af mange boligsøgende, der opfatter boligtilbud på mail som en forbedret service.

Det endelige mål er, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk. Henover foråret har tallet været på 66-68 %. Men i juli er tallet kommet op på 76,5 %.

Dermed er vi godt på vej mod målet og arbejder løbende på, at endnu flere boligsøgende tilmelder sig de elektroniske boligtilbud.

Kontingent LLO

En almen boligafdeling har mulighed for at melde sig ind i LLO eller andre lignende lejerforeninger via en såkaldt **sekretariatsaftale**. Med en sådan aftale er det boligafdelingen og ikke den enkelte lejer, der opnår medlemskab. Det er imidlertid både afdelingen og de enkelte lejere som enkeltperson, der kan søge rådgivning i foreningen. Der kan derimod ikke indgås et kollektivt medlemskab, hvor de enkelte lejere figurerer som medlemmer, men hvor udgiften til medlemskabet betales via afdelingens driftsbudget.

Organisationsbestyrelsen har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for de enkelte afdelingers drift. Det er organisationsbestyrelsen, der har kompetencen til at indgå alle aftaler udadtil – altså både aftaler, der vedrører selve boligorganisationen og aftaler, som vedrører den enkelte afdeling.

En afdeling har ikke kompetence til at indgå en sekretariatsaftale uden organisationsbestyrelsens samtykke. Det er i den forbindelse uden betydning, om beslutningen er truffet på afdelingsmødet eller ved en urafstemning.

Afdelingen skal derfor søge organisationsbestyrelsen om samtykke forud for indgåelse af en sekretariatsaftale.

Organisationsbestyrelsen kan i så fald give samtykke til medlemskab, hvis man mener, at afdelingen har behov for en anden form for vejledning eller supplerende vejledning i forhold til den vej-

ledning, som boligorganisationen yder afdelingen. Aftalen indgås i givet fald af organisationsbestyrelsen og udgifterne til sekretariatsaftalen indgår i afdelingens driftsbudget.

Hvis organisationsbestyrelsen vurderer, at der ikke er behov for en sekretariatsaftale, kan man underkende afdelingens beslutning om medlemskab, ligesom man til enhver tid kan stoppe allerede indgåede aftaler.

Ovennævnte afholder ikke den enkelte lejer fra individuelt og for egen regning at melde sig ind i LLO eller en anden lignende lejerforening.

Normalt anbefaler BL, at man accepterer et afdelingsmødes ønske om en sekretariatsaftale med LLO el. lign. Det gør BL, fordi et sådant behov som regel udspringer af en uoverensstemmelse, som kan risikere at blive større ved at nægte beboerne rådgivning i LLO. Og man skal jo altid overveje, om LLO vil kunne medvirke til at uoverensstemmelserne bliver løst.

Organisationsbestyrelsen ønsker p.t. ikke at have nogen udpeget fra hovedbestyrelsen.

Ad 2) Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Forud for mødet er udsendt regnskab og revisionsprotokol for perioden 1/5 2016 til 30/4 2017, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for forretningsførerorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2018 til 30/4 2019.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2016 til 30/4 2017, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2018 til 30/4 2019 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet,

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet,

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt.

Bestyrelshonoraret fordeles som hidtil – ligeligt mellem de tre medlemmer.

Ad 3. Udlejningssituationen

Udlejningssituationen er god. Der har ikke været tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder. Der udsendes 30-35 tilbud til boligsøgende for at opnå genudlejning.

Ventelistestatistikken medtager både eksterne og interne ansøgere til familieboliger. Der er i alt 304 ansøgere pr. 24. august 2017. Ansøgernes boligønsker fremgår af bilaget.

Fraflytningen i familieboligerne i procent i perioden fra 1/8 - 31/7 er således:

År	171-1 Dannevang	747-0 Hegels Minde	Hele organisationen
2016/2017	3,28 %	30,00	7,04
2015/2016	4,95 %	-	-
2014/2015	8,20 %	-	-

Flytteprocenten i de enkelte afdelinger fremgår af bilaget.

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo er i 2014 på 12 %, i 2015 er den på 10,92 og i 2016 på 10,66.

Der har i afdeling 747-0 Hegels Minde været 3 fraflytninger. Den ene er en form for ”teknisk” fraflytning, idet kommunen havde anvisningsretten og hæftede fra 1/9, men først fik anvist en lejer pr. 1/10-2016, hvilket statistisk set udløser en fraflytning.

Ingen lejere er udsat af boligen pga. huslejerestance eller husordenssag. Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Statistik på fraflyttdato														
Totallisten														
Periode: 01.08.2016 - 31.07.2017 (Fraflytningsdato)														
Afdel..	Boligart	Σ	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ
1711	Familiebolig		61	0	1	1	0	0	0	0		2	3,28	
1711			61									2		
7470	Familiebolig		10	0	1	2	0	0	0	0		3	30,00	
7470			10									3		
			71									5		

Venteliste - statistik pr. afdeling

Ventelistetype: EQ E
 Ventelistetype: EQ I
 Boligart: EQ 01
 Medtag "I bero": Ja
 Udskrevet: 24.08.2017 af BGR
 Antal ansøgninger: 304

Region	Organisati	Afdeling	Venteliste	Boligart	I bero	Σ1 rum	Σ2 rum	Σ3 rum	Σ4 rum	Σ5 rum	Σ6 rum	ΣØnsker ial	Ansøgr
50685315	S208	1711	E	Familiebolig		0	83	140	121	0	0	344	
50685315	S208	1711	E	Familiebolig X		0	30	56	32	0	0	118	
50685315	S208	1711	I	Familiebolig		0	2	3	1	0	0	6	
50685315	S208	7470	E	Familiebolig		0	42	67	60	0	0	169	
50685315	S208	7470	E	Familiebolig X		0	5	5	6	0	0	16	
50685315	S208	7470	I	Familiebolig		0	2	3	0	0	0	5	
						0	164	274	220	0	0	658	

Ad 4. Nybyggeri/reovering

Nybyggeri:

Toftegårdsvænget:

Lejerbo har tilbage i 2013 indhentet overslag over udgifter til ombygning af Toftegårdsvænget 101-123 og 125-147 efter anmodning fra Fredensborg Kommune. Vi har stillet kommunen i forslag, at Toftegårdsvænget 101-125 nedrives og erstattes af 813 m² nybyggeri. Toftegårdsvænget 125-147 ombygges med nye badeværelser og øget tilgængelighed. Budget nybyggeri ca. 19 mio. og ombygning ca. 2,2 mio.

Det har været afholdt flere møder med kommunen om sagen. Kommunen har sat en ekstern advokat på, som bliver Lejerbos forhandlingspartner. Sagen har stor politisk bevågenhed, og de politiske partier har besluttet, at boligerne skal forsøges solgt til private investorer. Det lykkes formentlig ikke, hvorfor sagen fortsat er aktuel, omend ikke før tidligst i 2018.

Superbrugsen:

Ejerkredsen har den 31. juli 2017 meddelt Lejerbo, at det er besluttet, at ejerne opfører 17 private boliger på/i den ledige grund/bygning. På baggrund heraf, bliver sagen ikke gennemført.

Afd. 747-0 Hegels Minde

Arbejdet er afleveret den 1.8.2016, med indflytning 15. august 2016.

Der har været afholdt 1 års gennemgang i juni 2017 og arbejder i forbindelse hermed forventes udført i august 2017.

Renovering:

Afd. 171-1 - Dannevang

Landsbyggefonden har i januar 2017 meddelt, at det forventes at afdelingen får tilsagn i 2021 eller senere såfremt grundlaget m.v. for skema A er klar til den tid.

Sagen vil blive bemandet med ny projektleder i oktober 2017.

Der vil blive arbejdet ud fra følgende oplysninger og beslutninger:

Der har været besigtigelse med LBF(Landsbyggefonden) i sommeren 2015.

For at vi kan komme videre med sagen, skal der udarbejdes yderligere byggeteknisk dokumentation. Vi er i gang med at kortlægge skimmelproblematikken og har lavet oversigt over badeværelses problemerne og vil på den baggrund forsøge at genoptage dialogen med LBF, i håb om at vi kan komme længere frem i køen og ikke skal vente til 2021 før vi kan komme i gang. Der er oprettet kapitaltilførselssag i LBF.

Ad 5. Valg til landsrepræsentantskabet

I henhold til forretningsførerorganisationens vedtægter - § 6, stk. 4 - kan hver datterorganisations bestyrelsen ud af sin midte udpege 2 repræsentanter og 2 suppleanter i organisationer med under 500 boliger. Mindst 1 skal være beboervalgt.

Finn Elmeskov og Knud Ditlevsen er repræsentanter, Jørgen Brøndberg er suppleant.

Ad 6. Eventuelt

Intet til referat.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 18/9 2017

