

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Farum den 2. december 2021 kl. 16.00 i Farum

Deltagere: Formand Helge Winberg, bestyrelsesmedlem Bjarne Scheffel Hansen og Lena Schmølker.

Fra administrationen: Forretningsfører Lars Schmidt(ref.) og lokalinspektør Jesper Pullich.

Afbud: Observatør: Egil F. Hulgaard.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.
Nødvendighed for eventuel fritagelse for dækning af tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger
Fordeling af vederlag til bestyrelsen.
3. Udlejningssituationen.
4. Nybyggeri og renovering.
5. Valg til Landsrepræsentantskabet.
6. Eventuelt.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen**Politisk aftale ændrer udlejningen**

Der er indgået en ny aftale, der har til formål at styrke den forebyggende indsats i flere boligområder. Det er en videreudbygning af aftalen fra 2018, der handler om parallelsamfund og den nye aftale skal sikre, at boligområder, der står på kanten til at udvikle sig til parallelsamfund, får nye redskaber til at sikre en mere blandet beboersammensætning. Aftalen kommer til at betyde noget for udlejningen af vores boliger.

Konkret er der udpeget 58 boligområder, der kaldes forebyggelsesområder. Områderne er fundet ved, at der skal være mindst 1000 beboere, hvoraf andelen af indvandrere og efterkommer af indvandrere fra ikke-vestlige lande er over 30 %. Desuden skal der være opfyldt to ud af fire kriterier om uddannelse, andel af dømte, tilknytning til arbejdsmarkedet og indkomst. Disse områder er ikke ghettoområder eller udsatte boligområder, men er på trinnet før, kan man sige.

Med den nye aftale skal der indføres fleksibel udlejning, og der indføres regler om, hvem kommunerne ikke må anvise en bolig. Det gælder blandt andet indvandrere fra ikke-vestlige lande, nyligt dømte, kontanthjælpsmodtagere med videre. Vi har i alt 10 boligområder på listen over forebyggelsesområder. Det er Brøndby Nord, Brøndby Strand, Parkvej i Høje Taastrup, Agervang i Holbæk, Vængerne på Lolland, Finlandsparken i Vejle, Holtbjerg i Herning, Trekanten i Holstebro, Havrevej i Thisted og Grønlandskvarteret i Aalborg.

Aftalen får betydning for de områder, der nu bliver forebyggelsesområder. Men den får også betydning for andre boligområder i de pågældende kommuner. For når kommunen ikke længere må anvise bestemte boligsøgende til forebyggelsesområderne, vil de anvise dem til andre boligområder i kommunen. På den måde kan aftalen både påvirke sammensætningen af beboere i de 58 områder og sammensætningen i andre boligområder i kommunen.

Derfor skal vi nu sammen med bestyrelserne i dialog med kommunerne om, hvordan vi bedst kan løse opgaven med udlejning og anvisning ud fra den nye aftale.

Whistleblower-ordning på vej

Der er kommet et nyt EU-direktiv, som siger, at alle virksomheder og organisationer med mindst 50 medarbejdere skal have en whistleblower-ordning. Det gælder selvfølgelig også almene boligorganisationer og administrationer. En whistleblower-ordning vil for vores vedkommende sige en ordning, som medarbejdere, beboere og bestyrelsesmedlemmer kan indberette til, hvis de får

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Farum den 2. december 2021 kl. 16.00 i Farum

mistanke om bedrageri eller underslæb. Eller hvis de er vidne til, at en kollega eller beboerdemokrat bliver udsat for personlige krænkelser.

Landsbyggefonden er gået i gang med at finde en løsning, som alle boligorganisationer og administrationer kan tilmelde sig. En løsning der gør, at man som medarbejder eller beboerdemokrat anonymt vil kunne indberette sin anmeldelse til et uafhængigt firma. Når løsningen er klar, vil vi selvfølgelig tilmelde os. Vi forventer, at det kommer til at ske inden årsskiftet.

DCAB- Det Centrale Almene Bygningsregister FF Lars Schmidt orienterede kort om status og tanker om at arrangere et bestyrelsesseminar, hvor emnet blev nærmere gennemgået.

Der blev orienteret om at administrationen p.t. arbejdede på at forbedre forsikringsbetingelserne, herunder især for hærværk og vandskader. Når alt er på plads, vil bestyrelsen blive nærmere orienteret.

Bjarne S. Hansen orienterede omkring HB seminar, hvor man snakkede bæredygtighed – godt arrangement. Pjecen fra arrangementet sendes ud med referatet.

Fællesforvaltning: Ingen afkast i 2021. Negativt afkast.

Ad. 2 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2020 – 30/6 2021) kr. 13.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Farum. Honoraret fordeles med 50% til formanden, 25% til Bjarne S. Hansen – Lens Schmølker ønsker ikke honorar.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2020 – 30/6 2021, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2020 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2022 – 30/6 2023.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2020 – 30/6 2021, budgetter for afdelingerne for perioden 1/7 2022 – 30/6 2023 og tilstandsrapporter for afdelingerne udsendt inden mødet.

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.

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 %
0045-0	Frederiksborgvænget	Familiebolig	932,53	932,51	-0,0	0,00%
0243-0	Paltholmparken	Familiebolig	1.011,96	1.011,92	-0,0	0,00%
0243-0	Paltholmparken	Ungdomsbolig	1.058,30	1.058,26	-0,0	0,00%

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

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Farum den 2. december 2021 kl. 16.00 i Farum

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 045-0 og afd. 243-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 045-0 og afd. 243-0.

Ad 3. Udlejningssituationen

Udlejningssituationen er generelt god.

Tomgang grundet udlejningssituationen har der ikke været i perioden 01.07.2020 – 30.06.2021 I afd. 045-0 udsendes i gennemsnit 36 boligtilbud for at opnå genudlejning.

Afdeling 45-2 er udlejes fra den 1. november 2021. Kommunen har anvisningen til 1-rums-boligerne. Boligerne med 3 rum udlejes med 25% kommunal anvisning og de øvrige 75 % udlejes efter fleksible udlejningskriterier. Intern venteliste går forud for ekstern og alle ansøgere skal opfylde de fleksible kriterier.

Ventelistestatistikken i organisationen, der medtager eksterne og interne ansøgere, til familieboliger og har 1807 ansøgere pr. 22. oktober 2021. Fordelingen af ansøgere ønsker er således:

Venteliste - statistik pr. region/organisation

Ventelistetype: EQ E
 Ventelistetype: EQ I
 Boligart: EQ 01
 Medtag "I bero": Ja
 Udskrevet: 22.10.2021 af BGR
 Antal ansøgninger: 1.807

Region	Organisati	Venteliste	Venteliste tekst	Boligart	Boligtype	Boligtype I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	Ønsker ial	Ansøgninge
50685326	S207	E	Ekstern	Familiebolig			351	702	1.824	627	366	0	3.870	1.285
50685326	S207	E	Ekstern	Familiebolig		X	121	261	686	224	109	0	1.401	488
50685326	S207	I	Intern venteliste	Familiebolig			5	14	32	9	6	0	66	27
50685326	S207	I	Intern venteliste	Familiebolig		X	1	2	10	3	2	0	18	7
							478	979	2.552	863	483	0	5.355	1.807

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Farum den 2. december 2021 kl. 16.00 i Farum

Ansøgernes ønsker i afdelingerne fordeler sig således:

Venteliste - statistik pr. afdeling

Ventelistetype: EQ E
 Ventelistetype: EQ I
 Boligart: EQ 01
 Medtag "I bero": Ja
 Udskrevet: 22.10.2021 af BGR
 Antal ansøgninger: 1.807

Region	Organisati	Afdeling	Venteliste	Venteliste tekst	Boligart	Boligtype	Boligtype I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	Ønsker til	Ansøgninge
50685326	S207	450	E	Ekstern	Familiebolig			351	702	792	627	366	0	2.838	1.042
50685326	S207	450	E	Ekstern	Familiebolig		X	121	261	308	224	109	0	1.023	399
50685326	S207	450	I	Intern venteliste	Familiebolig			5	14	14	9	6	0	48	23
50685326	S207	450	I	Intern venteliste	Familiebolig		X	1	2	5	3	2	0	13	6
50685326	S207	452	E	Ekstern	Familiebolig			0	0	160	0	0	0	160	160
50685326	S207	452	E	Ekstern	Familiebolig		X	0	0	50	0	0	0	50	50
50685326	S207	452	I	Intern venteliste	Familiebolig			0	0	8	0	0	0	8	8
50685326	S207	452	I	Intern venteliste	Familiebolig		X	0	0	3	0	0	0	3	3
50685326	S207	2430	E	Ekstern	Familiebolig			0	0	872	0	0	0	872	872
50685326	S207	2430	E	Ekstern	Familiebolig		X	0	0	328	0	0	0	328	328
50685326	S207	2430	I	Intern venteliste	Familiebolig			0	0	10	0	0	0	10	10
50685326	S207	2430	I	Intern venteliste	Familiebolig		X	0	0	2	0	0	0	2	2
								478	979	2.552	863	483	0	5.355	

Fraflytningen i familieboligerne i procent i perioderne 1. juli – 30. juni ser således ud:

Periode: 01.07.2020 - 30.06.2021 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	224	11	4,91
Total	224	11	4,91

Periode: 01.07.2019 - 30.06.2020 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	224	15	6,70
Total	224	15	6,70

Periode: 01.07.2018 - 30.06.2019 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	224	19	8,48
Total	224	19	8,48

Fraflytningerne fordeler sig således på de enkelte afdelinger:

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Farum den 2. december 2021 kl. 16.00 i Farum

Periode: 01.07.2020 - 30.06.2021 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	ΣL
Regionskontor Nordsjælland	S207	2430	Familiebolig	58	0	0	1	0	0	0	0		1	1,72	
		2430	🏠	58									1		
Regionskontor Nordsjælland	S207	450	Familiebolig	122	2	0	7	0	1	0	0		10	8,20	
		450	🏠	122									10		
Regionskontor Nordsjælland	S207	452	Familiebolig	44	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00	
		452	🏠	44									0		
			🏠	224									11		

Periode: 01.07.2019 - 30.06.2020 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	ΣL
Regionskontor Nordsjælland	S207	2430	Familiebolig	58	0	0	6	0	0	0	0		6	10,34	
		2430	🏠	58									6		
Regionskontor Nordsjælland	S207	450	Familiebolig	122	3	1	3	2	0	0	0		9	7,38	
		450	🏠	122									9		
Regionskontor Nordsjælland	S207	452	Familiebolig	44	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00	
		452	🏠	44									0		
			🏠	224									15		

Periode: 01.07.2018 - 30.06.2019 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	ΣL
Regionskontor Nordsjælland	S207	2430	Familiebolig	58	0	0	1	0	0	0	0		1	1,72	
		2430	🏠	58									1		
Regionskontor Nordsjælland	S207	450	Familiebolig	122	1	5	10	2	0	0	0		18	14,75	
		450	🏠	122									18		
Regionskontor Nordsjælland	S207	452	Familiebolig	44	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00	
		452	🏠	44									0		
			🏠	224									19		

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2018 på 11,1 og i 2019 på 10,7 samt i 2020 på 11,2. Generelt betaler fraflyttende lejere ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

I organisationens familieboliger i perioden 01.07.2020 – 30.06.2021 har fraflytterne en gennemsnitlig bo-periode på lidt over 6 år. Afd. 243-0 har 9 år (1 bolig) og afd. 45-0 har 6 år.

FF. Lars Schmidt gav en fortrolig orientering til bestyrelsen om den igangværende sag mellem Lejerbo afd. 045-0 og det tilbageværende erhvervslejermål.

Bestyrelsen bemyndigede FF. til at indgå retsmægling forlig til indenfor et max. beløb. Der udsendes fortroligt notat med bemyndigelsen.

Ad. 4 Nybyggeri og renovering

Nybyggeri og renovering:

Afd. 45-0 - Frederiksborgvænget:

Projektet har opnået skema A godkendelse og er i gang med at blive projektet til myndighedsgodkendelse.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Farum den 2. december 2021 kl. 16.00 i Farum

Der er løbende blevet afholdt orienteringsmøder, hvor der nu er lagt op til 3 forskellige udvalg, hvor beboerne kan få medindflydelse på de områder der er lagt op til.

I den kommende tid bruges tiden på ekstra undersøgelser og igangsætning af en beboer/genhusningskonsulent til projektet.

Den forventede tidsplan har rykket sig og følgende er nu gældende.

Nov 21 – feb 22:	Beboerudvalgsmøder og supplerende undersøgelser
Feb – marts 22:	Skema A tilsagn på tagboligerne
Juli 22:	Myndighedsprojekt sendes ind
Jan 23:	Udbudsprojekt sendes ud (EU udbud)
April 23:	Licitation
Aug. 23 - Feb 26:	Byggeperiode (ca. 2,5 år)

Afd. 45-1 Frederiksborgvænget tagboliger:

Der er tidligere søgt om fristforlængelse på tagboliger for fremsendelse af skema B, som blev afvist af kommunen med fordel for at Skema A/B på sagerne skulle være sammenhængende.

Der vil ud fra rammetidsplanen for helhedsplanen for afdelingen blive sendt skema A til kommunens godkendelse til feb. 2022. Dette er tidligere aftalt mellem sagsparterne, Lejerbo og Furesø Kommune.

Furesø Kommune så gerne ansøgningen blev fremsendt i starten af 2022, når kommunevalget var overstået.

Afd. 45-2 Frederiksborgvænget:

Byggeriet med de to blokke med i alt 44 nye boliger er afleveret og indflytningen har også fundet sted.

Entreprenøren mangler at udbedre nogle mangler, som der nu er i gang med at blive lavet en plan for om det kan vente til 1 års gennemgangen eller det skal gøres fra anden side og udgiften vil blive pålagt den kontraktuelle entreprenør. Skema C for byggeriet regnes med at blive fremsendt januar 2022.

Renovering:**Afd. 243-0 Paltholmpark i Farum:**

Siden sidst har der været udsendt en beboerundersøgelse i forbindelse med udarbejdelsen af helhedsplanen for Paltholmpark. Spørgeskema blev udsendt til alle beboere i januar 2021, med fokus på hvordan beboerne ser deres afdeling, og hvad de ville prioritere af forbedringer ifm. helhedsplanen. 25 husstande valgte at besvare og returnere skemaet.

Rådgiveren har arbejdet intenst med projektet, og organisationsbestyrelsen har via mail forhåndsgodkendt helhedsplanen, for at sagen kunne opnå kommunal godkendelse af skema A i indeværende år. Dog ville LBF ikke acceptere et økonomisk overslag fra vores rådgiver ifm. helhedsplanen, hvorfor de har udbedt sig billeddokumentation af jordvold, samt en rapport fra vores ingeniør omkring revner i indvendige vægge.

Jordvold: Der er udfordringer med jordvold mod Paltholmvej, for de boliger der ligger i blok 1, idet den langsomt bevæger sig ind på de private haver. Man har en ide om at jordvolden rykker sig, idet beplantningen på toppen fører til muligt jordskred ved beskæring. LBF vil gerne støtte opretning af jordvold, og en mulig løsning vil være at ændre beplantning og understøtte jordvolden. Dette ønsker LBF yderligere fotodokumentation på.

Revner i indvendige vægge: Dertil afventer LBF en rapport fra vores rådgiver, på hvorfor der i 80-85% af boligerne forekommer revner i indvendige vægge i stueetagen, og hvad der kan gøres for at

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Farum den 2. december 2021 kl. 16.00 i Farum

disse ikke opstår. Denne destruktive undersøgelse vil foregå i uge 46, hvorefter rapport vil blive fremsendt til LBF.

Herefter vil sagen igen blive fremsendt til kommunens godkendelse i indeværende år.

Ad 5. Valg til Landsrepræsentantskabet

Afdelingsformand Helge Winberg, repræsentant nr.2 udpeges på førstkommende bestyrelsesmøde.

Ad.7. Eventuelt.

Formanden orienterede om det forestående møde med borgmesteren.

De 2 næste bestyrelsesmøder afholdes:

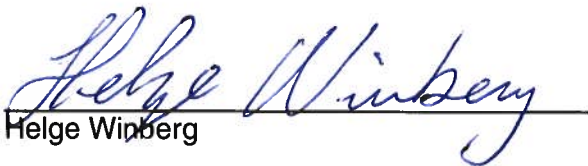
14.02.2022 kl.16

11.04.2022 kl.16

Formanden takkede for et godt møde og for et godt samarbejde i årets løb.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 14/12 2022


Helge Winberg