

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Farum den 17. september 2019 kl. 15.00 i Farum.

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

Fra administrationen: Forretningsfører Lars Schmidt, som optog referat, udlejningschef Helle Jørgensen samt lokalinspektør Truels Truelsen.

Observatør: Eigil 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.

Bestyrelsen præsenterede sig selv for Eigil Hulgaard, observatør, som deltog for første gang.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen**Legitimationsoplysninger**

Administrationsorganisationen skal sikre, at bankerne og realkrediten har legitimationsoplysninger på organisationsbestyrelsesmedlemmerne. Det kræves, for at man kan undgå sager om hvidvask, jf. hvidvaskloven.

Vi håndterer naturligvis oplysningerne korrekt og professionelt. Der er ganske få medarbejdere som har adgang til oplysningerne.

På lejerbo.dk (under menupunktet Om Lejerbo – Persondata) ligger bl.a. orientering om behandling af personoplysninger om organisationsbestyrelsesmedlemmer. Heraf fremgår flg. vedr. videregivelse af personoplysninger:

**4.2 Videregivelse**

4.2.1 Vi stiller ikke personoplysninger til rådighed for nogen tredjepart med henblik på markedsføring eller lignende formål.

4.2.2 Vi videregiver personoplysninger, hvis det er nødvendigt for, at vi kan varetage vores kunders interesser. De typiske modtagere af sådanne oplysninger vil være relevante offentlige myndigheder (fx SKAT), pengeinstitutter- og realkreditinstitutter, kommuner, Udbetaling Danmark og domstole.

4.2.3 I sager, som omfattes af hvidvaskloven, videregiver vi identitetsoplysninger m.v. i det omfang hvidvaskloven stiller krav herom, jf. hvidvasklovens § 11, stk. 1, nr. 3. Du kan som organisationsbestyrelsesmedlem rette henvendelse til os og bede om at få oplyst, hvem vi har videresendt identitetsoplysninger til som følge af hvidvasklovens regler, bl.a. at bestyrelsesmedlemmerne til enhver tid kan kræve at få oplyst data, herunder hvem vi har udleveret/videresendt oplysningerne til.

Beboerdemokraterne kan til enhver tid bede om at få oplyst, hvem vi har videregivet deres oplysninger til.

Afgivelse af legitimationsoplysninger har ingen betydning i forhold til boligafdelingernes eller bestyrelsernes forpligtelser i forhold til f.eks. optagelse af og hæftelse for lån.

Boligafdelingerne bliver forpligtet i forhold til de lån, der optages. Det er boligorganisationernes bestyrelser, der træffer beslutning om optagelse af lån. Bestyrelsesmedlemmerne hæfter ikke personligt for lånene.

Realkredit mv. skal have oplysning om den til enhver tid siddende bestyrelse.

Når man indtræder i bestyrelsen, skal man altså afgive oplysningerne. Tilsvarende skal oplysningerne om udtrådte medlemmer. Hvidvaskreglerne kræver dog opbevaring i 5 år efter udtræden.

Oplysningerne om den til enhver tid siddende bestyrelse opbevares så længe, der er engagementer (lån, kreditter osv.) med boligafdelingerne.

Realkreditinstitutterne er dataansvarlige fsv. angår de oplysninger, de modtager fra os. Vi skal imidlertid sikre, at de får oplysning om ændringer i sammensætningen af bestyrelserne.

Hvis et bestyrelsesmedlem ikke vil afgive oplysningerne, og man derfor ikke kan indgå nye engagementer - eller eksisterende engagementer lukkes/opsiges - kan det være ansvarspådragende for den pågældende. Det kan i yderste konsekvens være nødvendigt at ekskludere det pågældende organisationsbestyrelsesmedlem fra bestyrelsen (indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde med henblik på nyvalg til organisationsbestyrelsen).

Vi har udarbejdet et brev til nye bestyrelsesmedlemmer, hvor vi anmoder om deres legitimationsoplysninger.

Lars opfordrede til at melde sig til kurset for bestyrelser d.8-9 november 2019.

#### Ad. 2 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2018 – 30/4 2019, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2020 – 30/4 2021.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2018 – 30/4 2019, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2020 – 30/4 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 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 <sup>2</sup>	Ændring i %
0045-0	Frederiksborgvænget	Familiebolig	932,53	932,51	0,00	0,00%
0243-0	Paltholmparken	Familiebolig	1.011,96	1.011,92	0,00	0,00%
0243-0	Paltholmparken	Ungdomsbolig	1.058,30	1.058,26	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 045-0 og 243-0.

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

#### **Vederlag:**

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5 2019 – 30/4 2020) kr. 13.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Farum.

Fordeling af honorar som sidste år. 50% til formanden resten fordeles mellem medlemmerne. Lena Schmølker ønsker ikke at få honorar. Dette bliver i organisationen.

#### Ad 3. Udlejningssituationen

Udlejningschef Helle Jørgensen startede med at orientere om den nye udlejningsaftale med Furesø Kommune

Nyt, at kommunen får 100 % anvisning af ungdomsboligerne - 16 boliger på Paltholmpark

Kommunen har behov for at fastholde de unge i Farum og vil derfor gerne have 100 % anvisning

Nyt, at vi får fleksibel udlejning på Frederiksborgvej - 122 boliger og Paltholm Park 58 boliger

1. 25 % kommunal anvisning
2. 15 % venteliste
3. 60 % fleksibel udlejning
4. Intern før fleksibel udlejning

Kommunen vil ikke indgå aftalen førend de får en opsigelsesbestemmelse ind i aftalen. De vil ned-sætte et §17 stk. 4 udvalg og lave nye kriterier i løbet af de kommende måneder

Kommunen ønsker ikke, at det skal stå, at "kommunen og boligorg. skal være enige om at tage det op. Det fremgår dog af loven.

Jeg har 1.8.2019 foreslået Kommunen, at vi ændrer det til, at Kommunen eller Boligorg. indenfor det første år kan tage kriterierne op til revision. Det afventer jeg svar på.

Der blev herefter orienteret om at udlejningssituationen er generelt god.

Der udsendes gennemsnitligt 25 boligtilbud for at opnå genudlejning.

Tomgang har der ikke været i perioden 01.08.2018 – 31.07.2019.

Ventelistestatistikken medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og har 641 ansøgere pr. 7. august 2019. Fordelingen af ansøgere ønsker er således:

Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
450	Ekstern		102	189	215	145	76	727	288
450	Ekstern	X	40	103	157	88	36	424	201
450	Intern		3	6	7	8	4	28	16
450	Intern	X	2	5	4	1	1	13	6
2430	Ekstern		0	0	252	0	0	252	252
2430	Ekstern	X	0	0	159	0	0	159	159
2430	Intern		0	0	8	0	0	8	8
2430	Intern	X	0	0	3	0	0	3	3
			<b>147</b>	<b>303</b>	<b>805</b>	<b>242</b>	<b>117</b>	<b>1.614</b>	

Fraflytningen i familieboligerne i procent i perioden 1. august – 31. juli er:

År	Hele organisatio- nen
2018/2019	11,1 %
2017/2018	7,20 %
2016/2017	6,67 %

I hele Lejerbo var fraflytningsprocenten i 2016 på 10,66, i 2017 på 10,61% og i 2018 på 11,1 %

Fraflytningerne fordeler sig således på de enkelte afdelinger:

#### Periode: 01.08.2018 - 31.07.2019 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ L
Regionskontor Nordsjælland	S207	2430	Familiebolig	58	0	0	3	0	0	0	0		3	5,17	
Regionskontor Nordsjælland	S207		Ungdomsbolig	16	6	0	0	0	0	0	0		6	37,50	
		2430		<b>74</b>									<b>9</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S207	450	Familiebolig	122	2	4	9	2	0	0	0		17	13,93	
		450		<b>122</b>									<b>17</b>		

#### Periode: 01.08.2017 - 31.07.2018 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ L
Regionskontor Nordsjælland	S207	2430	Familiebolig	58	0	0	4	0	0	0	0		4	6,90	
		2430		<b>58</b>									<b>4</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S207	450	Familiebolig	122	2	2	5	0	0	0	0		9	7,38	
		450		<b>122</b>									<b>9</b>		

#### Periode: 01.08.2016 - 31.07.2017 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ L
Regionskontor Nordsjælland	S207	2430	Familiebolig	58	0	0	4	0	0	0	0		4	6,90	
		2430		<b>58</b>									<b>4</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S207	450	Familiebolig	122	2	3	3	0	0	0	0		8	6,56	
		450		<b>122</b>									<b>8</b>		

I afdeling 45 er 1 lejer flyttet for foged.

Generelt betaler fraflyttende lejere ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Der var en generel dialog om de fremsendte udlejningskriterier hvor man havde en nærmere dialog omkring problematikkerne især omkring Frederiksborgvej.

#### Ad. 4 Nybyggeri og reovering

##### **Nybyggeri**

Vi har tidligere budt ind på 20 ældreboliger ved institutionen "Solgaven" i Farum.

Der kan opføres ca. 20 boliger i tilknytning til institutionen og evt. med tilhørende lægehus.

Der har været udfordringer i forhold til lydgener fra rensningsanlæg, som er påvist løst.

Projektet er fortsat under overvejelse i Kommunen og der skal følges op på projektet overfor kommunen i efteråret 2019.

##### **1. Nybyg - 24 ældreegnede boliger og 20 små fleksible familieboliger.**

Der blev indgået en totalentrepriseraftale med firmaet CPMG Construction.

Vi har modtaget byggetilladelse og afholdt 1. spadestik, sikke en festlig og opmuntrende dag vi havde, set i lyset af de udfordringer vi havde med at lande en aftale med en entreprenør.

Nu venter hele byggeperioden og det vil vi sørge for sker smertefrit for vores beboere, da vi er velviden om at det ikke er særlig hensigtsmæssigt at bo klods op af eller midt i en byggeplads.

Afl levering af byggeriet vil ske august 2021.

##### **1. Helhedsplan & Tagboliger – Renovering/nybyg**

Helhedsplanen vil blive sendt til skema A godkendelse i år med henblik på at få godkendelsen senest primo 2020.

Tagboliger: I starten af året henvende vi os til kommunen for at få tidsfristforlængelse til at fremsende skema B, så det kunne ske i samme ombæring med helhedsplanen. Kommunen accepterede ikke forlængelsen – deres ønske var at vi skulle genfremsende sagen, så de kunne spare i grundkapitalen jf. en ændring i den kommunale grundkapital som trådte i kraft januar 2019.

Vi har ændret lidt i projektet, med en forhåndsaccept fra kommunens mhp at ændre nogle af tagboliger til ældrevenlige boliger som giver en øget rammebeløb til projektet.

Før vi kan genfremsende skema A, afventer vi en afklaring fra kommunen om en mulig dispensation fra kravet om indretning af elevatorer. Ansøgningen ligger pt. til behandling i kommunens byggesagsafdeling. Vi har en forventning om, at en dispensation vil være betinget af, at handicaprådet vil imødekomme en dispensation.

##### **Renovering:**

##### **Afd. 243-0 Paltholmpark i Farum: Jesper Kort Andersen**

Landsbyggefonden har foreløbigt behandlet sagen og afsat beløb beregnet ud fra følgende foreløbige omfang af støttede lån: Støttede lån: 25.500 t.kr.

Landsbyggefonden har i januar 2018 meddelt, at det forventes at afdelingen får tilsagn i 2020 og 2021 eller senere såfremt grundlaget m.v. for skema A er klar til den tid.

Landsbyggefonden har desuden meddelt, at sagen kan fremmes og skulle projektet blive klar til endelig behandling før ovennævnte gennemførelsestidspunkt, vil fonden forsøge at få fremrykket til-sagnsgivningen.

Jesper Kort Andersen er udpeget som projektleder i Udviklings- og byggeafdelingen.

Der vil blive arbejdet ud fra følgende oplysninger og beslutninger:

Der er anmeldt en Landsbyggefonds sag med baggrund i store problemer med skimmel i afdelingens 16 ungdomsboliger. Der skal gennemføres en sanering og der pågår overvejelser om sammenlægning af ungdomsboligerne til 2 rums familieboliger. Der har været besigtigelse med LBF. Vi er ved at afdække om de problemer der har været med en del af badeværelsesgulvene kan blive en del af en mulig Landsbyggefonds sag, da vi ellers risikerer at skimmelsagen i ungdomsboligerne falder under bagatelgrænsen for hvad Landsbyggefonden vil involveres i. Der skal udarbejdes yderligere dokumentation til Landsbyggefonden og der skal findes rådgivere til at håndtere dette. Vi skal ha' revideret aftalen om sagens forudsætninger(AOSF), da den kun er lavet med udgangspunkt i ungdomsboligerne.

#### Ad 5. Valg til Landsrepræsentantskabet

Mandag d.18. maj 2019:

Helge Winberg og Lena Schmølker er landsrepræsentantskabsmedlemmer.

#### Ad.7. Eventuelt.

Intet taget til Notat.

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

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 25 / 9 2019

  
Helge Winberg