

Frederiksborg Almene Boligforening

REFERAT

Af bestyrelsesmøde i Frederiksborg Almene Boligforening
nr. 2021-1 onsdag den 19. januar 2022. Mødet afholdt online via Teams

Til stede:

- Fra bestyrelsen: Henrik Nielsen, Ove Ekbøl, Jens Andersen, Helle Hyrd Hansen, Christina Guldborg, Steen Moestrup, Charlotte Modell, Inger-Lise Clausen
- Fravær: Bent Hansen, Lone Hammer Nielsen, Steen Knudsen, Inger-Lise Clausen
- Fra administrationen: Ditte Sundman, Tine Pedersen, Dinah Stuhde, Anne-Merethe Bryder
- Gæster under punkt 1: Lene Madsen, Kell Bækkelund

Dagsorden:

1. Hvilke muligheder er der for renovering, modernisering og forbedringer og hvordan kan man få det finansieret
2. Godkendelse af referatet fra bestyrelsesmødet den 3. november 2021
3. Meddelelser bestyrelse
4. Meddelelser administration
5. Styringsdialogmøde Hillerød kommune – redegørelse fra Hillerød kommune
6. Dispositionsfond
7. Drøftelse og fastsættelse af tema møde - beboerdemokrati
8. Fastsættelse af næste bestyrelsesmøde
9. Eventuelt

1. Hvilke muligheder er der for renovering, modernisering og forbedringer og hvordan kan man få det finansieret

Under dette punkt deltog foruden organisationsbestyrelsen også Lene Madsen og Kell Bækkelund, repræsentanter fra Fredskovhellet.

AMB indledte med at gennemgangen ville være på et overordnet plan og således være gældende for alle boligorganisationens afdelinger.

Når der tales om renovering, modernisering og forbedringer, må vi også tale drift- og vedligeholdelsesplaner (ppv).

Afdelingers henlæggelser til ppv-plan (konto 116/120) hvor konto 120 er årets henlæggelse til ppv-plan og konto 116 er forbrug. Konto 116 er forebyggende vedligeholdelsesarbejder som udføres efter en forudgående økonomisk og teknisk planlægning og hvor fornyelsesdelen anvendes til udskiftning af bygningsdele og installationer, hvis ydeevne er faldet til under et acceptabelt niveau.

Størrelsen af de årlige "passende" henlæggelser til ppv fastsættes ud fra en konkret vurdering af bygningens kvalitet og vedligeholdelsesstand, således at der er tilstrækkelige midler til stede, når der skal udføres større istandsættelsesarbejder.

Moderniseringer og forbedringer er ændringer, der hæver bygningen og boligernes standard og tilfører ejendommen eller dens omgivelser og derved boligerne en øget brugsværdi for beboerne.

Administration:

Boligforeningen VIBO

Sankt Peders Stræde 49 A, 1453 København K
Telefon: 33 42 00 00 • Ekspeditionstid: man. - tors. kl. 10 - 14, fre. kl. 10 - 13
E-mail: vibo@vibo.dk • Internet: www.fab-bolig.dk



Der kan ikke optages lån til drift- og vedligeholdelsesarbejder. Til modernisering- og forbedringer kan der optages lån (typisk realkreditlån) til finansiering. Dog skal lånoptagelse godkendes af kommunen (tilsynsmyndigheden) inden igangsætning.

Forbedringsarbejde (eksempel vinduesudskiftning). Finansieres med realkreditlån hvilket giver en årlig ydelse der betales i afdelingen via en huslejestigning. Henlæggelse i ppv-plan kan i særlige tilfælde konverteres til delvis betaling af terminsydelsers til lånet. Dog skal der igen henlægges til kommende vedligeholdelses af vinduer i ppv-plan.

"Regulativ om tilskud fra Landsbyggefonden til forbedrings- og opretningsarbejder m.v." "Egen trækingsretsmidler" Boligorganisationen har fortrinsret til 75% af de beløb, som boligorganisationen har indbetalt til Boligselskabernes Landsbyggefond. Tilskud fra egen trækingsrets midler kan ydes til alle boligorganisationens afdelinger, uanset om den pågældende afdeling har indbetalt bidrag til boligorganisationens dispositionsfond.

I øvrigt henvises til Landsbyggefondens "Regulativ om tilskud fra Landsbyggefonden" "Egen trækingsretsmidler" på Landsbyggefondens hjemmeside www.lbf.dk klik herefter på "Selvbetjening" og "Trækingsret" herefter klikkes på "Læs mere". Under læse mere finder man noget tekst om egen trækingsrets midler og nederst på siden finder man linket "se filmen om trækingsret".

Tilskud efter regulativ om egen trækingsrets midler er 2/3 af de af Landsbyggefonden godkendte udgifter.

Herudover kan der være mulighed for en omfattende helhedsplan efter "Regulativ om støtte fra Landsbyggefonden til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og fællesarealer i alment byggeri samt infrastrukturændringer i udsatte almene boligområder".

En sådan helhedsplan er betinget af kommunens medinddragelse samt godkendelse heraf. Der stilles store krav til udarbejdelse af en helhedsplan, som er grundmaterialet med bilag der skal vedlægges når der søges i Landsbyggefonden. Udarbejdelse af en helhedsplan koster nemt ca. 500.000 kr. og en godkendelse af en sådan med støtte fra Landsbyggefonden kan tage mange år.

I modsætning til egen trækingsretsmidler så er en helhedsplan betinget af, at der er nødvendige midler i Landsbyggefonden til at finansiere disse. Tilsagn fra Landsbyggefondens midler til finansiering af helhedsplaner gives fra landsdispositionsfondens midler besluttet af folketinget for nogle år ad gangen. Desværre er der rigtig mange almene boligafdelinger i Danmark der står på venteliste til måske at opnå tilsagn fra landsdispositionsfondens.

Der er mangle betingelser der skal være opfyldt, for at få tilsagn til en helhedsplan. Betingelserne og yderligere beskrivelser af hvilke arbejder der kan gives støttede lån til, findes på Landsbyggefondens hjemmeside www.lbf.dk. Læs under "menu" på hovedsiden og dernæst "Støtte"

Lokalt i boligorganisationen er indestående på egen trækingsretsmidler en del af boligorganisationens dispositionsfond. Det samme beløb er indsat på boligorganisationens konto i Landsbyggefonden og er det beløb, boligorganisationen har mulighed for at søge tilskud fra – op til 75%.

Boligorganisationens indestående på egen trækingsrets midler udgør den 1. januar 2022 ca. 4,1 mio. kr. Herfra kan boligorganisationen søge om træk på 75% tilskud der ikke kan overstige 2/3 af godkendt udgifter.

Boligorganisationens frie midler i dispositionsfondens udgør pr. 1. januar ca. 4,7 mio. kr. Disse midler skal anvendes til dels lovmæssige dækning af evt. tab på fraflyttere og evt. lejeledighed, til særlig støtte til enhver afdeling hvor der måtte forekomme en uopsættelig udgift og til eventuelle engangstilskud til særlige udgifter der kan komme alle afdelinger til gavn.

Administration:

Boligforeningen VIBO

Sankt Peders Stræde 49 A, 1453 København K
Telefon: 33 42 00 00 • Ekspeditionstid: man. - tors. kl. 10 - 14, fre. kl. 10 - 13
E-mail: vibo@vibo.dk • Internet: www.fab-bolig.dk



Der blev oplyst at, FAB boligorganisation er med sine fire afdelinger en mindre boligorganisation og de bidrag afdelingerne indbetaler til dispositionsfonden er beskedne, i forhold til at kunne give større eller løbende tilskud til afdelingerne.

2. Godkendelse af referat

Referatet var tidligere fremsendt til bestyrelsen og der havde ingen bemærkninger været hertil. Referatet betragtes som godkendt.

3. Meddelelser bestyrelse

Der blev spurgt til ansættelse af ejendomsmester assistent i Langbjerg Park / Elver Alle. Helle oplyste, at der var søgt flere gange i 2021. En enkelte egnet havde været interesseret, men da hørte at jobbet lå i Hillerød, var han ikke interesseret. Herudover havde der været et par andre ansøger, men ingen egnede til jobbet. Annoncen har været slået op af flere omgange, men som Helle oplyste, så er det svært at få kvalificeret arbejdskraft lige nu.

Ditte oplyste, at jobbet bliver slået op igen ultimo januar.

Helle oplyste, at det ekstraordinære afdelingsmøde i Langbjerg Park, som der var indkaldt til, er flyttet til marts på grund af corona. Det ekstraordinære afdelingsmøde omhandler individuel modernisering.

4. Meddelelser administration

Der var et beboerspørgsmål til Tine fra en beboer i Elverparken om, at nogle nye lejere som gerne ville se en bolig. Spørgsmålet går på, om det ikke er sådan, at de bolighavende i FAB har fortrinset til alle de ledige boliger?

Tine orienterede kort om udlejningsreglerne som trådte i kraft i den 1. juli 2019.

Kort fortalt betyder dette, at hver anden ledige almene familiebolig skal tilbydes ansøgere på oprykningsventelisten og hver anden ledige almene bolig skal tilbydes ansøgere på den eksterne venteliste. Kommunen vil fortsat få tilbudt hver fjerde ledige bolig. Dette blev illustreret med følgende tællemodel for anvisning af ledige familieboliger:

1. ledige familiebolig	Intern (Oprykningsventeliste)
2. ledige familiebolig	Ekstern venteliste
3. ledige familiebolig	Intern (Oprykningsventeliste)
4. ledige familiebolig	Kommunal anvisning
5. ledige familiebolig	Ekstern venteliste

Helle tilkendegav, at hun godt kunne huske at Tine tidligere har orienteret bestyrelsen om reglerne. Der blev ifølge aftale med bestyrelsen i 2019, sendt udlejningsregler til ejendomskontorerne til udlevering til de beboere, som havde spørgsmål til udlejningsreglerne.

Helle spurgte om det var muligt at få oplyst hvor mange aktiv boligsøgende der er til de forskellige boligstørrelser. Det blev aftalt, at Tine sender opgørelse over antal boligsøgende til bestyrelsen.

AMB oplyste bestyrelsen om, at VIBO inkl. FAB har fået tilbud fra et firma Taxera, som VIBO har kontaktet i forbindelse med at Skattestyrelsen er begyndt at fremsende ændret grundskyldsberegninger og det, at de nye ejendomsvurderinger forventes at komme i 2023.

Folketinget har tidligere vedtaget ændret klagerregler omkring de nye kommende ejendomsvurderinger, og man har kun et skud i bøssen for at klage på det rigtige tidspunkt. For man ikke gjort det, er muligheden tabt for altid.

Administration:

Boligforeningen VIBO

Sankt Peders Stræde 49 A, 1453 København K
Telefon: 33 42 00 00 • Ekspeditionstid: man. - tors. kl. 10 - 14, fre. kl. 10 - 13
E-mail: vibo@vibo.dk • Internet: www.fab-bolig.dk



Tilbuddet er dels på samme principper, som FAB havde for år tilbage med Rafn & søn, no cure no pay. For år tilbage var der flere af FABs afdelinger der fik pæne beløb tilbage i for meget betalt ejendomsskatter igennem en år række. Den nye aftale er på tilsvarende vis, bortset fra at der er nogle startomkostninger, svarende til 2.500 kr. inkl. moms pr. ejendomsnummer.

Petersborgsvænget 5.000 kr. (har tre ejendomsnumre, har fået rabat for en)
Fredskovhellet 2.500 kr.
Langbjerg Park 2.500 kr.
Elver Alle 2.500 kr.

Opstartsudgifterne er nødvendige, idet Taxera bruger en del tid på at indsamle nødvendigt materiale på ejendommene inden screeningsfasen kan begynde.

Organisationsbestyrelsen accepteret tilbuddet fra Taxera.

5. Styringsdialogmøde Hillerød kommune – redegørelse fra Hillerød kommune

Redegørelsen fra Hillerød kommune blev fremsendt medio december med ønske om input og eventuelle bemærkninger. Steen M oplyste, at han have en bemærkning til redegørelsens punkt "eventuelt" Der blev drøftet hvad der egentlig blev omtalt omkring kvashegn i Langbjerg Park. Steen M opfordres til at fremsende et eventuel skriv på, hvad han opfattet der blev drøftet på styringsdialogmødet. Herefter vil administrationen videre sende det til Monica Nordahl i Hillerød kommune.

6. Dispositionsfond

Forud for mødet, var fremsendt en fremskrivning af boligorganisationens dispositionsfond for de næste 10 år. Opgørelsen er et øjeblikks billede og udarbejdet under forudsætning af, at der ikke besluttet træk fra opgørelsen.

7. Drøftelse og fastsættelse af tema møde – beboerdemokrati

Steen M stillede forslag om, at de organisationsbestyrelsesmedlemmer der ikke også er valgt ind i afdelingsbestyrelser, bliver indkaldt til møder i afdelingsbestyrelserne uden taleret. Forslaget blev afvist.

Det er endnu ikke besluttet, hvem der skal inviteres til at deltage i et kommende møde omkring beboerdemokrati.

Det er ikke nemt at finde en mødedato så langt henne på foråret, hvorfor punktet tages op igen på næste bestyrelsesmøde.

Helle orienterede organisationsbestyrelsen om, at Hillerød kommune plejer at have en samarbejdsdag imellem kommunen og almene boligorganisationer i kommunen omhandlende "beboerdemokratiets dag" Mødet plejer at ligge i efteråret, men har de sidste to været aflyst på grund af corona.

8. Fastsættelse af næste bestyrelsesmøde

Næste bestyrelsesmøde er onsdag den 30. marts kl. 18.00 i Langbjerg Park.

Generalforsamling blev fastsat til tirsdag den 26. april kl. 18.30 i Petersborgsvænget.

Administration:

Boligforeningen VIBO

Sankt Peders Stræde 49 A, 1453 København K
Telefon: 33 42 00 00 • Ekspeditionstid: man. - tors. kl. 10 - 14, fre. kl. 10 - 13
E-mail: vibo@vibo.dk • Internet: www.fab-bolig.dk



9. Eventuelt

Charlotte havde medtaget en forespørgsel fra Inger-Lise, der havde modtaget et tilbud om gratis pakkepost på afdelingens matrikel.

Helle oplyste, at Langbjerg Park tidligere havde fået et tilsvarende tilbud, men havde takket nej. Den gratis pakkepost betyder, at det er pakkepost til husstande i hele områder og ikke kun inden for afdelingen.

Det er afdelingsmødet der skal tage stilling til om den gratis pakkepost ønskes.

Referent: Anne-Merethe Bryder

Helle S.H.

Anders C.

Charlotte M.

Henrik Nielsen

Tomas B. Andersen

Eve E. Nielsen

Administration:

Boligforeningen VIBO

Sankt Peders Stræde 49 A, 1453 København K
Telefon: 33 42 00 00 • Ekspeditionstid: man. - tors. kl. 10 - 14, fre. kl. 10 - 13
E-mail: vibo@vibo.dk • Internet: www.fab-bolig.dk

