

Mødedeltagere	Birthe Petersen, Gert Fris (Lillerød Boligforening), Tonny Bjørn Boligkontoret DK og Janne Møller-Pedersen (Allerød Kommune/referent)
Tema	Beslutning/Information
	<p>Der tages udgangspunkt i styringsrapport fra 2019/20</p> <p>Dagsorden er følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Strategi for almene boliger - Nyt fra Boligorganisationen siden sidst - Regnskab og - Styringsrapport - Aftale om fleksibel udlejning (udløber i løbet af året) - Evt. <p>Mødedatoen er udskudt fra december 2020 pga. Covid-19 situationen</p>
Strategien	<p>Opfølgning strategi for almene boliger</p> <p>Strategien blev vedtaget i oktober 2020, hvor byrådet blandt andet valgte at imødekomme boligorganisationernes ønske i forhold til evt. kommende konkurrencer. Der er også sat retning for kommende aftaler om fleksibel udlejning.</p> <p>I indeværende år planlægges afholdelse første fællesmøde. Økonomiudvalget træffer beslutning om indhold på mødet i marts. Det ventes, at mødet afholdes som et fysisk møde efter sommerferien og at alle boligorganisationer med og uden hjemsted i kommunen inviteres til mødes med Økonomiudvalget. Vi vender tilbage med dagsorden og kalender invitation.</p> <p>Kommunen takker for input til arbejdet.</p>
Nyt fra boligorganisationen siden sidst	<p>Projektet ved Langkæret i Lyngø er tilpasset for at forsøge at imødegå den modstand som projektet indledningsvist stødte på. Lokalplanen er i proces, og hvis det forløber planmæssigt, så vil den nødvendige lokalplan formentlig kunne behandles endeligt i løbet af efteråret (september). Når der foreligger en godkendt lokalplan vil ansøgning om skema A tilsagn vil kunne behandles. Byrådets mødeplan eftersendes med henblik på planlægning af forløbet.</p> <p>Boligorganisationen oplyser, at den indgåede aftale med grundsælger betyder, at organisationens ikke påtager sig en økonomisk risiko i forbindelse med oprensning af forurening.</p> <p>Der har været kigget på muligheden for at etablere et fælles projekt med TDC på arealet ved Enghave Park – på et ubebygget areal</p>

Tema	Beslutning/Information
	<p>mellem TDC (KTAS) byggeriet og afdeling 14 Enghave Park. Det ser ikke ud til at lykkes, men der kigges i stedet på, om det er muligt at dele arealet mellem ejerne i en udmatrikulering. Bestyrelsen i Lillerød Boligforening kunne tænke sig at realisere et projekt, med et seniorbofællesskab-/generationsfællesskab, hvor der opleves en stigende interesse/efterspørgsel. Man er stadig på et tidligt sted i processen.</p> <p>Helhedsplanen i afdeling 5 er udfordret. Samarbejdet med den vindende entreprenør blev efter gensidig aftale ophævet, fordi man på et tidligt tidspunkt var uenige om omfang af div. opgaver. Efterfølgende genudbud har desværre ikke givet et gunstigt resultat. Helhedsplanen og finansiering revurderes p.t. i forhold til en aktuelle situation. Under alle omstændigheder blev det allerede i efteråret varslet, at man forventer, at indgive en ny skema B ansøgning til politisk behandling i Allerød Kommune.</p> <p>Flere renoveringer er velafsluttet, det gælder f.eks. Poppelgården og Engbuen.</p> <p>Renovering af Kirkevænget/Møllewænget igangsættes snart – her var licitationsresultatet godt, og det har været muligt at tilkøbe nogle af de indarbejdede optioner.</p> <p>Fejl og mangeludbedringen i afdeling 10 og 11 udestår stadig. Der er gennemført en gardinkasseudbedring i en prøvebolig, som nu kontrolleres med henblik på at vurdere, om den afprøvede løsning kan udrulles. Den udestående finansiering søges afklaret med Landsbyggefonden, så sagen kan afsluttes. Byggeregnskabet inkl. afsatte beløb undergår i øjeblikket revision.</p> <p>Med de gennemførte renoveringer - og de som er på vej vurderes det, at de fleste af boligorganisationens afdelinger generelt er i god stand. De tre ældste afdelinger står for tur – der er behov for at kigge på klimaskærm, installationer og baderum.</p>
Regnskab	<p>Overordnet set er økonomien for organisation og afdelinger fornuftig.</p> <p>Det kan konstateres, at flere afdelinger har udviklet sig i en positiv retning i forhold til den samlede rating i boligkontoret DKs regi. Nogle af afdelingerne ses at få en bedre score på lejeniveau – dvs. at huslejeniveauet vurderes bedre/lavere, men revisionen nævner også, at en del afdelinger generelt set ligger over gennemsnittet i Region Hovedstaden. Det fremgår af bemærkninger, at man har fokus på området og det går også igen i bestyrelsens årsberetning og egenkontrol.</p> <p>I analysen, som er foretaget af revisionen fremgår det, at nogle af</p>

Tema	Beslutning/Information
Styringsrapport	<p>merudgifterne i LB ligger på konti, som bf ikke har indflydelse på. Der anvendes generelt mere til ekstraordinære udgifter (som knytter sig til større renoverings og forbedringssager). Det bemærkes, at selvom huslejeniveauet er højt i nogle af afdelingerne, så er boligerne stadig eftertragtet - og uden problemer i forhold til udlejningssituationen.</p> <p>Revisionen konkluderer at boligorganisationen forvalter lejernes midler hensigtsmæssigt og i forhold til, hvad man kan påvirke. Man vurderer også, at de midler der henlægges til planlagte og periodiske arbejder passer med planen. Boligorganisationen oplyser, at der fokus på henlæggelserne, og at det ikke kan afvises, at den nye lovpligtige uvildige gennemgang af vedligeholdelsesplanerne kommer til at betyde, at niveauet skal øges yderligere.</p> <p>Det kan konstateres, at alle afdelinger i regnskabsåret 19/20 har overskud på driften – undtagen en enkelt afdeling, som kommer ud med et lille underskud. De fleste af de afdelinger, der har haft overskud på resultatkontoen sidste år, har mindre overskud i år. Undtaget er afdelingerne: 4, 12 og afdeling 17 (Engbuen). Det konstateres, at det samlede overskud pr. bolig i regnskabsåret udgør ca. 2.900 kr. og at det samlede overskud er nedbragt fra sidste år. I henhold til revisionen afvikles indeståender efter gældende regler. Boligorganisationen bemærker, at egenkontrollen scorer grønt, hvilket indikerer at maksimalt 10 % af afdelingerne har årsresultater som adskiller sig med +/- 5 % set over en 3 årig periode.</p> <p>For så vidt angår boligorganisationen, så er målsætningen for disponibel egenkapital nået – mens målsætningen for arbejdskapital ikke er nået. Det er et af de områder som er rød i egenkontrollen. Niveauet er på 1,7 mio. kr. Målsætningen er det max. Som gælder i henhold til reglerne, og her mangler ca. 1,2 mio. kr.</p> <p>En del af dispositionsfondsmidlerne er allokeret til div. formål, og med forventede kommende bidrag og fritagelse fra indbetaling ventes et fald i indeståenderne over den kommende årrække. Det ventes fortsat, at fondens indestående overstiger det minimum, som ellers vil kunne udløse kommende indbetalinger via lejen – men den samlede opsparing bliver mindre.</p> <p>Revisionen har ikke kritiske bemærkninger til regnskabet og Allerød Kommune tager regnskab 19/20 til efterretning</p> <p>Effektiv drift: Driftsudgifterne ligger i 2017/2018 under niveauet i 2013/2014, men stadig over BL mål ca. 900.000 kr. på nuværende tidspunkt. Generelt ligger boligorganisationen pænt ifht. benchmark – men der arbejdes stadig med effektiviseringer, og boligorganisationen vurderer også der kan findes yderligere også fremadrettet.</p>

Tema	Beslutning/Information
	<p>Af styringsrapporten fremgår det, at effektiviteten fluktuerer lidt fra år til år. Sidste år var den faldet en smule, nu er den steget en smule igen. Generelt ligger organisationen over gennemsnittet i regionen. Den nye sammenlagte afdeling 14 ligger temmelig lavt i effektivitet – og også en del lavere end de gamle afdelinger 14, 16, 18 og 19. Afdeling 19 og afdeling 18 lå højt sidste år</p>
Aftaler	<p>Aftale om fleksibel udlejning for afdelingerne 10 og 11 udløber i efteråret 2021.</p> <p>Byrådet har med strategi for almene boliger godkendt, at kriterier som man som udgangspunkt er velvilligt indstillet overfor – det omfatter ikke umiddelbart et beskæftigelseskriterie, som findes i den nuværende aftale</p> <p>Det aftales, at boligorganisationen evaluerer effekten af aftalen frem mod udløbet af den nuværende, hvorefter det overvejes – drøftes, hvordan en ny aftale evt. kan udformes.</p>
Næste møde	Ultimo 2021