

Deltagere: Formand Johnny Jensen, næstformand Matthias Hansen, bestyrelsesmedlemmer: Gitte Nielsen, Birgitte K. Nielsen, Henrik Nielsen, Louise Bech Trusbak.

Administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Birgit Susanne Nørgaard

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Tirsdag, den 7. juni 2022

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst	758
2.	Beslutningspunkter	759
2.1.	Godkendelse af råderetskatalog i afdeling 957-0 Fasanvangen	759
2.2.	Godkendelse af råderetskatalog i afdeling 224-0	759
2.3.	Godkendelse af boliger til ukrainske flygtninge	759
2.4.	Godkendelse af brug af Almen Indkøb ved fraflytning.....	759
2.5.	Godkendelse af fremtidig drift i Ishøj	760
2.6.	Godkendelse af tilskud til afdeling 687-0 Smedegården	760
2.7.	Godkendelse af digital udsendelse af materiale til møder.....	760
3.	Orienteringspunkter	761
3.1.	Orientering fra formanden v/ Johnny Jensen	761
3.2.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen.....	761
3.2.1.	Twist om regnskab - afdeling 285-0	761
3.2.2.	Orientering om undersøgelse af tag i afd. 766-0 Humlekærgård	761
3.2.3.	Orientering om drift- og byggesag i afdeling 277-0 Mølleparken	762
3.2.4.	Orientering om helhedsplanen i afdeling 285-0 Ringen	762
3.2.5.	Politisk aftale ændrer udlejningen.....	762
3.2.6.	Politisk aftale om nybyggeri og renoveringer.....	763
3.2.7.	Afdeling 154-0 Søparken afdelingsmøde vedr. boligsocialt projekt	764
3.2.8.	Afdeling 134-1 Østre Sandmarksvej - Vaskeri og fælleshus	764
3.2.9.	Afdeling 914-0 Cirkelhuset etablering af vejlaug	764
3.2.10.	Afdeling 950-0 og 957-0 Ishøj, etablering af vejlaug	764
4.	Eventuelt	764

1. Velkomst

Johnny bød velkommen til mødet.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af råderetskatalog i afdeling 957-0 Fasanvengen

Afdelingsmødet har den 8. februar 2022 godkendt vedhæftede råderetskatalog. Samtidig er afdelingens husorden og vedligeholdelsesreglement gennemgået og er ligeledes godkendt af afdelingsmødet. **Se bilag til punktet.**

Bestyrelsen godkendte råderetskataloget.

2.2. Godkendelse af råderetskatalog i afdeling 224-0

Afdelingsmødet har på deres ordinære afdelingsmøde den 23. februar 2022 godkendt ændringer til det eksisterende råderetskatalog, som ikke overholdt lovgivningen på området. Det er efterfølgende kommet administrationen til kendskab, at afdelingen har afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde den 31. maj 2022, hvor beboerne har vedtaget et nyt forslag, som i meget stor grad ligner det oprindeligt udarbejdede oplæg. **Se bilag til punktet.**

Mathias deltog på det ordinære afdelingsmøde, hvor beboerne stillede sig uforstående overfor det faktum, at der skal betales vedligeholdelsestillæg.

Bemærk, at det forslag, som er vedtaget på afdelingsmødet 31. maj 2022, giver beboerne mulighed for valgfrit hegn, dog i trykimprægneret træ. Dette har ikke været en anbefaling fra administrationen, der anbefaler, at afdelingen bestemmer et ensartet udtryk.

Bestyrelsen besluttede, at de ikke kunne godkende råderetskataloget i den form, som var besluttet på det ordinære afdelingsmøde 23. februar 2022. Organisationen kunne derimod godkende de ændringer til råderetskataloget, som blev forelagt og godkendt på det ekstraordinære afdelingsmøde afholdt 31. maj 2022.

2.3. Godkendelse af boliger til ukrainske flygtninge

Køge Kommune har henvendt sig om boligselskabernes mulighed for at stille boliger til rådighed til Ukrainske flygtninge. Der afholdes indledende møde den 7. juni kort tid forinden dette møde.

Jeannette orienterede om mødet, og at der kommer et oplæg fra Køge Kommune om det videre forløb.

Bestyrelsen besluttede at, udskyde punktet til næste møde, når der foreligger et oplæg fra Køge Kommune (evt. mailgodkendelse).

2.4. Godkendelse af brug af Almen Indkøb ved fraflytning

Arbejderne i forbindelse med fraflytning har været udbudt via Almen Indkøb. Prækvalifikation og udbud er nu afsluttet, og der forhandles pt. om kontrakterne. Arbejdet forventes færdigt primo juni, hvorfor der på mødet skal tages beslutning om eventuel deltagelse fra Lejerbo Køge Bugts side.

Administrationen har undersøgt de foreløbige udbudte priser og fundet en væsentlig besparelse i at indgå en kontrakt med den vindende part.

Mathias nævnte, at der skal spares jf. effektiviseringsdagsorden, og alle besparelser der kan findes bør udnyttes.

Jeannette understregede at det vil være et punkt som kommunen vil se på, når der holdes styringsdialogmøder, og der skal gode argumenter til ikke at udnytte et besparelspotentiale. Administrationen har kigget på de tilbudte priser og i forhold til sidste år, kunne organisationen have sparet tkr. 212 hvis den vindende part havde været anvendt.

Bestyrelsen drøftede punktet og besluttede at deltagelse i Almen Indkøb for så vidt angår flyttelejligheder i alle afdelinger i Lejerbo Køge Bugt.

2.5. Godkendelse af fremtidig drift i Ishøj

I forbindelse med et kommende generationsskifte i Ishøj har administrationen haft indledende drøftelser med Lejerbos ældste varmemester i Ishøj om fremtiden. Administrationen anbefaler i samarbejde med varmemester, at der indgås aftale om udvidet kontorhjælp samt assistance/outsourcing af ind- og udflytninger. Den ordning, som i givet fald vil kunne tiltrædes af organisationsbestyrelsen, skal begrundes overfor afdelingsmøderne, som i sidste ende skal godkende en evt. merudgift forbundet hermed. Såfremt den givne beslutning ikke betyder en væsentlig merudgift for afdelingerne, ønskes der mulighed for at iværksætte tiltagene hurtigst muligt.

Bestyrelsen besluttede om den fremtidige drift i Ishøj, at det skal være de to afdelingsbestyrelser i Ishøj der indstiller hvordan de ser det fremtidige setup. Der skal samtidig kigges på en fremtidssikring af driften i de to Ishøj afdelinger.

2.6. Godkendelse af tilskud til afdeling 687-0 Smedegården

Udfordringerne om vandindtrængning fra altaner er løst. Vi har haft omkostninger på ca. 320.000 kr. Dette skal sammenholdes med et tilskud fra organisationen på 450.000 kr.

På bygningens facade mod haven har vi oplevet facadeplader, der arbejder og dermed giver mulighed for vandindtrængen ift. en konstruktion, hvor samlingen mellem facadeplade og underlag skal være absolut tæt. Vi er derfor i gang med at hjemtage tilbud på udbedring i form af vandnæser over facadepladerne. Vi ved endnu ikke, hvad omkostningerne bliver, men vi ønsker en godkendelse af at anvende differencen, som ikke blev brugt på altanrenovering, da afdelingen fortsat er udfordret på deres økonomi/hensættelser.

Bestyrelsen drøftede punktet og godkendte at det resterende tilskud kan anvendes til de øvrige reparationer i afdelingen.

2.7. Godkendelse af digital udsendelse af materiale til møder

For at understøtte vores overordnede mål om at være så bæredygtige som muligt og undgå at printe i situationer, hvor materiale lige så godt - eller måske ovenikøbet bedre - kan tilgås elektronisk, vil vi fremover som udgangspunkt ikke printe og udsende følgende materiale:

- Det materiale der udsendes til brug ved afdelingsmødet
- Det materiale, der udsendes i forbindelse med regnskabsmøderne i organisationen
- Det materiale, der udsendes i forbindelse med repræsentantskabsmøderne.

Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat.

Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette.

Vi vil fortsætte med at udsende fysisk materiale til brug ved budgetmøderne i afdelingerne, da det vurderes at være mest hensigtsmæssigt i forhold til gennemgangen på mødet med afdelingsbestyrelsen.

Bestyrelsen godkendte fremtidig digital udsendelse af materiale til alle møder i beboerdemokratiet, inkl. budgetmøderne i afdelingerne.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/ Johnny Jensen

Johnny berettede at der har været landsrepræsentantskabsmøde, som forløb meget stille og roligt. Der var god stemning på mødet.

Der har været en del sager i beboerklagenævnet i de seneste måneder. Der har været en pukkel fra coronatiden som skal arbejdes væk.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

3.2.1. Tvist om regnskab - afdeling 285-0

Afdelingsmødet besluttede ikke at godkende deres afdelingsregnskab for perioden 1.10.2020 til 30.09.2021, da de ikke var enige i, at der skulle opkræves til dispositionsfonden. De valgte dog at godkende budget for perioden 1.10.2022 til 30.09.2023, der er delvist baseret på regnskabstallene fra det pågældende regnskab og samme opstillingsmetode som regnskabet. Afdelingsbestyrelsen valgte at lade afdelingsmødet beslutte, hvorvidt regnskabet skulle godkendes, hvorfor det på fremtidige møder vil være afdelingsmødet, der skal godkende regnskaber, indtil anden beslutning måtte træffes.

Da tvisten ikke drejer sig om budgettet, er det afdelingsbestyrelsen, der indgiver tvisten for tilsynet. Dette meddelte afdelingsformanden på mødet, hvor beslutningen blev taget om ikke at godkende regnskabet. Det skal siges, at organisationen har godkendt afdelingsregnskab, budget for afdelingen, organisationsregnskab samt budget for samme på deres organisationsbestyrelsesmøde den 21.02.2022.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2.2. Orientering om undersøgelse af tag i afd. 766-0 Humlekærgård

Der er udført besigtigelse af tagkonstruktionen i afdelingen af ekstern rådgiver. Besigtigelsen skal opfølges af en egentlig destruktiv undersøgelse, der allerede er planlagt. Undersøgelsen kan vise, om der er behov for reparationer/levetidsforlængende vedligehold. Når vi kender evt. behov for arbejder, skal det vurderes, hvorvidt der er behov for tilskud fra organisationen til gennemførelse af arbejderne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2.3. Orientering om drift- og byggesag i afdeling 277-0 Mølleparken

Afdelingsbestyrelsen har i deres køkkenudvalg, som arbejder med nye køkkener i en kollektiv råderet. Vi afventer bestyrelsens opsamling på de praktiske spørgsmål.

Der er udført et oplæg til renovering i afdelingen. Oplægget omfatter udskiftning af stigstreng, faldstammer, vinduer, komplet tagudskiftning og indgangspartier. Projektet er pga. størrelsen overgået til BYG, projektleder Peter Olesen. BYG arbejder videre med renoveringsprojektet, herunder at få det samlede projekt til afstemning i afdelingen.

Der er ved urafstemning vedtaget etablering af en ny fiberforbindelse i samarbejde med TDC NET. Projektet er desværre yderligere forsinket. Tilbage meldingen fra TDC Net er nu, at man påregner igangsættelse af arbejderne i løbet af efteråret 2022.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2.4. Orientering om helhedsplanen i afdeling 285-0 Ringen

Materiale med udkast helhedsplan og pyjamasbudget er sendt frem til LBF i december 2021. Tilbage melding ift. til dette og den videre fordeling af støttede/ustøttede midler er modtaget fra LBF. Dialog om udestående ift. tilsendt materiale og finansieringsskitse pågår mellem LBF og Lejerbo.

Når finansieringsskitse er på plads, kan der laves beregninger på husleje og helhedsplanen, der kan præsenteres for afdelingen. Lejerbo BYG er i løbende dialog om status med byggeudvalget.

Ny totalrådgiver fra rammeaftale hos Byggeafdelingen kobles på sagen for at sikre momentum og bringe projektet frem til Skema A. Dette er COWI/Arkitema. Totalrådgiver vil forsætte efter skema A for at sikre "rød tråd" i projektet og bedre sikkerhed for økonomi. Der arbejdes mod at få skema A godkendt i år på afdelingsniveau og godkendelse i Køge Kommune primo 2023.

Der er indkaldt til møde i byggeudvalget, hvor ny rådgiver skal præsenteres, d. 3. juni.

Henrik supplerede med, at materialet skal uploades, samt at dette er aftalt med Phillip, der er projektleder på sagen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2.5. 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 dømtede, 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 dømtede, 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.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2.6. Politisk aftale om nybyggeri og renoveringer

I slutningen af november 2021 præsenterede boligministeren en ny boligaftale. Den indebærer, at man sætter 10 milliarder af fra Nybyggerifonden til at opføre 22.000 nye almene boliger. Der skal i den forbindelse oprettes en ny fond med navnet "Fonden for blandede byer", som skal fordele midlerne. I aftalen sættes der især fokus på at bygge familieboliger i storbyerne, som er til at betale for familier uden meget høje indkomster. Men også på boliger til hjemløse, studieboliger, fortætning, mulighed for at omdanne eksisterende byggerier til almene boliger og så videre. Aftalen rækker frem til 2031. Vi har lang erfaring med at løse en række af disse udfordringer. Derfor skal vi – både i administrationen og i beboerdemokratiet – være opmærksomme på, hvor der er oplagte muligheder lokalt, som vi skal bringe os i spil til.

Endvidere blev der i 2020 indgået en politisk aftale, som betød frigivelse af 30 mia. kr. til renoveringer af almene boliger. Det skete for at sætte gang i hjulene efter den første coronanedlukning. I forbindelse med den finanslov, der blev vedtaget i december 2021, er der lagt låg på renoveringerne, idet man har besluttet at udskyde renoveringsprojekter for 2 mia. kr., og samtidig give de almene boligorganisationer længere tid til at gennemføre udbud af byggearbejder. Beslutningen er truffet for at dæmpe overophedningen i byggebranchen. Udskydelsen af renoveringsprojekter gælder ikke i udsatte boligområder og heller ikke de renoveringsprojekter, der allerede er sat i gang.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

3.2.7. Afdeling 154-0 Søparken afdelingsmøde vedr. boligsocialt projekt

Lasse, der er leder af den boligsociale helhedsplan, er i gang med planlægning af afdelingsmøde, hvor politiet m.fl. vil deltage.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2.8. Afdeling 134-1 Østre Sandmarksvej - Vaskeri og fælleshus

Værftsgården ønsker at trække sig ud af fællesskabet ultimo 2022. Det betyder at de resterende afdelinger skal dække den økonomiske udgift der er forbundet med driften. Der har været afholdt et møde med 134-0, hvor afdelingsbestyrelsen i 224-0 desværre ikke var mødt, hvor mulighederne blev drøftet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og såfremt organisationen skal bidrage med evt. tilskud, ønskes der en begrundet ansøgning fra afdelingerne på en evt. ombygning til et eller to selskabslokaler, inkl. ansøgning om brandgodkendelse af lokalerne.

3.2.9. Afdeling 914-0 Cirkelhuset etablering af vejlaug

I forbindelse med opførelsen af Cirkelhuset 2, skal der etableres et vejlaug. Der vil i løbet af sommeren være drøftelser med bygherre omkring omkostningsfordeling mm.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2.10. Afdeling 950-0 og 957-0 Ishøj, etablering af vejlaug

Der skal etableres et vejlaug i området og der vil i løbet af sommeren være drøftelser med de øvrige parter omkring omkostningsfordeling mm.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Eventuelt

Intet at berette.

Mødet hævet.

Underskrift via Penneo
Formand Johnny Jensen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Johnny Bo Jensen

Underskriver

Serienummer: fb8e3e3a-1dda-4c76-9a32-29e7aaaf6b04

IP: 89.186.xxx.xxx

2022-07-11 17:54:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: BN75A-E15JC-KMEXV-4BNMW-GOYOO-3EDU7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>