

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Køge Bugt onsdag den 4. november 2015 i bestyrelseslokalet, Østre Sandmarksvej 97, 4600 Køge.**

### **Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne: Finn Holten, Henrik Nielsen, Birgitte Nielsen, Kaj Hansen, Gitte Nielsen, Johnny Jensen og Carina Kalas. Endvidere deltog som gæst lokalinspektør Kenneth Gierahn. Fra administrationen deltog driftschef Benny Bo Pedersen og forretningsfører Rebecca Forsman (ref).

### **Revideret dagsorden:**

#### Beslutningspunkter

1. Godkendelse af ny husorden (forslag vedlagt)
  - A. Afd. 277-1
  - B. Afd. 686-0
  - C. Afd. 687-0
2. Lokalinspektørordningen
  - A. Klager
  - B. Evaluering, herunder økonomi
3. Hensigtserklæring om mulighed for tilkobling af fjernvarme, afd. 224 og 277 og 134 (vedlagt)
4. Bestyrelsens beslutning om honorering af ankesag

#### Drøftelsespunkter

5. Drøftelse af kommende aktiviteter i Ishøj

#### Orienteringspunkter

6. Orientering fra formanden
7. Beboerklagenævns sager og den manglende orientering, herunder
  - A. Afgørelse af den 26. september 2015 - beboerdemokratiet
  - B. Igangværende sager
8. Redegørelse vedr. Cirkelhuset og den manglende godkendelse i Køge kommune
9. Status vedr. Dion Sørensen og manglende aflevering af simkort mv.
10. Orientering fra administrationen v/Rebecca Forsman
  - Deleboliger
  - Grundkapital
  - Udlejning og anvisning til flygtninge
  - Boligsikring, boligydelse
11. Eventuelt

### **Beslutningspunkter**

1. Godkendelse af forslag til ny husordener i ungdomsboligafdelinger (vedlagt)

#### **A. Afd. 277-1**

Da der ikke er afdelingsbestyrelse i ovenstående afdeling, skal organisationsbestyrelsen godkende, at forslag til ændring af husordenen fremlægges på det kommende afdelingsmøde.

#### **B. Afd. 686-0**

Da der ikke er afdelingsbestyrelse i ovenstående afdeling, skal organisationsbestyrelsen godkende, at forslag til ændring af husordenen fremlægges på det kommende afdelingsmøde.

#### **C. afd. 687-0**

Da der ikke er afdelingsbestyrelse i ovenstående afdeling, skal organisationsbestyrelsen godkende, at forslag til ændring af husordenen fremlægges på det kommende afdelingsmøde.

Husordenerne blev drøftet og der var nogle bemærkninger standard vendinger. Der blev fremlagt en oversigt over, hvilke ændringer, der er fortaget ifht. de tidligere husordener.

Bestyrelsen godkendte husordnerne til fremlæggelse på de kommende afdelingsmøder.

## 2. Lokalinspektørordningen

### A. Klager over betjening ifbm. Beboerhenvendelser

Der var en snak om beboerklager over betjeningen fra ejendomskontoret, som er tilgået organisationsbestyrelsesmedlemmerne. Karina o.t. at beboerne er meget glade for det lokale driftspersonale, der er meget hjælpsomme.

### B. Evaluering – økonomi

Bestyrelsesmedlemmerne havde ved en fejl ikke modtaget redegørelsen for økonomien forbundet til lokalinspektørordningen, samtidig havde administrationen ikke kunnet redegøre detaljeret for regnskabsstallene vedr. lokalinspektørordningen for året 2013/14. På den baggrund blev det besluttet at udskyde gennemgangen af økonomien til næste møde (januar 2016). Administrationen havde dog kigget på de overordnede tal for ordningen for 2014/15 og vurderede, at der er behov for at stramme op om udgiftsniveauet i ordningen. Rebecca fremlagde i forlængelse heraf administrationens oplæg til at styrke økonomien i lokalinspektørordningen. Kenneth orienterede om at, såfremt organisationen godkendte oplægget kunne det betyde ændringer i lokalkontorets telefon/kontor-/åbningstider. Hvis det bliver aktuelt vil organisationsbestyrelsen blive orienteret herom.

Organisationen tilsluttede sig oplægget som vil medføre en økonomisk besparelse.

Herudover blev det aftalt, at administrationen skal undersøge om regnskabsmaterialet kan færdiggøres tidligere, så formandskabet får mulighed for at gennemgå materialet inden det sendes ud til afdelingerne.

## 3. Hensigtserklæring om mulighed for tilkobling af fjernvarme, afd.

### 224, 277 og 134 (vedlagt)

Der vil indtil år 2020 blive givet et tilskud for tilkobling til fjernvarme. Bestyrelsen skal tage stilling til, om der skal arbejdes videre med muligheden for tilkobling ved accept af de udstedte hensigtserklæringer. Der er ingen økonomiske forpligtelser bundet til hensigtserklæringer

Kenneth orienterede om at afd. 134, 224 og 277 har tilkendegivet, at de ønsker at få en hensigtserklæring ifht. undersøgelsen af tilkobling til fjernvarme. Bestyrelsen ønskede at følge afdelingernes ønsker og godkendte på den baggrund de vedlagte hensigtserklæringer. Administrationen underskriver hensigtserklæringerne. Bestyrelsen gjorde dog samtidig opmærksom på, at afdelingerne skal være meget opmærksomme på, at der kan være store følgeudgifter ved materieludskiftning forbundet med at overgå til fjernvarme.

## 4. Bestyrelsens beslutning om honorering af ankesag

Bestyrelsen skulle træffe beslutning om, hvorvidt man ville fastholde og afholde udgifterne til en ankesag vedr. beboerklagenævnets afgørelse af 26. september 2015, såfremt afdelingsmødet i afdeling 134, den 5. november 2015 ikke ønsker, at anke sagen. Sagen er indbragt for boligretten på forventet efterbevilling idet ankefristen ville blive overskrevet, hvis man skulle afvente en beboerdemokratisk beslutning herom.

Rebecca orienterede kort om sagen og Finn supplerede samt orienterede om, hvordan han mener, at forløbet omkring beslutningen vedr. anklagepunkterne var foregået.

Han udtrykte stærk utilfredshed med Lejerbo's håndtering af sagen, idet administrationen vurderede, at sagen ville blive tabt, hvis den blev indbragt, mens advokaten efterfølgende vurderede, at BK slet ikke er kompetent til at træffe beslutningen i sagen (jf. også beskrivelsen i den udsendte dagsorden).

Formanden anmodede om at bestyrelsen godkender, at træde til økonomisk, såfremt afdelingsmødet stemmer nej til anken. Han erklærer sig samtidig inhabil i sagens afgørelse. Det samme gjorde Karina, idet begge – som afdelingsbestyrelsesmedlemmer – er involveret i sagen. Begge forlod mødet under den efterfølgende behandling og afgørelse af punktet.

Tillige var afdelingsbestyrelsen ikke blevet orienteret inden der blev udsendt en indkaldelse til det ekstraordinære afdelingsmøde, og at ordlyden i indkaldelsen var meget utilfredsstillende.

Der var en længere drøftelse af sagen, som endte ud i følgende beslutning:

Bestyrelsen ønsker ikke at blive involveret i den indholdsmæssige del af de anklagerpunkter, der er anlagt ved beboerklagenævnet, idet man mener, at forholdene omkring antenneforeningen og tv-signaler er et afdelingsanliggende. Organisationsbestyrelsen mener dog, at sagen har en principiel karakter ifht. at sikre, at beboerdemokraterne altid bør have mulighed for at komme til orde ved sådanne sager, hvilket ikke har været tilfældet i denne sag. På den baggrund godkender organisationsbestyrelsen, at man dækker advokatudgifterne, såfremt afdelingsmødet den 5. november 2015 vælger ikke at anke sagen.

Karina og Finn blev herefter orienteret om bestyrelsen beslutning.

### Drøftelsepunkter

#### 5. Drøftelse af kommende aktiviteter i Ishøj

Finn o.t. om, at direktør Ulrik er langtidssygemeldt og det har været ham der har været tovholder på et samarbejde med KAB om etableringen af et fælles boligområde. Det kunne evt. være skiltefabrikken som omtalt på forrige møde og evt. et område inde mit i industrikvarteret, hvilket på sigt kunne blive rigtig interessant, når også de omkringliggende grunde sælges. Kommunen har dog ytret at de gerne vil have en tredje privat invester med i samarbejdet, så det arbejdes der på.

Der var en drøftelse af mulighederne og man aftalte, at det kunne være interessant at arbejde videre med.

### Orienteringspunkter

#### 6. Orientering fra formanden

##### Finn o.t. nyt fra HB, herunder

- Administrationsorganisationens økonomiske situation
- Gebyrer vedr. forbrugsregnskaber
- At Lejerbo har fået en bøde på 10.000 kr. som følge af en sag ved ligebehandlingsnævnet
- At stigningen i adm. bidraget kun stiger en lille smule

Finn o.t. sagerne vedr. TVIT, herunder uenighederne i TVIT og samarbejdet med Novomatrix. Finn mener, at administrationen med skrivelsen til Cirkelhusets beboere vedr. TVIT har taget parti og at administrationen ikke har forholdt sig neutralt i deres behandling af sagerne. (måske vil Finn supplere denne beskrivelse).

Rebecca afviste, at administrationen skulle have taget parti i sagen og understregede, at administrationen netop havde gjort, hvad man kunne for at agere neutralt i sagen, hvilket bl.a. også betød, at

skrivelsen til Cirkelhusets beboere var udarbejdet på baggrund af de kontrakter, der er indgået med Novomatrix og ikke på baggrund af informationer fra personale i hverken Novomatrix eller TVIT.

## **7. Beboerklagenævns sager og den manglende orientering, herunder**

### **A. Afgørelse af den 26. september 2015 – Beboerdemokratiet**

Punktet blev behandlet under punkt 4.

### **B. Igangværende sager**

Johnny o.t. om, at der efterhånden er et tiltagende antal sager, som vedrører Lejerbo i beboerklagenævnet. I forlængelse heraf blev der tilkendegivet utilfredshed med, at administrationen ikke har orienteret afdelingsbestyrelserne og organisationsbestyrelsen godt nok om de sager, der er.

Det blev aftalt, at administrationen skal sørge for, at de respektive afdelingsbestyrelser og/eller organisationsbestyrelsen orienteres om sager og svar herpå, der vedrører beboerdemokrater eller beboerdemokratiske beslutninger og som indbringes for beboerklagenævnet eller tilsynet, så snart Lejerbo bliver bekendt hermed.

## **8. Redegørelse vedr. Cirkelhuset og den manglende godkendelse i Køge Kommune**

Finn o.t., at kommunen åbenbart ikke har villet give dispensationen ifht. byggeregnskabet/skema C for Cirkelhuset. Der er møde i Kommunens økonomiudvalg om sagen tirsdag den 10. nov. 2015, hvor adm. direktør, Palle Adams, deltager. Hvis kommunen ikke godkender byggeregnskabet, vil der være behov for at søge et yderligere lån i Lejerbo, Danmark, hvilket vil medføre en forøgelse af låneydelsen og dermed også organisationens økonomi.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og afventer yderligere information fra administrationen.

## **9. Status vedr. Dion Sørensen og manglende aflevering af simkort mv.**

Kenneth o.t. om, at man ikke har modtaget noget på kontoret. Det blev aftalt, at Finn eller Karina sørger for, at simkortet lukkes. Kenneth undersøger om Sussi har modtaget nøglerne.

## **10. Orientering fra administrationen v/Rebecca Forsman**

### **• Deleboliger**

Folketinget har den 21. april 2015 vedtaget en række ændringer til lov om almene boliger m.v. og lov om individuel boligstøtte. Den nye lov trådte i kraft den 1. maj 2015. Ændringerne har til formål, at hjælpe kommunerne med at finde boliger til de ca. 12.000 flygtninge, der forventes at komme til landet i 2015.

Loven medfører følgende ændringer:

- Fremover kan der oprettes kollektive bofællesskaber i almene familieboliger, hvis der i boligen er mindst 3 værelser samt et ekstra værelse i boligen. Kravet om det ekstra værelse kan med kommunalbestyrelsens godkendelse fraviges, hvis der er mulighed for, at beboerne kan spise sammen i køkkenet. Tidligere var der krav om, at et sådant bofællesskab skulle bestå af mindst 5 værelser plus et fællesrum, hvilket gjorde det vanskeligt for kommunerne at finde passende boliger. Når en ledig bolig, herunder et værelse i de omhandlede bofællesskaber, stilles til rådighed for flygtninge, garanterer kommunen for lejerens forpligtelse til at istandsætte boligen/værelset ved fraflytning, ligesom kommunen betaler for et eventuelt lejetab inden indflytning. Staten refunderer fuldt ud kommunernes udgifter i den forbindelse.

- Fremover vil der i højere grad være tale om en sidestilling i forhold til boligstøttereglerne mellem enlige i kollektive bofællesskaber og enlige, der bor i selvstændig bolig. Det bliver imidlertid en betingelse, at der foreligger en individuel lejekontrakt for hver beboer i bofællesskabet.

### Grundkapital

Hvert år aftaler regeringen og kommunerne rammerne for de kommende års økonomi. I disse forhandlinger indgår også kommunernes betaling til de almene boliger – det vil sige den såkaldte kommunale grundkapital. Grundkapitalen er den andel som kommunerne betaler direkte til finansieringen af nye almene boliger og ældreboliger. Denne andel har svinget over tid, og i 2015 er den på 10 % af byggeriets anskaffelsessum. Der har været udsigt til, at andelen med udgangen af 2016 skulle stige til 14 %, hvilket er så stort et beløb, at det ville sætte hamstring i gang i 2016.

Men i forbindelse med forhandlingerne blev det aftalt mellem parterne, at den kommunale grundkapital også i 2017 og 2018 skal være 10 %.

### Udlejning og anvisning til flygtninge

Mange boligorganisationer, også i Lejerbo, har været i dialog med kommunerne om at huse det stigende antal flygtninge. Ud over at kommunerne kan anvende den kommunale anvisningsret, så er der en række gældende regler, som kan bruges. Men situationen vil i mange kommuner være den, at behovet for boliger overstiger mulighederne. Derfor er det vigtigt, at der er et tæt samarbejde mellem kommunerne og boligorganisationerne, så udlejningen bliver koordineret, så der sikres en holdbar fordeling, som også tager højde for den gældende beboersammensætning. Ofte indgås aftaler mellem kommunen og alle boligorganisationer i kommunen. Herudover er BL i gang med at indgå en Partnerskabsaftale med KL, som ud over fordelingen af flygtninge, også skal sikre at kommunerne tager ansvaret for den efterfølgende integrationsindsats. Aftalen er ikke helt på plads, men forventes at være landet medio november.

### Boligsikring, boligydelse

I regeringens udspil til finanslov er der foreslået besparelser på både boligsikring og boligydelse. Boligydelser kan gives til pensionister og boligsikring til øvrige. Boligsikring og boligydelse anvendes til direkte at nedbringe huslejen, og er derfor en målrettet måde at hjælpe til, at folk har råd til at bo. Forslaget indeholder to indgreb og forventes at føre til en besparelse i boligsikring og boligydelse på samlet 1 mia. kr. Knap halvdelen vil være på boligsikringsområdet, hvor en enlig mor med to børn kan få reduceret sin boligsikring med op til 2.200 kr. pr. måned. For pensionister vil forslaget blive indkørt over en periode. I første omgang kan pensionister forvente ca. 700 kr. mindre pr. måned og fuldt indfaset yderligere en reduktion på mellem 500 til 1000 kr.

Det er ganske markante reduktioner. Nu skal det forhandles, men forslaget skal formentlig ses i sammenhæng med, at regeringen til foråret vil fremsætte forslag om effektiviseringer i de almene boliger. Indholdet heraf kender ingen, men målet er der.

## 11. Eventuelt

*Ungdomsboliger på havnen i Køge* – Finn o.t. om, at man er blevet forespurgt, om man er interesseret i at bygge ungdomsboliger på havnen. Der var ikke opbakning til at gå videre med et sådan projekt.

*Smedegården* – Finn o.t. om, at der er store problemer med unge, der ikke kan finde ud af at opføre sig ordentligt, har en truende adfærd og har ulovligt husdyrhold. Organisationsbestyrelsen var enige om, at der skal være nul tolerance overfor truende og kriminel adfærd.

*Plejeplan for afdeling Ringen* – Kenneth o.t. om, at den skal fremlægges for afdelingsbestyrelsen til behandling og efterfølgende drøftelse på et afdelingsmøde. Herefter redegjorde han for plejeplanen,

som principielt udgør et nyt arbejdsredskab, som kan bruges i en dialog med afdelingsbestyrelsen ifht. en prioritering af de driftsmæssige opgaver i afdelingen.

Det er planen, at der skal udarbejdes tilsvarende planer for samtlige afdelinger. Der var ros til planen og opbakning til at udarbejde tilsvarende planer for de øvrige afdelinger.

*Udlejning* – Finn o.t. om, at der har været en udlejningssag, som muligvis vil blive indklaget vedr. nogle beboere, som mener, at en anden beboer uretmæssigt har fået en bolig i afd. 134-0.

*Ny mailadresse* - Henrik har fået ny mailadresse som han fremsender til bestyrelsen.

Mødet hævet.

Godkendt den / 2015

---

Formand, Finn Holten

som principielt udgør et nyt arbejdsredskab, som kan bruges i en dialog med afdelingsbestyrelsen ifht. en prioritering af de driftsmæssige opgaver i afdelingen.

Det er planen, at der skal udarbejdes tilsvarende planer for samtlige afdelinger. Der var ros til planen og opbakning til at udarbejde tilsvarende planer for de øvrige afdelinger.

*Udlejning* – Finn o.t. om, at der har været en udlejningssag, som muligvis vil blive indklaget vedr. nogle beboere, som mener, at en anden beboer uretmæssigt har fået en bolig i afd. 134-0.

*Ny mailadresse* - Henrik har fået ny mailadresse som han fremsender til bestyrelsen.

Mødet hævet.

Godkendt den 12/11 2015



Formand, Finn Holten