

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Johnny Jensen, Matthias Hansen, Gitte Nielsen, Henrik Nielsen, Alex Andreasen, Louise Bech Kofoed og suppleant Birgitte K. Nielsen. Fra Administrationen deltog Jeannette M. Larsen og Jeanne Schmøde (ref.)

Afbud: Kaj Hansen

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Den 31. MAJ 2021

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	704
2.	Beslutningspunkter.....	704
2.1.	Godkendelse af indkøbspolitik til Lejerbo Køge Bugt.....	704
2.2.	Godkendelse af fremtidige planer for bygningerne i afd. 134-1.....	704
2.3.	Godkendelse af fuldmagt vedr. skelsag.....	705
2.4.	Godkendelse af afd. 224-0 og 134-2's brug af havelåge i afd.134-0.....	705
3.	Orienteringspunkter.....	706
3.1.	Orientering fra formanden v/ Johnny Jensen.....	706
3.2.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen.....	709
3.2.1.	Orientering om affaldssortering i alle afdelinger.....	709
3.2.2.	Orientering om Fjernvarme.....	709
3.2.3.	Orientering om afgørelse af budgettvist i afd. 134-2 Strandvænget.....	709
3.2.4.	Orientering om pulje til forebyggelse af Coronasmitte i Ishøj Kommune.....	710
3.2.5.	Orientering om ladestandere til elbiler.....	710

1. Velkomst

Johnny bød velkommen.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af indkøbspolitik til Lejerbo Køge Bugt

På regnskabsmødet afholdt den 24. februar 2021, behandlede organisationen en revisionspåtegning vedr. manglende indkøbspolitik for Lejerbo Køge Bugt. Vedhæftet som bilag til punktet er et eksempel fra Næstved, som kan bruges til inspiration til politik til Lejerbo Køge Bugt.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og tager evt. beslutning om indkøbspolitik for Lejerbo Køge Bugt.

Eksempel på en indkøbspolitik var ikke vedlagt den endelige dagsorden, hvorfor det blev besluttet, at det rundsendes sammen med referatet, og punktet behandles på næste organisationsbestyrelsesmøde.

2.2. Godkendelse af fremtidige planer for bygningerne i afd. 134-1

I forbindelse med at Værftsgården har henvendt sig, med henblik på at blive frigjort fra deres andel, skal der kigges på en fremtidig løsningsmodel for bygningen, og de resterende medlemsafdelingers forpligtelser.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og tager evt. beslutning.

Jeannette forklarede at Værftsgården gerne vil ud af aftalen om brug af vaskeriet / selskabslokalet, og da de oprindelige lån snart er udamortiserede kan dette godt lade sig gøre. Værftsgården har en tinglyst brugsret, men matriklen ejes af organisationen og denne kan derfor vælge om fx driften af at vaskeriet / selskabslokalet, skal overgå til afdelingerne eller om der skal bygges nyt på grunden.

Johnny oplyste, at omsætningen på vaskeriet er ganske lille ca. 60 tkr. årligt. Det er tvivlsomt om økonomien kan hænge sammen, hvis Værftsgården ikke udtræder af aftalen.

Jeannette anbefalede, at sagen bliver belyst og bad bestyrelsen godkende at administrationen igangsætter en undersøgelse og derved en udgift på ca. 20 - 25 tkr. som tages fra arbejdskapitalen.

Bestyrelsen drøftede punktet og foretog godkendelse af undersøgelse og udgifter på op til 25 tkr. fra arbejdskapitalen.

2.3. Godkendelse af fuldmagt vedr. skelsag

På Stormøllevej bygges der to dobbelthuse og i den forbindelse er vi blevet kontaktet af Landinspektørfirmaet Hyllegaard A/S, som er i gang med at berigtige matriklerne der bygges på. Den matrikel der ligger længst mod øst grænser op til vores afdeling 134-0, 134-1 og 224-0. I praksis er udfordringen, at der ikke er helt overensstemmelse mellem de eksisterende skelgrænser og vores hegn. Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn ønsker organisationsbestyrelsens fuldmagt til at forhandle berigelsen på plads.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og tager evt. beslutning.

Jeannette forklarede skelsagen og forelagde bestyrelsen tegninger af eksisterende matrikellinjer og forslag til nye.

Bestyrelsen drøftede punktet og godkendte, at administrationen forhandler skelsagen på plads med bedst mulige resultat for afdelingerne.

2.4. Godkendelse af afd. 224-0 og 134-2's brug af havelåge i afd.134-0

Lågen mellem 134-0 og offentlig sti er i dag låst for andre end afdelingens beboere. 134-2 og 224-0 har et ønske om, at kunne benytte denne låge og derved få gennemgang til offentlig sti. Der er ingen afdelingsbestyrelsen i afd. 134-0, hvorfor Forvaltningen beder bestyrelsen tage stilling til om beboerne i afdeling 224-0 og 134-2 kan få nøgler til lågen og derved ret til at bruge denne låge, mod selv at betale for udgiften til nøgler.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og tager evt. beslutning.

Johnny fremlagde punktet hvor beboerne i afdeling 224-0 og 134-2 ønsker at få adgang til lågen.

Bestyrelsen drøftede punktet og godkendte, at beboerne i afdeling 224-0 og 134-2 kan få udleveret nøgler til lågen. Udgiften til nøgler skal afholdes af beboernes respektive afdelinger og skal bestilles via varmemesterkontoret.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/ Johnny Jensen

Fremlægges mundtligt på mødet

Johnny forelagde sin beretning for repræsentantskabet:

COVID-19

Der kom som bekendt en pandemi som satte sine spor på vores arbejde. Det har resulteret i, at alle afdelinger med undtagelse af 957-0 Fasanvengen har aflyst deres afdelingsmøder i år. Det har også betydet at vi ikke har kunnet afholde de bestyrelsesmøder vi gerne ville, det gælder både i afdelingerne og organisationen. Nogen af os har prøvet noget nyt, nemlig og holde møder via Teams eller Skybe. Her har den digitale verden vist hvad den kan og selv om det altid er rarest og mødes ansigt til ansigt så har det ikke været så dårligt at det ikke er noget vi vil se meget mere til i fremtiden.

Budgetstrategi for Lejerbo Køge Bugt:

Bestyrelsen har haft fokus på udarbejdelsen af en revideret budgetstrategi der på nuværende koncentreret om konto 109 (Renovation), 111 (El og varme fællesarealer), 114 (Renholdelse), 115 (Alm. vedligeholdelse), 120 og 401 (Henlæggelser planlagt vedligeholdelse). En del af øvelsen bliver at få henlagt tilstrækkeligt med midler således at konto 115.0 Almindelig vedligeholdelse ikke stikker af, men kun benyttes til deciderede uforudsete udgifter.

Efter en gennemgang af afdelingernes regnskaber og budgetter er der nu sat meget mere fokus på henlæggelserne i flere afdelinger. Det har også været den sværeste opgave for bestyrelsen. Hvad er de rigtige henlæggelser for de respektive afdelinger kan man spørge sig selv og det er ikke lige til at svare på. Bestyrelsen har derfor fastholdt at henlæggelserne skal svare til 15 % af huslejen og tidsplanen for hvornår dette skal nås fastholdes. Dette gør vi bla. på baggrund af, at vi i de respektive afdelingers "Dokumentationspakker" kan se, at der er et stykke vej før vi er på niveau med de afdelinger vi sammenlignes med på landsplan.

Når den samlede budgetstrategi for 2021/22 er færdig vil denne blive udsendt til afdelingsbestyrelserne.

BL og kommunernes landsforening:

Ud over dette så er der kommet en ny aftale om effektivisering. Aftalen løber fra 2021 til 2025 og det samlede mål for den almene sektor er en besparelse på 1,5 milliarder kroner. Det er stadig boligorganisationerne som er ansvarlige for at beslutte og gennemføre tiltagene. Denne gang skal de boligorganisationer der har haft lave effektivitetstal over en årrække, udarbejde obligatoriske handleplaner for effektiviseringen. Handleplanerne skal drøftes med kommunen på det årlige styringsdialogmøde.

I aftalen er der et særligt fokus på effektiv bygningsdrift, energirenovering og ikke mindst indkøb. Indkøb er noget som vi forholdsvist nemt kan tage fat på. Organisationsbestyrelsen har sat en proces i gang udarbejdelsen af en indkøbspolitik og der igennem vil vi også se på fællesindkøb, det kan være trappevask, serviceaftale osv..

Styringsdialogmøder:

Der har været afholdt møde med Køge Kommune og Ishøj Kommune. Køge Kommune har stadig lidt fokus på Lejerbo Køge Bugt. De er positive over vores tilgang til at få rettet tingene op og ved godt det ikke sker på en gang. På den baggrund og med de resultater som var opnået, skal vi således ikke stille til møde hvert kvartal hvilket jo er positivt.

Det er aftalt at bestyrelsen stadig skal have fokus på budgetopfølgningen i alle afdelinger, således, at underskud minimeres og ikke i fremtiden ses i det antal, som ses nu.

Rets- og beboerklagenævnsager:

Der har ikke været nogle beboerklagenævnet sager eller forbrugssager i organisationen. Der har været 2 tilsynssager i afdeling 285-0. Den ene drejede sig om aflysning af afdelingsmødet men blev afvist af tilsynet. Den anden sag er omkring hvilket råderum ejendomsmesteren og afdelingsbestyrelsen har i forhold til det fastsatte budget, denne sag er ikke afsluttet.

I afdeling 134-0 er der været en advokatsag omkring opførelse af et toilet i et skur som har medført at boligarealet blev øget.

Ud over disse sager er der i perioden modtager ca. 6 Fraflytningsklager og der ikke givet dekort i 2 tilfælde. Klagerne afsluttes primært med en forklaring af gældende lovgivning, hvorefter klager afslutter sagen.

Regnskab / Økonomi:

I det afsluttede regnskabsår er der igen en forbedring på resultaterne og efter det vi har været igennem, er det positivt at 13 afdelinger har realiseret et overskud. Årets største overskud er i afd. 154-0 Søparken med kr. 883.660 (udløb af lån til forbedringsarbejder) og største underskud er i afd. 914-0 Cirkelhuset kr. -216.104.

De budgetterede huslejestigninger ligger fra 0,90% (134-0 Østre Sandmarksvej) til 1,96% (277-0 Mølleparken).

Resultat/Henlæggelser er som følger:

Afd.	Navn	Resultat	Ops.resultat konto 407	Henlæggelser	% hvis stigning
134-0	Østre Sandmarksvej	159.212	-266.342	413.075	0,90%
134-2	Strandvænget	80.001	-211.435	467.826	1,95%
154-0	Søparken	883.660	0	17.186.763	0,00%
224-0	Østre Sandmarksvej	50.951	261.154	1.768.073	1,49%
277-0	Mølleparken	172.551	-229.972	958.155	1,96%
277-1	Mølleparken, ungdom	28.930	28.197	236.385	1,82%
285-0	Ringens	675.474	-1.316.733	6.860.114	0,00%
686-0	Ølby Centret	-70.699	65.749	477.649	0,00%
687-0	Smedegården	35.158	-106.420	1.241.426	1,96%
766-0	Humlekærgård	70.769	149.490	1.938.977	0,00%
914-0	Cirkelhuset	-216.104	-423.262	1.074.376	1,44%
950-0	Fasanparken	-69.848	-197.977	357.693	1,83%
957-0	Fasanvængen	86.852	339.584	560.436	1,60%

Dispositionsfonden:

Bestyrelsen har op til repræsentantskabsmødet modtaget en henvendelse vedr. afdelingernes bidrag til dispositionsfonden. Det er korrekt at der i nogle regnskabsår vil være mere indestående end lovkravet men når bestyrelsen kigger på de disponerede midler fra fonden, vil det give mest mening at have en løbende indbetaling fra afdelingerne. Det vil ikke påvirke huslejen positivt nogle år hos afdelingerne og efterfølgende negativt med eventuelt større husleje stigninger til følge. Bestyrelsen vil på førstkomende møde tage punktet med på dagsordenen som beslutningspunkt hvor der tages stilling til hvilket model der organisationen vil benytte i fremtiden.

Udlejningsforhold:

Ventelisten er pr. den 4. februar 2021 på familieboliger opgjort som følger:

Eksterne, aktive	2.130	1.611
Eksterne, i bero	1.043	809
Interne, aktive	102	93
Interne, i bero	39	46
I alt	3.314	2.559 = stigning på 755

Generelt er udlejningssituationen god.

Der sendes i gennemsnit 45 tilbud ud i 1 omgange (og enkelte tilfælde i 2 omgange) for at opnå genudlejning. Der betales generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden. Der har ikke været tomgang i året.

Fraflytninger i organisationen:

År	Hele Organisationen	Hele Lejerbo
2020	12,26%	11,20%
2019	11,46%	10,70%
2018	11,33%	11,10%
2017	12,15%	10,61%
2016	11,01%	10,66%

I afd. 154-0 er 2 lejere fraflyttet før foged.

Organisationens fraflyttere i 2020 (familieboligerne) har i gennemsnit en bo-periode på 7 år.

Nybyggeri i Lejerbo Køge Bugt:

Bestyrelsen må erkende, at det har lange udsigter med nybyggeri. Der er ikke afsat midler i Køge Kommune eller Ishøj Kommune til grundkapital i de næste 5 år. Dette kan selvfølgelig ændres men her skal vi nok ikke være for optimistiske.

Dog kom der pludselig 40 nye boliger i Køge Nord. Her skrev jeg til vores borgmester fordi vi ikke ville sætte noget stort arbejde i gang hvis det hele var for syns skyld hvilket var tilfældet i forbindelse med projektet på havnen hvor alle boligorganisationer i Køge blev spurgt til om vi ønskede og deltage for efterfølgende at modtage afslag alle som en. Som konsekvens af at jeg ikke modtog noget svar ville vi ikke sætte noget arbejde i gang med den korte varsel der blev givet. Efterfølgende kan vi så konstatere at byggeriet gik til FSB som således er en ny spiller i Køge.

Internt kursus:

Bestyrelsen afholder havde planlagt internt kursus omhandlende Råderet i almene boliger. Kurset blev pga. COVID-19 aflyst men det er stadig planen at dette afholdes på et senere tidspunkt. Alle bestyrelsesmedlemmer kan deltage samt personalet i afdelingerne. Organisationen betaler kursusafgiften.

Til sidst en stor tak til jer som afdelingsbestyrelser for den tillid i udviser over for organisationsbestyrelsen og til mine øvrige bestyrelsesmedlemmer for et rigtig godt og konstruktivt samarbejde i året der, er gået.

Det var bestyrelsens beretning for arbejdet det forløbne år.

Bestyrelsen tog formandens orientering til efterretning.

3.2. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

Jeannette informerede bestyrelsen om renoveringen i Mølleparken. Der arbejdes på en revideret plan, da tag ikke var taget med i den oprindelige plan, men at det er forventeligt at taget lægges ind i vedligeholdelsesplanen og udskiftes når der er sparet delvist op hertil. Johnny bemærkede er at der er tale om en energirenovering.

3.2.1. Orientering om affaldssortering i alle afdelinger

Udrulning af Køge Kommunes nye affaldssortering er sket, og nu udestår fase to, hvor der skal sorteres i 10 fraktioner. Der er pt. ikke modtaget information fra Køge Kommune om udrulning af fase 2, men den forventes at skulle gennemføres inden udgangen af 2021, jf. lovgivningen på området.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet blev drøftet og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2.2. Orientering om Fjernvarme

Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn er blevet kontaktet af fjernvarmeleverandøren VEKS om etablering af fjernvarme i de afdelinger af organisationens afdelinger endnu er gasfyrede. Det drejer sig om afdeling 134-0, 134-2, 154-0, 766-0 og 914-0.

Vi har aftalt et møde med VEKS herom og holder selvfølgelig organisationen orienterede om resultatet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet blev drøftet, og Henrik oplyste at Ringen i dag får leveret fjernvarme fra VEKS og at Humlekærgård, snart står til at skulle have udskiftet deres individuelle gasfyr, hvorfor det kunne være interessant for afdelingen at konvertere til fjernvarme.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2.3. Orientering om afgørelse af budgettvist i afd. 134-2 Strandvænget

Budgettvisten har været til behandling i Køges kommunes økonomiudvalg den 16. marts 2021 og Køge byråd den 23. marts 2021.

Budgettet for 2020/21 blev godkendt af Køge kommune. Det betyder at de har godkendt en huslejeforhøjelsen på 2,51%. Svarende til en husleje vil stige med 178 kr. pr. måned fra 7.075 kr. pr. måned til 7.253 kr. pr. måned.

Ovenstående huslejeforhøjelsen blev varslet i 2020 og opkrævet pr. 01.10.2020, hvorfor den ikke reguleres igen, men fastholdes. Beboerne er i beboermeddelelse omdelt den 16. april blevet orienteret om ovenstående.

Bestyrelsen bedes endvidere bemærke at afdelingen for nuværende står uden en afdelingsbestyrelse.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet blev drøftet og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2.4. Orientering om pulje til forebyggelse af Coronasmitte i Ishøj Kommune

I forbindelse med de høje smittetal i Ishøj Kommune, besluttede byrådet at bevilge en pulje til forebyggelse af coronasmitte i kommunen. I afdeling 950-0 Fasanparken blev der indkøbt spritdispensere til opgange og selskabslokalet. I både afdeling 950-0 Fasanparken og 957-0 Fasanvanger er der udleveret mundbind og håndsprit til beboerne i begge afdelinger.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet blev drøftet og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2.5. Orientering om ladestandere til elbiler

Anbefalinger fra Hovedbestyrelsen til boligorganisationerne om ladestandere til elbiler:

For at gøre vores boliger tidssvarende, mere bæredygtige og attraktive, bør det overvejes, om det vil være relevant at etablere ladestandere i de enkelte afdelinger. Dette vil også imødekomme regeringens planer om stop for salg af diesel- og benzinbiler i 2030.

Hovedbestyrelsen har derfor haft et udvalg til at undersøge området nærmere for at se på, hvilke anbefalinger man kan give til boligorganisationerne.

På baggrund heraf anbefaler Hovedbestyrelsen, at man i boligorganisationerne tager følgende forhold i betragtning, inden man etablerer ladestandere:

Den teknologiske udvikling

Den teknologiske udvikling på området går meget stærkt – bare indenfor det seneste halve år er der sket en stor udvikling i batteriernes kapacitet. Dette vil påvirke behovet for ladestandere både ved bopælen og i det offentlige rum.

Desuden bliver der udviklet på ladestanderne - de bliver mere og mere intelligente og hurtigere og hurtigere. Man må derfor forudse, at udviklingen kan løbe fra investeringen i ladestandere.

Valg af operatør

Mange elbiler købes sammen med et ladeabonnement fra E.ON eller Clever. Med et ladeabonnement betales et fast beløb på mellem 300 og 800 kroner pr. måned afhængigt af batteri- og biltype. Det er imidlertid de færreste, der har et behov for en abonnementsløsning med gratis opladning i hele landet. Opladning ved bopælen vil kunne dække hovedparten af kørselsbehovet for beboerne.

Flere firmaer, fx Clever, tilbyder færdige løsninger, hvor det er firmaet, der står for etableringen og driften af ladestanderne. Denne løsning kan imidlertid vise sig at være en dyr løsning. Det bliver nemlig firmaet, som ejer hele infrastrukturen, og som i fremtiden frit kan sætte prisen pr. kW.

Det anbefales derfor, at der indgås aftaler, hvor infrastrukturen tilhører boligorganisationen, ikke en ekstern operatør.

Det bør overvejes at indgå en aftale med en non-profit forening/udbyder om levering af en teknisk løsning, hvor ejerskabet til investeringen er afdelingens.

Finansiering

Boligorganisationen kan via dispositionsfonden (med)finansiere udgifterne til etablering af ladestandere. Hovedbestyrelsen anbefaler, at man i boligorganisationerne træffer beslutning om, hvorvidt man vil medfinansiere etableringen.

Store omkostninger

Det er dyrt at udvide den elektriske infrastruktur til opladning af elbiler.

1. Gravearbejde/nedlægning af føringsrør og kabler

Placeringen af ladestanderne er vigtig - det kan hurtigt koste 1.000 kr. pr. meter, der skal graves/skydes rør.

2. Køb af ladestandere

Selve ladestanderen koster typisk mellem 10.000 og 15.000 kr. Det anbefales, at man i første omgang holder antallet af ladestandere på et lavt niveau. Så kan der hen ad vejen sættes flere ladestandere op efterhånden som antallet af elbiler stiger, blot der fra start er lagt rør ned til det.

Afregning af forbrug fra fælles ladestandere sker via et betalingssystem eller via et el-regnskab. Der vil derfor også være udgifter til at etablere og drive betalingssystemet.

3. Tilslutningsbidrag

Det må forventes at koste 1.000 – 1.300 kr. i tilslutningsbidrag pr. ampere ved tilslutning til elforsyningen. Ved etablering af ganske få ladestandere vil den elkapacitet, der er i afdelingen i forvejen, dog formentlig være tilstrækkelig til at dække det øgede behov som følge af etableringen af ladestandere.

Parkeringsarealerne og antallet af p-pladser

Når ladestandere etableres på fælles p-pladser, anbefales at man laver spilleregler for brugen af p-pladserne med ladestander. Skal der f.eks. være en begrænsning på, hvor længe man må holde på en ladestanderplads? Må andre biler parkere på ladestanderpladserne? Må et stik flyttes fra en bil til en anden? Alle sådanne spørgsmål bør reguleres i afdelingens husorden. Administrationen hjælper gerne med at få ajourført husordenen i forhold til brugen af ladestanderpladserne.

Lovgivning vedr. etablering af ladestandere

Der er ikke et krav om etablering af ladestandere i eksisterende bebyggelser. Hvis man laver en omfattende renovering, som også omfatter p-pladserne, kan der dog opstå et krav om, at man forbereder p-pladserne til ladestandere.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet blev drøftet og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og det materiale vedrørende ladestandere udsendes sammen med referatet.

4. Eventuelt

Intet at referere.



Mødet hævet.

Godkendt af formand den / 2021

Johnny Jensen