

Deltagere: Formand Johnny Jensen, næstformand Matthias Hansen, bestyrelsesmedlemmer Gitte Nielsen, Birgitte K. Nielsen, Henrik Nielsen, Louise Bech Trusbak og Robert Kaufmann
Fra Administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.) og Philippe Scanlon.

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Tirsdag, den 4. juni 2024

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst	857
2.	Godkendelsespunkter	857
2.1.	Godkendelse af betaling af renteudgifter på driftslån afd. 285-0 Ringen	857
2.2.	Godkendelse af vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog afd. 957-0 Fasanvangen.....	859
2.3.	Godkendelse af råderetskatalog afd. 766-0 Humlekærgård	859
2.4.	Godkendelse af ny forretningsorden.....	859
3.	Orienteringspunkter	860
3.1.	Orientering fra formanden v/Johnny Jensen	860
3.2.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen.....	861
3.2.1.	Orientering om henvendelser til Køge Kommune.....	861
3.2.2.	Orientering om ophør af fritagelse for opkrævning af grundskyld	861
3.2.3.	Orientering om Fjernvarme i Lejerbo Køge Bugt	862
3.2.4.	Orientering om bredbånd/fiber	862
3.2.5.	Orientering om dokumentationspakkerne til styringsdialogen	862
3.2.6.	Orientering fra Byg, afd. 285-0, Ringen, og afd. 277-0, Mølleparken.....	863
1.1.1.	Orientering om ny Rammeaftale for udlejning i Køge Kommune	863
2.	Eventuelt	864

1. Velkomst

Johnny bød velkommen til mødet.

2. Godkendelsespunkter

2.1. Godkendelse af betaling af renteudgifter på driftslån afd. 285-0 Ringen

Organisationsbestyrelsen har på deres møde den 21. februar 2024 godkendt deltagelse i finansiering af helhedsplanen i afdeling 285-0 Ringen. I forbindelse med udarbejdelse af ansøgningen om godkendt Skema A til Køge Kommune har vi desværre erfaret, at betaling af LBF driftsstøttelån og renteudgiften fra år 16 og frem var udeladt af godkendelsen.

I nedenstående (tidligere godkendte opstilling af finansieringen) har tilbagebetalingen af det afdragsfrie LBF driftsstøttelån ikke været indeholdt i det samlede tilskud fra organisationen løbende fra år 16 til 30.

Det præciseres, at fra år 1-15 er der et rente- og afdragsfrit LBF driftsstøttelån lydende på 1.838.000 kr. pr. år (i alt 27.570.000 kr. over 15 år). Tilbagebetaling fra år 16 til 30 vil derfor være yderligere 27.570.000 kr. over 15 år samt rente (3,6% nationalbankens diskonto på nuværende tidspunkt) samlet 36.162.000 kr. eller 2.411.000 kr. pr. år.

Køge Kommune behandler Skema A på Byrådsmøde den 28. maj 2024, hvorfor der på dette møde vil blive orienteret om udfaldet heraf, da dagsorden udsendes inden deres afgørelse kendes.

1.1. Godkendelse af helhedsplan afdeling 285-0 Ringen – Finansiering

Landsbyggefonden har den 22. januar 2024 fremsendt finansieringsskitse til helhedsplanen i afdeling 285-0 Ringen med en samlet anlægssum inkl. udgifter på 224,5 mio. kr. Af finansieringsskitserne fremgår følgende tilskud og fritagelser fra Lejerbo Køge Bugt:

Tilskud helhedsplan (org.)	kr. 2.125.000
Afdelingens eget bidrag - engangsbeløb (kt. 401)	kr. 10.000.000
Forundersøgelser helhedsplan (org.)	<u>kr. 1.225.000</u>
I alt	kr. 13.350.000

Øvrige betingelser for godkendelse i LBF:

Fritagelse for pligtmæssige bidrag	kr. 0
Fritagelse for indbetaling dispositionsfond i 30 år	kr. 1.324.000
Besparelser driftsudgifter (årligt)	kr. 500.000
Ekstra besparelser i driften (årligt)	kr. 1.500.000
LBF driftsstøttelån (fra 16. år overgår til org.)	kr. 1.838.000
Tilskud fra organisationen pr. år	kr. 918.000

Samlet tilskud/fritagelse org. pr. år i de første 15 år (1.324.000+918.000)	kr. 2.242.000
Samlet tilskud/fritagelse fra org. pr. år fra år 16 til 30 (2.242.000 + 1.838.000 + 2.411.000)	kr. 4.080.000 kr. 6.491.000

Bilag til punktet: Finansieringsskitse.

Jeannette forklarede årsagen til, at organisationen skulle tage stilling til sagen igen. Phillippe uddybede, at det selvfølgelig er rigtig ærgerligt, men han understregede, at fejlen var rettet, inden ansøgningen blev sendt til Køge Kommune, hvorfor det ikke var nødvendigt med endnu en behandling i kommunen.

Phillippe tilføjede, at når vi kommer til skema B, vil vi se på økonomien igen for at se på, om licitationen giver et bedre udgangspunkt end først antaget.

Jeannette fortalte, at der pt. er nedsat en arbejdsgruppe i Lejerbo, der skal se på, hvorvidt vi skal skifte strategi fra finansiel styring af egenkapitalen til en mere aktivitetsbaseret styring. Det kan give mening i højere grad at styre efter nødvendige renoveringsaktiviteter i afdelingerne end at have fokus på en altid velpolstret dispositionsfond.

Robert spurgte til beton, om der er udfordringer med fugerne i andre afdelinger, hvortil Johnny svarede, at der ikke er andre afdelinger end Ishøj, der er bygget i beton.

Johnny spurgte, om bestyrelsen vil overveje at ansætte en bisidder til byggesagen, der kan være med til at udarbejde materiale og referater fra bygherremøder mm. Phillippe ser det meget positivt, hvis der er en ekstern med i sagen i hele forløbet. Matthias foreslog, at der evt. var to, hvor de havde forskellige kompetencer.

Der var bred enighed i bestyrelsen om, at der skal bruges midler på en ekstern granskning/bisidder til sagen.

Phillippe forklarede, at der ved ekstern granskning af udbudsmaterialet bliver gået meget i dybden i alle entrepriserne med brug af forskellige personer, da der er forskellige tekniske områder. Phillippes klare anbefaling er, at der opsættes en granskningsproces, hvilket er meget naturligt i en sag af denne størrelse. Derfor vil det være gavnligt, at der er en ekstra person, som sidder med til bygherremøderne i hele projektets løbetid.

Bestyrelsen besluttede at yde det yderligere tilskud til afdeling 285-0 Ringen fra dispositionsfonden på 2.411.000 kr. pr. år fra år 16 til 30. Samt at der afsættes midler til en ekstern gransker fra dispositionsfonden på op til 1.000.000 kr., hvis beløbet ikke kan indeholdes i byggesagen.

2.2. Godkendelse af vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog afd. 957-0 Fasanvangen

Nyt vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog er godkendt med enkelte ændringer på afdelingsmødet den 15. februar 2024.

Ændringerne er markeret med gult i vedhæftede to **bilag**.

Bestyrelsen godkendte nyt vedligeholdelsesreglement samt råderetskatalog for afd. 957-0 Fasanvangen.

2.3. Godkendelse af råderetskatalog afd. 766-0 Humlekærgård

Nyt råderetskatalog er godkendt med enkelte ændringer på afdelingsmødet den 25. januar 2024.

Ændringerne er markeret med gult i vedhæftede **bilag**.

Bestyrelsen godkendte nyt råderetskatalog for afdeling 766-0 Humlekærgård.

2.4. Godkendelse af ny forretningsorden

Lejerbo Køge Bugt har senest i 2013 godkendt en forretningsorden. Administrationen har opdateret forretningsordenen og markeret ændringer med gult, og bestyrelsen bedes gennemgå den reviderede udgave, se vedhæftede **bilag** til punktet.

Bestyrelsen godkendte den reviderede forretningsordenen, som er vedlagt referatet som bilag.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/Johnny Jensen

I hovedbestyrelsen havde vi – gennem vores demokratiudvalg – fået lavet et forslag til en vedtægtsændring, som skulle på årets landsrepræsentantskabsmøde den 16. maj.

Årsagen til ændringen er, at der gennem de senere år er kommet flere boligorganisationer til i Jylland og på Fyn, mens der er et par organisationer i Københavnsområdet, der har meldt sig ud af fællesskabet (København og Rødovre). Det synes vi skal afspejles i sammensætningen af hovedbestyrelsen.

Derfor foreslog vi, at der fremover skal vælges et hovedbestyrelsesmedlem mindre i Storkøbenhavn og et medlem mere fra Jylland og Fyn. Vedtægtsændringen blev vedtaget med 120 stemmer for, 3 undlod at stemme, og ingen stemte imod.

Ved dette års valg til hovedbestyrelsen fik vi to nye medlemmer: Kim Nielsen fra Lejerbo Næstved og Alex Young Pedersen fra Østjysk Bolig.

Sundhed i boligområderne

Regeringens sundhedsstrukturkommission kommer her i juni med sine anbefalinger til, hvordan vi bedre kan skrue vores sundhedstilbud sammen.

I forbindelse med kommissionens arbejde har BL sammen med KL kommet med forslag til at kæde boligpolitikken sammen med sundhedspolitikken.

En undersøgelse fra efteråret viser nemlig, at beboere i almene boliger generelt har en dårligere sundhedstilstand end andre danskere. De almene beboere er oftere i kontakt med sundhedsvæsenet, er mere ensomme og har en højere dødelighed.

Derfor er BL og kommunerne interesserede i, hvordan vi i boligområderne kan forbedre beboernes sundhed.

De foreslår tre områder, hvor vi kan være med til at gøre en forskel:

- Sundhedsrenoveringer
- Flere lokale sundhedstilbud målrettet boligområderne
- Fokus på civilsamfundet og den centrale rolle, ejendomsfunktionærerne kan spille som det lokale bindeled

I hovedbestyrelsen kan vi godt se musikken i at tænke sundhed og boliger sammen. Men vi er også bekymrede for, hvem der skal finansiere de konkrete tiltag. Og for om ejendomsfunktionærer nu skal påtage sig en ubetalt ekstraopgave.

Indtil videre lyder meldingerne, at i det omfang boligorganisationerne vil påtage sig ekstra opgaver, så skal der selvfølgelig også ske en betaling fra kommune eller region.

I Lejerbo-fællesskabet har vi helt konkret gang i et projekt i Holstebro, hvor vi gerne vil udnytte nogle af de boliger i Asagården, som står tomme, til sundhedstilbud. Det kan for eksempel være til læge-, tandlæge- eller fysioterapeutklinikker.

Digitalt system til indflytning

Emoove-systemet er i mere end 10 år blevet brugt til at udføre fraflytningssyn i Lejerbo. Det har i lang tid været et stort ønske, at også indflytninger kunne ske i Emoove.

I det hele taget opleves det, at både beboere og ansatte efterspørger, at processen omkring flytning kan være mere digital, end den har været hidtil.

Derfor har administrationen sammen med en række medarbejdere fra driften udviklet systemet, så det nu kan lade sig gøre at køre indflytningsprocessen digitalt.

Det gælder både selve indflytningssynet, indkaldelse af lejer via mail, underskrifter direkte i Emoove og at kunne sende indflytningsrapporten til lejer på mail, så vi slipper for print og papir.

Senere i juni vil også fraflytningsdelen af Emoove blive opdateret. Det vil blive muligt at indkalde til syn via mail, og også underskrifter og afsendelse af rapporter vil kunne foregå digitalt.

Diverse

Der er lavet en oversigt over udvikling på Lejerbos rykkere på huslejeopkrævninger, og den har stort set været uændret siden 2020, hvilket er meget positivt.

Der har været første møde i Cirkelhusets vejlaug, der er udleveret serviceaftale og administrationsaftale til modparten, som de ville gå hjem og se på. Der skal nu udarbejdes et endeligt budget, da modparten flyttede ind i 2023, og udgifterne herfor skal fordeles.

I Beboerklagenævnet havde Johnny frygtet, at fjernvarmen ville blive et emne igen, og det er nu sket.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

3.2.1. Orientering om henvendelser til Køge Kommune

Administrationen har modtaget brev fra Køge Kommune, se **bilag** til punktet. Køge Kommune har en målsætning om at afhjælpe og forebygge hjemløshed. For at sikre at henvendelser sker til rette sted i Kommunen, har de fremsendt mailadresse til Køge Kommunes Fællespostkasse – boliganvisning@koege.dk

3.2.2. Orientering om ophør af fritagelse for opkrævning af grundskyld

Administrationen har modtaget breve fra Køge Kommune vedrørende ophør af fritagelse for opkrævning af grundskyld i afdelingerne 277-1 Nørre Boulevard, 285-0 Ringen, 686-0 Ølby Center, og 687-0 Søndre Centervej. Det er en fritagelse, der tidligere har været gældende afdelinger med ungdomsboliger.

Beregningsmetoden er som følger: (80 % af Grundværdien for 2024 gange med den Kommunale grundskyldspromille i 2025, som er 5,3 promille. Forvaltningen skønner, at **merudgiften**, pga. af ophør af fritagelse, vil blive i størrelsesordenen som følger pr. år:

277-1 Grundværdi (Skattemæssig)	357.800 kr.	= 1.517,07 kr. i grundskyld.
686-0 Grundværdi (Skattemæssig)	1.116.000 kr.	= 4.731,84 kr. i grundskyld
867-0 Grundværdi (Skattemæssig)	1.890.200 kr.	= 8.014,45 kr. i grundskyld
285-0 Grundværdi (Skattemæssig)	168.097.000 kr.	= 8.677,69 kr. i grundskyld

3.2.3. Orientering om Fjernvarme i Lejerbo Køge Bugt

Vi er fortsat i gang med etablering af fjernvarme i en række afdelinger i Lejerbo Køge Bugt. Indtil nu er der indgået etableringsaftaler med 154-0 Søparken, 766-0 Humlekærgård og 914-0 Cirkelhuset. I afdeling 134-2 Strandvænge er der truffet beslutning om etablering, men aftalen er endnu ikke modtaget. I afdeling 134-0 Østre Sandmarksvej er der på nuværende tidspunkt ikke truffet beslutning på et afdelingsmøde.

3.2.4. Orientering om bredbånd/fiber

Der arbejdes løbende med etablering bredbånd/fiber i de afdelinger, hvor der på nuværende tidspunkt ikke er besluttet en opgradering eller ny installation.

3.2.5. Orientering om dokumentationspakkerne til styringsdialogen

Materiale fra ekstern granskning vil nu indgå i dokumentationspakkerne til styringsdialogen.

Som vi tidligere har orienteret jer om, er der indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger hvert 5. år skal have udført en såkaldt ekstern granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Landsbyggefonden har i den forbindelse opbygget et digitalt alment bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskningsopgave mv. - Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

De eksterne granskerfirmaer har via DCAB foretaget tilstandsvurderinger af 20 udvalgte bygningsdele på bygninger og foretaget kalkulationer i DCAB. Granskers tilstandsvurderinger og kalkulationer sammenholdes med boligorganisationernes indberettede drifts- og vedligeholdelsesplaner i en granskningsrapport for de enkelte afdelinger, hvor gransker ligeledes konkluderer på den foretagne granskning. Derudover udarbejdes og indlæses nye energimærker.

Efter granskers færdiggørelse og frigivelse af granskningsrapporten har vi haft mulighed for at angive evt. kommentarer til granskningsrapporten i DCAB indenfor en 6 måneders frist. Derefter kan granskningsrapporten og det øvrige granskningsmateriale tilgås af kommuner og revisorer i DCAB.

I administrationen gør vi os selvfølgelig umage med at trække mest mulig værdi ud af det arbejde, de eksterne granskere har udført, f.eks. i forhold til fastlæggelse af strategier for henlæggelser og i forhold til beregning af levetiden på bygningsdele.

Granskningsrapporterne bærer desværre i mange tilfælde præg af, at granskerne ikke har tilstrækkeligt kendskab til den almene branche, og det skal vi naturligvis tage højde for ved vurderingen af fremtidige tiltag.

Vi vil helt konkret inddrage materialet fra de eksterne granskere i det videre arbejde med fastlæggelse af budgetter. Materialet indgår nu i dokumentationspakkerne til styringsdialogen, så mange af jer vil derfor stifte nærmere bekendtskab med materialet.

3.2.6. Orientering fra Byg, afd. 285-0, Ringen, og afd. 277-0, Mølleparken

Afd. 285-0 - Ringen:

1. Renovering:

Der er gennemført afdelingsafstemning omkring helhedsplanen, som blev stemt igennem. Ansøgningsmateriale til videre godkendelse er sendt ind til Køge Kommune. Det forventes at komme på Byrådsmøde d. 28. maj 2024. Endelig skema A godkendelse skal være på plads inden 31. maj 2024.

Kan der opnås et godkendt skema A til 31. maj 2024 vurderes det, at en projektering kan påbegyndes efter sommerferien.

2. Forventet tidsplan:

2. kvartal 2024: Beboerafstemning og ansøgning af godkendelse hos Køge kommune.

Endelig godkendelse skema A hos Landsbyggefonden.

3. kvartal 2024: Påbegyndelse af projektering hos rådgiver.

1. kvartal 2026: Forventet opstart af renoverings- & byggearbejder.

1. kvartal 2028: Forventet afslutning af renoverings- og byggearbejder.

Afd. 277-0 Mølleparken:

1. Renovering:

Projektforslag er under udarbejdelse samt præsentationsmateriale som afdelingen kan træffe en beslutning på. Vi forventer at kunne præsentere dette for afdelingen medio juni 2024. Sagens videre gennemførelse er afhængig af boligorganisationens og –afdelingens vedtagelser m.m. samt Køge kommunes indstilling og fornødne garantistillelse.

Godkendes projektet vil et udbudsprojekt og licitation herefter kunne gennemføres og udførende entreprenør kan vælges. Herefter udarbejdes udførelsesprojekt med forventet opstart af byggeriet primo 2025.

2. Forventet tidsplan:

2. kvartal 2024: Udarbejdelse af projektforslag og præsentationsmateriale til beboerafstemning.

Beboerafstemning og ansøgning af godkendelse hos Køge kommune.

3. og 4. kvartal 2024: Udførelse af udbudsprojekt, licitation og udførelsesprojekt.

Primo 2025 Udførelse.

Primo 2026 Aflevering.

Phillippe fortalte at projektforslag er modtaget og udsendt mandag den 3. juni til byggeudvalget. Fredag den 7.6 holder Phillippe, Thor og varmemester Jan et møde med Cowi og Arkitema, hvor materialet bliver gennemgået i detaljer. Projektet forventes at gå i udbudsproces efter sommerferien, og igangsættes primo 2025. Den 26. juni 2024 afholdes Ekstraordinært afdelingsmøde, hvor projektet skal godkendes endeligt. På afdelingsmødet vil Cowi og Arkitema deltage og præsentere projektet samt besvare eventuelle spørgsmål.

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

1.1.1. Orientering om ny Rammeaftale for udlejning i Køge Kommune

Der er fortsat forhandlinger i gang med Køge Kommune om indgåelse af en ny Rammeaftale for udlejning i Køge Kommune. I forhandlergruppen er Lejerbo repræsenteret ved forretningsfører Jeannette M. Larsen. Den nye rammeaftale skal i højere grad sørge for at den boligsociale anvisning sker til alle kommunens almennyttige boligselskaber, og ikke kun de fire største som nu.

På forhandlingsmøde afholdt 4. juni 2024 forud for dette møde, er udkast til aftalen gennemgået. Der foreligger nu et udkast som skal præsenteres på Statusmøde den 20. juni 2024, hvor alle boligselskaber er inviteret. Fra Lejerbo deltager forvaltningskonsulent Kim Dommer, da Jeannette er forhindret grundet andet møde.

Rammeaftalen forventes at træde i kraft den 1. januar 2025, hvorfor der i løbet af efteråret skal ske en politisk behandling i såvel Køge Byråd som de enkelte boligorganisationer.

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

2. Eventuelt

Johnny takkede for god ro og orden.

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 registreret, 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: 62.116.xxx.xxx

2024-06-07 08:28:01 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3V7NM-NKPUK-404VN-OOKE2-FYJN6-8GPP8

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 tidsstempelt 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/validator>**