

Referat af organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Køge Bugt – torsdag, den 30. oktober 2014 i afd. 134, bestyrelseslokalet, Østre Sandmarksvej 97, 4600 Køge.

Til stede var organisationsbestyrelsesmedlemmerne Finn Holten, Johnny Jensen, Kaj Hansen, Carina Kalas, og Lis Würtz. Herudover deltog som gæst lokalinspektør Kenneth Gierahn. Fra administrationen deltog, forretningsfører Rebecca Forsman, direktør Ulrik Steen Jensen og sekretær Jytte Bach Sjøgreen (ref.)

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem Birgitte K. Nielsen. Bestyrelsesmedlem Torben Andersen var fraværende.

Dagsorden

1. Drøftelse af boligorganisationens økonomiske situation, herunder foreløbig status på regnskabet og udlejningssituationen i Søparken
2. Status på lokalinspektørordningen (opdateret økonomisk bilag)
3. Godkendelse af referat af sidste møde
4. Samarbejdet i organisationsbestyrelsen
5. Godkendelse og drøftelse af råderetskatalog og ordensreglement - materialet er fremlagt og godkendt af beboerne i afd. 914-0, Cirkelhuset den 7. oktober 2014 (bilag).
6. Godkendelse af råderetskatalog for afd. 950-0, Fasanparken (nyt dagsordenspunkt)
7. Drøftelse og forhåndsgodkendelse af vinduesudskiftning i afd. 285-0, Ringen (bilag)
8. Evt.

Bestyrelsen besluttede at udvide dagsordenen med et nyt pkt. 6 "Godkendelse af råderetskatalog for afd. 950-0, Fasanparken".

Formanden bød velkommen.

Ad 1. Drøftelse af boligorganisationens økonomiske situation, herunder foreløbig status på regnskab
Ulrik Steen Jensen omdelte "økonomi i Lejerbo Køge Bugt, oktober 2014" og gennemgik materialet.

Udfordringerne vedrører:

- Merforbrug i 2 byggesager, Cirkelhuset og Fasanparken,
- Lejerbo Køge Bugts egenkapital og i forlængelse heraf afdelingernes driftsudgifter.

Cirkelhuset har et samlet merforbrug på 9,3 mio., der skal dækkes af bygherren. Merforbruget vedrører bl.a. etableringen af skraldesug, som giver afdelingen en driftsmæssig besparelse.

Fasanhuset har et samlet merforbrug på 12 mio. Status er, at man har klargjort et krav mod grundsælger (ApS selskabet) på 6,6 mio. Der har været uenighed om oprensning og jordfundering. Man har haft uvildig rådgiver på sagen, der mener, at oprensningen beløber sig til 1,5-2 mio. Det er tvivlsomt, at der er penge i ApS selskabet. Et civilt søgsmål mod grundsælger og en voldgiftssag på det andet vurderes at ville beløbe sig til ca. 1,1 mio. i advokatudgifter.

Ulrik Steen Jensen anbefalede, at der ikke anlægges sag, men at man endnu en gang forsøger at forlige sagen med grundsælger.

Finn Holten spurgte, om der ikke burde være tilbageholdt en del af købesummen, da man fik oplysning om jordforureningen.

Ulrik Steen Jensen svarede, at der er tilbageholdt 1 mio., svarende til det beløb der juridisk kan tilbageholdes jf. købsaftalen.

Ulrik Steen Jensen bad organisationen drøfte sagen.

Ulrik Steen Jensen oplyste, at skraldesuget har kostet 5,1 mio., som budgetteret. Byggeregnskabet skal lukkes, men beløbet kan ikke overflyttes til afdelingen før der er finansiering for beløbet (der er indarbejdet i budgettet i Cirkelhuset). Man vil gå i dialog med Køge Kommune omkring mulighederne for at optage lån.

Johnny Jensen gjorde opmærksom på, at der er begået en administrativ fejl.

Ulrik Steen Jensen svarede, at det er korrekt, at beløbet burde være medtaget i byggeregnskabet og ikke anbefalet ført under driften.

Finn Holten efterspurgte en opgørelse på tab/tomgang på fraflyttere.

Ulrik Steen Jensen svarede, at der skal fremlægges en handleplan overfor Køge Kommune. Der er ikke nogen tvivl om, at "livremmen skal spændes ind". Lejerbo Køge bugt har ikke midler til at dække tab på fraflyttere, så der skal søges om dispensation hos kommunen, så udgiften kan budgetteres i de respektive afdelinger.

Finn Holten fastslog at man ikke kan komme videre før der er lavet en handleplan, som involverer såvel Hovedbestyrelsen som Køge Kommune.

Ulrik Steen Jensen bad forsamlingen om, at der laves strategi/målsætninger for boligorganisationen og afdelingerne ved at gennemgå budgetterne og se på, hvor der eventuelt kan ske besparelser, men stadig holde afdelingerne på et fornuftigt niveau.

Der var enighed om, at emnet tages op igen i bestyrelsen primo 2015, når der forholdene har været drøftet med Køge Kommune og der kan forelægges en handleplan for Lejerbos Hovedbestyrelse.

Finn Holten nævnte, at man på et møde med Lejerbo havde talt om en udvidelse af bestyrelsen.

Ulrik Steen Jensen forklarede, at selskabet efterhånden er stort og med spredte afdelinger. Henset til kompleksiteten og de mange opgaver, der skal træffes beslutning om fremover, var han enig i, at en udvidelse af bestyrelsen, så den rummer repræsentation fra alle afdelinger virker fornuftig.

Det blev besluttet, at man på det kommende repræsentantskabsmøde vil stille forslag om en udvidelse af organisationsbestyrelsen.

Ad 2. Status på lokalinspektørordningen

Der blev omdelt skema over lønudgift/arbejdssedler.

Kenneth Gierahn kommenterede, at der ikke er de store ændringer i forhold til det der blev fremlagt den 2. september.

Finn Holten konstaterede, at ordningen har bevirket, at der er sparet ca. 1/3 på udgifterne til løn, edb og drift ifht. samme periode 2013. Ordningen fungerer økonomisk, men det er jo interessant, om det også virker socialt. Han foreslog, at der laves en tilfredshedsundersøgelse, ved at udsende et spørgeskema til evt. hver 10 beboer.

Johnny Jensen udtrykte bekymring for, om der er tale om en reel besparelse, eller det blot skaber et merforbrug på kt. 115, idet der er hvert år er fejl i Søparkens regnskab.

Kenneth Giehran bemærkede, at der er brugt mindre på kt. 115 end budgetteret.

Finn Holten gjorde opmærksom på, at det fremgår af opgørelsen, at nogle afdelinger betaler for mindre tid end de ifølge opgørelsen forbruger.

Kaj Hansen omtalte sagen vedrørende ungdomsboligernes betaling for stiføring.

Rebecca Forsman oplyste, at hun talte med kommunen omkring stien i går. Stien kan ikke nedlægges, da det fremgår af lokalplanen, at der skal der være stiføring. Ligeledes fremgår det at der skal oprettes en grundejerforening, og at omkostningerne til hele stiføringen – også den del af stien som vedrører de øvrige grundejere - potentielt skal deles. Sagen drøftes med kommunen på mødet den 17. december, idet afdelingens økonomi i forvejen er anstrengt.

Ad 3. Godkendelse af referat af sidste møde

Lis udtalte, at det ikke er ført til referat, at Finn spurgte Allan og Johnny, om de ville være behjælpelige med afdelingsmødet i Cirkelhuset. Johnny svarede, at det er korrekt, at der blev talt om det, men der blev ikke aftalt noget. Carina husker ikke, at de blev spurgt, men derimod, at de selv meldte ud, at de gerne ville hjælpe.

Efter en kort drøftelse blev referatet i sin oprindelige udformning endeligt godkendt.

Ad 4. Samarbejdet i organisationsbestyrelsen

Allan Nykjær er udtrådt af bestyrelsen, hvilket han meddelte pr. mail den 29. okt. 2014, grundet samarbejdsvanskeligheder.

Finn Holten undrer sig over, at man ikke har henvendt sig direkte til ham som formand, for så havde man fået svar.

Finn Holten forklarede hans version af sagen. og understregede, at samarbejdet skal bero på tillid og bestyrelsesmedlemmerne holder hinanden orienteret.

Johnny Jensen kommenterede, at det meste af Finn Holtens udlægning af sagen er helt nyt for ham.

Kenneth Gierahn forklarede, at afdelingsbestyrelsen på det stiftende afdelingsmøde er blevet opfordret til at tage kontakt til forvaltningskonsulenten og ham, så de kan hjælpe dem godt i gang.

Ad 5. Godkendelse og drøftelse af råderetskatalog og ordensreglement i afd. 914-0, Cirkelhuset

Der var en længere drøftelse af såvel katalogindholdet som den proces, der havde været omkring udformningen af råderetskataloget for Cirkelhuset. Dels fordi det var blevet afvist at lade lokalinspektøren kvalitetssikre elementerne i råderetskataloget inden det blev lagt op til beslutning på afdelingsmødet og dels fordi det efter sigende skulle være blevet godkendt af administrationen forud for mødet, hvilket Lejerbo afkræftede.

På baggrund af drøftelserne blev det besluttet, at man ikke kunne godkende kataloget som det forelå. Bestyrelsen besluttede samtidig at støtte op om og samarbejde med den nye afdelingsbestyrelse og det blev aftalt, at forvaltningskonsulenten arrangerer et møde med afdelingsbestyrelsen for Cirkelhuset om emnet.

Ad 6. Godkendelse af råderetskatalog for afd. 950-0, Fasanparken
Bestyrelsen godkendte råderetskataloget.

Ad 7. Drøftelse og forhåndsgodkendelse af vinduesudskiftning i afd. 285-0, Ringen (bilag)
Bestyrelsen forhåndsgodkendte anlægsbudgettet.

Ad 8. Evt.

Intet at bemærke.

Mødet hævet

Dato: 4/12-2014



Organisationsformand, Finn Holten