

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Køge Bugt tirsdag den 26. januar 2016 i bestyrelseslokalet Østre Sandmarksvej 97, 4600 Køge.**Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne: Finn Holten, Johnny Jensen, Kaj Hansen, Gitte Nielsen, Carina Kalas, Birgitte K. Nielsen og Henrik Nielsen. Fra administrationen deltog forretningsfører Rebecca Forsman (ref).

Dagsorden:Beslutningspunkter

1. Ungdomsboligerne i afd. 277-1, Nørre Boulevard
2. Lokalinspektørordningen/*fordelingsnøgle*
3. Tilfredshedsundersøgelse
4. Mulighed for anvendelse af deleboliger til flygtninge

Drøftelsespunkter

5. Afd. 686-0, Ølby

Orienteringspunkter

6. Økonomien omkring afd. 950-0, Fasanparken *v/formanden*
7. Eventuelt

Finn Holten orienterede om, at der var et ekstrapunkt til dagsordenen som vedrørte fordelingsnøgle for driften af lokalinspektørordningen. Det blev i forlængelse heraf besluttet at rykke punkt 4 lokalinspektørordningen op som et beslutningspunkt og så sammenkoble det med godkendelse af fordelingsnøgle for driften.

Beslutningspunkter**1. Ungdomsboligerne i afd. 277-1, Nørre Boulevard**

Finn orienterede om at afdelingen er udfordret af et højt huslejeniveau og fugt fra fundamentet – der har lige været en skimmelsag til ca. 100 t.kr. og man kan nok forvente, at der kommer flere sådanne sager, da der er problemer med op sivende fugt fra fundamentet.

Der var en drøftelse, af hvordan afdelingens problemer kan imødegås, herunder muligheden for salg af afdelingen, da det er vanskeligt at se, hvordan afdelingen igen skal få et konkurrencedygtigt huslejeniveau. Det blev besluttet, at formanden og administrationen vender mulighederne for salg af afdelingen med kommunen.

2. Lokalinspektørordningen og fordelingsnøgle*Fordelingsnøgle*

Formanden redegjorde for, at den fordelingsnøgle man tidligere havde besluttet at anvende på fordelingen af udgifterne på kt.114 havde vist sig ikke at være brugbar, fordi det viste sig at ligge for langt fra afdelingernes reelle timeforbrug/træk på driftsressourcerne i 2014/15. På den baggrund indstillede formanden til, at man i stedet anvendte en fordelingsnøgle, som baserede sig på afdelingernes reelle timeforbrug som opgjort af lokalinspektøren. Herefter var der en længere drøftelse som i høj grad også vedrørte evalueringen af lokalinspektørordningen (jf. nedenfor).

Det blev besluttet at anvende fordelingsnøglen, som baserer sig på lokalinspektørens timeforbrugsoversigt og tilhørende fordelingsnøgle for 2015 og at den skal bruges på både budgetterne for 2016/17 og regnskaberne for 2014/15. Ved udgangen af regnskabsåret vil man igen sammenholde fordelingsnøglen med det registrerede timeforbrug og se om der er behov for at justere nøglen i forbindelse med regnskabsaflæggelsen. Henrik ønskede ikke at deltage i afstemningen.

Lokalinspektørordningen

Finn og Rebecca fremlagde en redegørelse for økonomien omkring lokalinspektørordningen. Det medførte en drøftelse af, hvad udgangspunktet for ordningen havde været og hvad det ville koste at gå over til en anden driftsordning, som minder om de gamle ordninger, der var før lokalinspektørordningen blev indført. Finn fremlagde mulige beregninger for, hvad man med udgangspunkt i de nuværende udgifter på kt.114, ville have at gøre godt med i en anden ordning og hvordan det i givet fald kunne udmøntes. Det medførte yderligere drøftelser, herunder en drøftelse af stigningen i forbruget på kt.115, som generelt har været stigende for afdelingerne.

I forlængelse af drøftelserne blev det aftalt, at lokalinspektørordningen evalueres igen primo/medio juni og at bestyrelsen samtidig vil kigge på forbruget på kt.114.1 og kt.114.3 samt lokalinspektørens opgørelse over tidsforbruget i afdelingerne. Samtidig blev det aftalt, at lokalinspektøren i overordnede træk skal redegøre for, hvad der har afstedkommet stigningerne på kt.115. og at han fremadrettet skal fremsende timeforbrugsoversigten til alle medlemmer af organisationen og afdelingsformænd – 1 gang i kvartalet.

Det blev aftalt, at der skal indkaldes til OB-møde primo/medio juni med henblik på en evaluering af lokalinspektørordningen og en gennemgang af forbruget på kt.114.1 og kt.114.3.

I forbindelse med drøftelser omkring lokalinspektørordningen orienterede Henrik om, at de personer fra afdelingsbestyrelsen som havde deltaget i mødet med organisationen omkring driften af Ringen den 12. januar, havde været meget utilfredse med mødet, hvor de følte sig trådt under fode. Såvel administrator som organisationsbestyrelsen havde haft en oplevelse af mødet som værende positivt og som afsluttedes med et fælles fodslag, hvor alle nikkede til, hvad næste skridt skulle være i forhold til at få forventningsafstemt driftsniveauet i Ringen.

3. Tilfredshedsundersøgelse

Der var en kort drøftelse omkring Tilfredshedsundersøgelsen som skal igangsættes med henblik på at få en vurdering af Lokalinspektørordningen blandt beboerne i de Lejerbo, Køge Bugt afdelinger, som er en del af ordningen.

Det blev aftalt, at der arbejdes videre på, hvordan en tilfredshedsundersøgelse kan se ud og at punktet drøftes igen på næstkommende møde.

4. Mulighed for anvendelse af deleboliger til flygtninge

Rebecca orienterede om, at kommunen ønsker at indgå en aftale omkring deleboliger. Administrationen har undersøgt hvilke afdelinger og boliger, der reelt kan komme i spil som deleboliger under hensyntagen til de økonomiske krav til boligernes huslejeniveau samt deres ruminddeling. På den baggrund har det vist sig, at det kun er i afdeling 224-0, at en aftale om deleboliger vil være relevant. En aftale med kommunen kan omfatte en løsning, som ligger mellem den nuværende kommunale anvisning i afdelingen (40 %) og op til 100 % - anvisning til kommunen, hvor kommunen vil få tildelt samtlige ledige boliger, der så kan anvendes som deleboliger. Rebecca orienterede supplerende om, at kommunen har de samme økonomiske forpligtelser, som ved almindelig kommunal anvisning.

Der var en drøftelse af forholdet og behovet for fortsat at kunne tilbyde boliger til de personer, som har betalt for at stå på venteliste til boligerne. Særligt fordi boligerne i afdeling 224-0 er meget attraktive og efterspurgt. Samtidig var der dog stor forståelse for behovet for at hjælpe kommunen med at huse flygtninge.

Det blev på den baggrund besluttet, at der kan indgås en aftale med kommunen om, at de boliger kommunen allerede modtager i afdeling 224 via den nuværende anvisningsaftale (40 %), kan anvendes som deleboliger. Administrationen bemyndiges til at indgå en aftale med kommunen herom.

Drøftelsespunkter

5. Afd. 686-0, Ølby

Finn orienterede om, at ungdomsboligerne ved Ølby-centret efterhånden har nået et huslejeniveau, som er kritisk i forhold til deres konkurrenceevne. Boligerne koster nu 1.349 kr./m² og der er anvendt rigtig mange penge på udbedring af vandskader.

Bestyrelsen var enig i at det er en alvorlig problematik som skal adresseres og det blev aftalt, at Finn og Rebecca vender problematikken med kommunen. Her skal det fremføres, at man er bekymret for at det høje huslejeniveau vil afstedkomme udlejningsproblemer i afdelingen, som organisationen ikke har midler til at dække. Hvis udviklingen i udlejningssituationen bliver kritisk bør man drøfte mulighederne for at afhænde afdelingen med kommunen.

Orienteringspunkter

6. Økonomien omkring afd. 950-0, Fasanparken v/formanden

Finn orienterede om, at man jo har fået et lån og der skal nu laves en aftale med administrationen om, hvordan lånet skal afdrages. Afdragsordningen hænger dog tæt sammen med løsningen omkring økonomien i forhold til byggeregnskabet for Cirkelhuset og kommunens behandling heraf.

7. Eventuelt

Sim-kort og regninger

Administrationen skal sørge for, at bestyrelsesmedlemmers telefonregninger/forbindelser ikke betales af organisationen efter medlemmerne er udtrådt af bestyrelsen.

Novomatrix

Finn ytrede ønske om, at administrationen indkalder Novomatrix til et møde med henblik på at sikre, at de kontrakter, der er indgået med de forskellige afdelinger er enslydende. Dette er ikke tilfældet på nuværende tidspunkt.

Rebecca orienterede om, at det er afdelingerne der i givet fald skal ophæve kontrakterne med Novomatrix.

Formandsturen 2016

Rebecca orienterede om, at formandsturen i 2016 kommer til at foregår fra torsdag 22. september til lørdag den 24. september.

Godkendt den ²³/12 2016



Formand, Finn Holten