

Organisationsbestyrelsesmøde, Lejerbo, Køge Bugt torsdag den 8. juni 2017, kl. 17.00 i det tidligere lokalinspektørkontor, Smedegården 108, 4600 Køge

Deltagere:

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

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem: Henrik Nielsen

Dagsorden:

Beslutningspunkter

1. Samarbejdsaftale med Ishøj Kommune
2. Mulighed for fælles opskrivning/venteliste i Køge Kommune
3. Afdeling 285-0: Tilladelse til opsætning af skur
4. Budgetstrategi mht. henlæggelser
5. Opdeling afdeling 134-0 - rækkehuse og højhus i hver sin afdeling

Drøftelsespunkter

6. Mulighed for nye almene boliger
7. Effektiviseringsmålsætninger

Orienteringspunkter

8. Meddelelser fra formanden v/ Johnny Jensen
 - Budgetopfølgning alle afdelinger
9. Meddelelser fra administrationen v/ Rebecca Forsman
 - Opfølgning rapport på bygningen afdeling 277-1 (ungdomsboliger)
 - Opdatering igangværende rets- og beboklagenævnsager
10. Eventuelt

Formanden bød velkommen.

Beslutningspunkter:

1. Samarbejdsaftale med Ishøj Kommune

Rebecca fremlagde kort det fremsendte forslag til forlængelse af samarbejdsaftalen med Ishøj Kommune for perioden 1. januar 2018 til 31. december 2021. Aftalen og specificering af fornyelsen af denne var tillige fremsendt til orientering forud for mødet. Hun orienterede om, at administrationen indstillede til, at aftalen godkendes, da samarbejdet med kommunen om den eksisterende aftale fungerer godt. Dog vil administrationen tage en snak med kommunen omkring aftalens punkt 8.2, da man ikke er helt enig i kommunen fortolkning af loven på dette punkt.

Det blev besluttet at godkende aftalen. Bestyrelsen ønskede samtidig, at man i forbindelse med en fremtidig genforhandling af den fleksible udlejningsaftale med Køge Kommune forsøger også at få tilføjet et tilsvarende afsnit vedrørende adgangen for pensionister, der ikke bor i kommunen, men som ønsker at komme tættere på deres børn el.lign., som er bosiddende i kommunen.

2. Mulighed for fælles opskrivning/venteliste i Køge Kommune

Rebecca orienterede om, at administrationen har modtaget en henvendelse fra Køge Boligselskab vedrørende mulighederne for at etablere en fællesopskrivning i Køge. Den kan enten omfatte alle boliger eller udvalgte boliger (f.eks. ungdomsboliger eller familieboliger). Hun orienterede tillige om at, hvis administrationen af fællesventelisten kræver yderligere administrationsressourcer fra Lejerbos side, kan det medføre en udgift for boligorganisationen hertil.

Det blev besluttet, at organisationen gerne vil med i arbejdet frem mod en fællesventeliste. Administrationen deltager i arbejdet og vender tilbage til organisationen, når der er nyt.

3. Afdeling 285-0: Tilladelse til opsætning af skur

Rebecca redegjorde for, at afdeling 285-0 på afdelingsmødet den 27. februar 2017 har besluttet, at man ønsker at tillade lejerne at opføre skure i haverne i afdelingen. Vedlagt indkaldelsen som bilag A-E var detaljerne om forslaget. På selve afdelingsmødet blev forslaget godkendt. Henrik Nielsen har efterfølgende fremsendt bemærkning til organisationsbestyrelsen om, at der var givet informationer om maling, beklædning og tagudformning i forbindelse med afstemningen.

Bestyrelsen drøftede forslaget, herunder reguleringerne i lokalplanen for området og bygningsreglementet samt behovet for at kunne give beboerne i Ringen klare og entydig retningslinje for, hvilke bygninger, de kan opføre i haverne. Tillige var der en drøftelse af behovet for klare beslutninger omkring vedligeholdelse mv. af den slags småbygninger. Bestyrelsen var som udgangspunkt positive overfor forslaget, men besluttede,

- at administrationen skal undersøge hos kommunen, om man kan opsætte den slags haveskure inden for den gældende lokalplan.
- at bede afdelingsbestyrelsen udarbejde et råderets- og vedligeholdelseskatalog, hvori det helt nøjagtigt fremgår, hvad beboerne har ret til at opføre i haverne, hvilke vedligeholdelsesforpligtelser de har mv. Organisationsbestyrelsen kan så godkende dette, når det har været forelagt et afdelingsmøde.

Når dette er på plads, kan bestyrelsen via godkendelse af råderetskataloget træffe beslutning om opførelsen af skure og lign. i afdeling 285-0 Ringen. Dette for at sikre beboerne en klar og ensartet behandling samt sikre, at afdelingen ikke pludselig får pålagt en vedligeholdelsesopgave, som der ikke er henlagt midler til.

Rebecca orienterede om, at hvis afdelingen har brug for hjælp til udformningen af råderetskataloget/vedligeholdelsesreglement, så kan Lejerbo være behjælpelig hermed. Dette vil dog være forbundet med et særskilt honorar. Driftschefen vil orientere afdelingsbestyrelsen herom.

4. Budgetstrategi og henlæggelser

Formanden fremlagde et oplæg til en opretningsplan for henlæggelsesniveauet i alle afdelingerne, som forhåbentlig også vil imødekomme kommunens bekymring i forhold til det lave henlæggelsesniveau, hvilket blev fremført ved styringsdialogmødet i 2016.

Johnny foreslog, at man beslutter en fælles målsætning for afdelingernes henlæggelsesniveau, som svarer til en fastlagt procentsats af huslejeniveauet i afdelingerne. Det afstedkom en længere drøftelse af behovet for at øge henlæggelserne i afdelingerne, men også at dette skal ske på en måde, så huslejen ikke stiger alt for brat og under hensyntagen til afdelingernes alder.

Det blev aftalt, at henlæggelsesniveauet i afdelingerne, som minimum bør udgøre 15 % af huslejen, som den ser ud i budgetterne for 2016/17. Målsætningen skal indføres over en periode på 3-10 år således, at det kan ske som en jævnt stigende huslejudvikling. Der vil som udgangspunkt være således, at de ældre afdelinger skal oprettes inden for en 3-5 årig periode, mens de nye afdelinger (Cirkelhuset, Fasanparken og Fasanvungen) skal bringes op til målsætningsniveauet inden for en periode på max. 10 år.

Arbejdet med at implementere målsætningen startes op i forbindelse med i budgetlægningen for 2018/19. I den forbindelse var der et ønske om, at driftschefen også skal have helt styr på reglerne omkring igangsættelse af kollektive råderetsarbejder (fx køkkener), når budgetmøderne afholdes.

Målsætningen indarbejdes i den overordnede budgetstrategi, som også fremlægges til behandling på mødet den 21. august 2017.

5. Opdeling afdeling 134-0 - rækkehuse og højhus i hver sin afdeling

Johnny orienterede om, at der skulle træffe beslutning om en eventuel opdeling af afdeling 134-0 i to afdelinger. Administrationen og formanden havde forud for mødet modtaget et underskrevet referat af det seneste afdelingsmøde.

Robert spurgte til, hvor mange beboere fra etagehusene, der var til stede på afdelingsmødet. Det vidste Carina ikke, men Kaj mente ikke, at det var særlig mange.

Det blev besluttet, at administrationen arbejder videre med en model for, hvordan en adskildelse af afdelingens bebyggelser kan se ud i samme moment, som administrationen udarbejder en model for sammenlægningen med afdeling 224-0.

Der blev ikke drøftet salg af etagehuset.

Drøftelsespunkter

6. Mulighed for nye almene boliger

Johnny orienterede om mulighederne for at erhverve en byggegrund i Havdrup, som ligger mellem Solrød og Køge (kort var vedlagt som bilag F til dagsordenen). Der er måske mulighed for opførelse af nye, almene boliger på grunden, og der kan formentlig bygges ca. 6.000 etagemetre tæt/lav.

Bestyrelsen var umiddelbart skeptiske overfor grundens placering, bl.a. fordi der er lidt langt til offentlig transport. Herudover var der en bekymring for evt. grundforurening, da det er gammel industrigrund, ligesom grundene rundt om fortsat er industrigrunde. Herudover har bestyrelsen tidligere truffet beslutning om, at Havdrup ligger for langt væk. Udgangen på drøftelserne blev, at man ikke ønsker at arbejde videre grunden.

7. Effektiviseringsmålsætninger

Rebecca orienterede om, at selskabet i forlængelse af effektiviseringsdagsordenen skal fastlægge effektiviseringsmålsætninger. Hun fremlagde ministeriets tal vedrørende Lejerbo, Køge Bugt, herunder oplægget til konti, hvor der synes at være størst besparelspotentiale.

Det blev aftalt, at der arbejdes videre med målsætningerne i efteråret 2017, og at disse med fordel kan kobles til budgetstrategien.

Orienteringspunkter:

8. Meddelelser fra formanden v/ Johnny Jensen

Johnny orienterede om følgende:

- *Budgetopfølgning alle afdelinger* – materialet var fremsendt af formanden forud for mødet. Johnny orienterede om, at han ikke kan få det til at gå op i forhold til de disponerede beløb. Hans budgetopfølgning tager derfor ikke højde for de disponerede beløb. Til trods for, at de disponerede beløb ikke er med, er der flere afdelinger, som har store overskridelser. Det blev i den forbindelse drøftet, om man igen skulle tage en snak med afdelingsformændene om opfølgning på budgettet, og at driften også bør være mere opmærksom på at råbe vagt i gevær, hvis noget trænger til en gennemgribende reparation/vedligeholdelse. Dette for at undgå, at der opstår alt for mange – og dyrere – akutte reparationsarbejder (knt. 115).

9. Meddelelser fra administrationen v/ Rebecca Forsman

Rebecca orienterede om følgende:

- *Opfølgning rapport på bygningen afdeling 277-1 (ungdomsboliger)* – Der er fremsendt notat og to tilbud fra en håndværker. Bestyrelsen undrede sig over, at der er tale om et meget kort notat og ikke en reel rapport. Bestyrelsen ønskede under alle omstændigheder noget billed-

materiale fra undersøgelsen, hvis ikke man kan få en mere detaljeret rapport. Herudover ønskede bestyrelsen flere bud på løsninger til udbedring og tilhørende priser.

- *Opdatering igangværende rets- og beboerklagenævnsager* – Rebecca omdelte en oversigt over status på rets- og beboerklagenævnsager i Lejerbo, Køge Bugt.

10. Eventuelt

- *Ferie* - Gitte orienterede om, at administrationen skal kontakte Robert, hvis det bliver nødvendigt i perioden fra den 10/6 til den 25/6, da Johnny er på ferie.
- *Afdeling 914-0 Cirkelhuset* - Carina orienterede om, at Cirkelhuset har fået en mail fra en beboer i Cirkelhuset, som pga. problemerne med låsen ikke kunne komme ind i sin bolig midt om natten. Johnny vil spørge ejendomskontoret ind til sagen og få afklaret, om det kan passe, at det nye låseservicefirma ikke kører ud om natten.
- *Kommunikation* - Robert efterspurgte mere kommunikation med driftschefen om driften i afdelingen, herunder også kommunikation om varmemesteren. Desuden ønskede han en løsning omkring adgangsmuligheder til reservedele, når varmemesteren er syg, på ferie eller lign. mv.

Mødet hævet.

Godkendt den 29/6 2017


Formand, Johnny Jensen