

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Allan Larsen, Mai Duedahl, Vibeke Thinesen, Tina Rønberg Nielsen og Leif Schwartz samt suppleant Dorte Holck Mortensen. Fra administrationen deltog Jeannette M. Larsen, Amma v. Knudsen (ref.) og John Fletting.

Afbud: Suppleanterne Annalisa Hansen, Lisbeth Suhr Jensen, Bente Baastrup og Lotte Vahlkvist

REFERAT ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE DEN 25. FEBRUAR 2021

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Glostrup S161	236
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	236
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab	237
1.3.	Meddelelser fra formanden	237
1.4.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020	237
1.5.	Godkendelse af revisionsprotokollat for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020.....	238
1.6.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022	238
1.7.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	238
1.8.	Godkendelse af Kollektiv råderet køkkener afdeling 022-0 Glostrupparken	238
1.9.	Godkendelse af tilskud fra organisationen til afdelingerne	239
1.10.	Godkendelse af lån/tilskud til afdeling 278-0 Siesta	240
1.11.	Orientering om udlejningsforhold og byggesager/renovering.....	240
1.12.	Orientering om "sager" i organisationen	243
1.13.	Meddelelser fra administrationen.....	244
1.14.	Orientering om digitalisering i Lejerbo	244
1.15.	Orientering om effektiviseringsaftale 2021-26	245
2)	Afdelingerne under Lejerbo Glostrup S161	245
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020.....	245
2.2.	Godkendelse af afdelingernes budgetter for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022	246
2.3.	Orientering om nyt vaskeri i afdeling 278-0 Siestavej	246
2.4.	Orientering om driften i afdeling 022-0 Florasvej.....	247
2.5.	Orientering om driften i afdeling 278-0 Siestavej.....	247
3)	Eventuelt	248

1) Organisationen Lejerbo Glostrup S161

Allan bød velkommen til mødet, og nævnte at Jeannette blev valgt til dirigent.

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Bestyrelsen består af 5 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 4 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. **Det skal tilstræbes, at de to afdelinger skal være ligeligt repræsenteret i bestyrelsen.**

Bestyrelsen vælger en formand og en næstformand af sin midte. Mindst 1 af disse skal være beboer i boligorganisationen Herudover udpeges 1 medlem af Glostrup Kommune. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse. Efter repræsentantskabsmødet den 25. februar 2020 bestod bestyrelsen for Lejerbo Glostrup og de tilknyttede afdelinger 022-0 Glostrupparken og 278-0 Siestavej af følgende medlemmer:

Allan Larsen	Formand	Udpeget af kommunen indtil 2021
Vibeke Thinesen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2021
Leif Schwartz	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2021
Tina Rønberg Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2022
Mai Duedahl	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2022
Dorte Holck Mortensen	Personlig suppleant for	Vibeke Thinesen indtil 2021
Annalisa Hansen	Personlig suppleant for	Mai Duedahl indtil 2021
Bente Baastrup	Personlig suppleant for	Tina Rønberg indtil 2021
Eva Nørgaard Wojtala	Personlig suppleant for	Allan Larsen kommunen indtil 2021

Funktionsperioden for de kommunalt udpegede medlemmer samt stedfortræderen udløber ultimo 2021.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.2. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Lejerbo Glostrup har ret til at udpege 2 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo.

På organisationsbestyrelsesmødet den 25. februar 2020 valgtes Leif Schwartz og Allan Larsen (kommunalt udpeget) som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Bestyrelsen udpegede formand og næstformand, henholdsvis Allan og Mai som medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab. Det blev endvidere aftalt, at indtil der tages en ny beslutning, vil organisationen være repræsenteret ved formand og næstformand på kommende landsrepræsentantskabsmøder.

1.3. Meddelelser fra formanden

Allan nævnte, at vi har været ramt af coronaen, der har sat en begrænsning på det beboerdemokratiets arbejde, opgaverne er blevet løst inden for de rammer. Vi glæder os til det bliver normalt igen og kan mødes. Der er etableret en fælles drift for at løse de fælles opgaver, det går godt. Afdelingerne er meget glade for Rasmus, og ønsker at han fortsætter. Det vil blive behandlet på et senere organisationsbestyrelsesmøde, hvor økonomien belyses.

Bestyrelsen tog beretningen til efterretning.

1.4. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 4,4 mio. kr. Årets resultat er overskud på tkr. 37 der overføres til arbejdskapitalen, som herefter har et indestående på tkr. 1.072.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 4,5 mio. kr. Ved regnskabet afslutning var der givet tilsagn for i alt 1,5 mio. kr. fra dispositionsfonden.

Trækningsretten udgjorde ved regnskabsafslutning 4,0 mio. kr. Der var givet tilsagn for 2,6 mio. kr. til afdeling 278-0 Siesta til ventilation samt afdeling 022-0 Glostrupparken helhedsplan.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020.

1.5. Godkendelse af revisionsprotokollat for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020

Der var ingen fremhævede forhold i revisionspåtegningerne for afdelingerne.

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020.

1.6. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022

Budgettet viser en balance på 4,5 mio. kr. Der bidrages ikke til arbejdskapital og dispositionsfond i budgettet. De største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 3,1 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 0,7 mio. kr.

Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022

1.7. Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

I henhold til reglerne i driftsbekendtgørelsen om udbetaling af vederlag til bestyrelsesmedlemmer er der i budgettet for indeværende år afsat tkr 13 til fordeling blandt bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget skal udbetales med lige dele til alle medlemmer.

Bestyrelsen har endvidere besluttet, at der kan udbetales kompensation for tabt arbejdsfortjeneste.

Bestyrelsen besluttede at fordele og udbetale vederlag med lige del til alle medlemmer. Tabt arbejdsfortjeneste til bestyrelsens medlemmer betales af arbejdskapitalen. Der blev desuden godkendt udbetaling af dobbelt honorar for bestyrelsesmedlemmerne i afdeling 022-0 Glostrupparken i regnskabsperioden 1/10-2020 til 30/09-2021, grundet reoveringen og den øgede mødeaktivitet i forbindelse med sagen. Honoraret betales af arbejdskapitalen.

1.8. Godkendelse af Kollektiv råderet køkkener afdeling 022-0 Glostrupparken

Afdeling 022-0 ønsker en ordning med kollektiv råderet for køkkener, og beder i den forbindelse bestyrelsen om godkendelse af et anlægsbudget på tkr.2.278, huslejestigning samt pantsætning jf. vedlagte bilag. Der er afholdt urafstemning i afdelingen den 18.12.2020, hvor resultatet blev 22 stemmer for forslaget og 21 mod forslaget.

Iht. §37 b. i loven for almennyttige boliger, skal afdelingen via deres vedligeholdelsesplan betale 25% af den samlede håndværkerudgift, svarende til tkr.503. Dette er ikke indregnet i anlægsbudgettet, men forslås beskrevet i et følgebrev til beboerne, så snart ordningen er godkendt af såvel organisation som kommune, **brev vedlagt som bilag til punktet.**

Tina spurgte til om der kunne trækkes håndværkerudgifter fra ved den kollektive råderet, det svarede Jeannette kun kan gøres, hvis der er tale om individuel råderet, hvor man selv betaler udgifterne ved opsætning.

Allan gav udtryk for at det var bekymrende, at der kun var en beboer som udgjorde forskellen mellem ja og nej, hvorfor han spurgte ind til hvordan det har været behandlet hos beboerne.

Dorthe nævnte, at før fraflytningen blev der indsat nye køkkener via den kollektive råderet.

Bestyrelsen besluttede at, tage punktet op på næste organisationsbestyrelsesmøde, for at opnå en bedre belysning af den kollektiv råderet, såvel generelt som i afdeling 022-0 Glostrupparken.

1.9. Godkendelse af tilskud fra organisationen til afdelingerne

I forbindelse med gennemgang af organisationens egenkapitaludvikling, har organisationsformanden ønsket en drøftelse af hvornår der gives tilskud fra organisationen, og på hvilken baggrund eventuelle tilskud til afdelingerne ydes.

Afdeling 278-0 har indtil nu modtaget tilskud på tkr. 500 årligt til køkkenudskiftning. Dette tilskud ønskes drøftet, og der skal tages beslutning om tilskuddet skal ydes hvert år, i forbindelse med organisationens regnskabsmøde i februar måned jf. gældende regler omkring muligheder for at yde tilskud til afdelinger.

Afdelingerne indbetaler hvert år, til egen trækingsret, dispositionsfond og arbejdskapital på konto 112 i driftsbudgetterne.

Nedenfor en kort beskrivelse af hvilke muligheder, der findes for at yde tilskud fra organisationen til afdelingerne.

Egen trækingsret

Der indbetales fortsat hvert år til Landsbyggefonden, når de oprindelige lån i afdelingerne er tilbagebetalt til realkreditinstitutterne. Trækingsretten giver mulighed for at søge om op til 60%, af de indbetalte A- og G- indskud tilbage til afdelingen, det er udelukkende afdeling 022-0 Glostrupparken, der indbetaler A- og G-indskud. Beløbet kan anvendes til delvis finansiering af større arbejder i begge boligorganisationens afdelinger. Der gælder særlige regler for dette, som er beskrevet i et regulativ på Landsbyggefondens hjemmeside.

Dispositionsfonden

Der skal indbetales til dispositionsfonden, når dispositionsfondens disponible del udgør under kr. 5.763 pr. lejemålsenhed. I Lejerbo Glostrup udgør den disponible del kr. 25.346 pr. lejemål, hvorfor der ikke skal bidrages til dispositionsfonden i Lejerbo Glostrup.

Dispositionsfonden skal anvendes til følgende formål:

- Dækning af en almen afdelings tab, herunder forbrugsafhængige udgifter, som skyldes lejeledighed. Der kan være undtagelser, kræver dog altid tilsynets godkendelse.
- Betaling af indskud til kommunen ved genudlejning af kapitaltilskudslejligheder
- Betaling af tilskud til indeksregulering af beboerindskud for beboere, hvis lejeaftal er indgået inden den 1. april 1975

Dispositionsfonden kan anvendes til følgende formål:

- Sikring af afdelingernes fortsatte beståen ved at medvirke til fysisk, økonomisk og social opretning af afdelingerne
- Dækning af delvis normalstandsættelse (NI-ordning) ved fraflytning, såfremt en beboer er opsagt af boligorganisationen
- Midler udlån til afdelingerne, såfremt boligorganisationens økonomi eller likviditet ikke kommer i fare

Pr. 1. januar 2010 er der vedtaget en større fleksibilitet omkring anvendelse af midler fra dispositionsfonden, som afspejler sig i de formål, hvor midler kan anvendes til.

Arbejdskapital

Der skal indbetales til arbejdskapitalen, når denne udgør under kr. 3.154 pr. lejemålsenhed. I Lejerbo Glostrup udgør beløbet pr. lejemålsenhed kr. 6.039, hvorfor der ikke skal indbetales til arbejdskapitalen i Lejerbo Glostrup.

Arbejdskapitalen kan anvendes som likvid beholdning for organisationen til diverse udlæg, opstart af projekter, imødegåelse af tab, tilskud til afdelingerne mm. Der er ikke fastsat specifikke regler for arbejdskapitalens anvendelse. Anvendelse kan dog kun ske indenfor almenboliglovens generelle formålsbestemmelser samt sideaktivitetsbekendtgørelsen. **Se bilag til punktet.**

Allan gennemgik formålene for dispositionsfonden, og gav eksempler på hvorledes midlerne kan bruges i afdelingerne. Allan ønskede en diskussion af hvordan midler bruges i organisationen. Mai var enig med Allan, i at organisationen ikke bør anvende deres sikkerhedsnet til daglig drift i afdelingerne, men bruge det fornuftigt når en afdeling har brug for økonomisk hjælp.

Der var enighed om at budgetterne i afdelingerne skal vise den rigtige leje, og ikke være understøttet af tilskud. Kommende budgetter skal udarbejdes med dette for øje.

Principper for tilskud til afdelingerne blev drøftet, og bestyrelsen besluttede at der ydes tilskud, når der er et reelt behov, og at det skal besluttes fra sag til sag.

Bestyrelsen drøftede derudover og besluttede, at der skal udarbejdes et nyt budget for afdeling 278-0 Siesta med ydelsen på køkkenlånet inkluderet, og på baggrund af dette skal der tages beslutning om eventuelt tilskud på næste organisationsbestyrelsesmøde.

1.10. Godkendelse af lån/tilskud til afdeling 278-0 Siesta

Afdelingen ønsker at etablere videoovervågning i p-kælder, kælder, indgange og vaskeri, grundet utryghed i disse områder. Afdelingen har ikke afsat midler til formålet på vedligeholdelsesplanen, hvorfor der ønskes et lån/tilskud fra organisationen til etableringen. Hvis afdelingen får godkendt lån fra organisationen, vil etableringen blive sendt til urafstemning i afdelingen, med den aftalte tilbagebetalingstid. **Vedlagt til punktet er bilag**, hvori er beregnet en tilbagebetalingstid på 5 år, såfremt der ydes et lån fra organisationen.

Bestyrelsen drøftede og besluttede, at det tages over afdelingens henlæggelser, med afskrivning over 5 år og sendes til urafstemning i afdelingen.

1.11. Orientering om udlejningsforhold og byggesager/renovering

Generelt er udlejningssituationen god. Der sendes ca. 39 boligtilbud til ansøgere for at opnå genudlejning.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden, når der ses på dato for modtagelse af opsigelsen samt fraflytningsdatoen.

Der har været en bolig på tomgang i 6 uger som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 01.01.2020 – 31.12.2020. Der er over flere omgange sendt mere end 200 tilbud ud. Ventelisten

for kriteriet "ung under uddannelse" blev tømt uden genudlejning og der blev sendt til næste kriterie "bosat i Glostrup Kommune", hvorved der blev genudlejet.

Ventelisten i organisationens familieboliger pr. 01.02.2021 har i alt 2.105 ansøgere der fordeler sig således:

Venteliste	I bero	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker ialt	Ansøgninger i alt
Ekstern		1.800	2.281	1.908	5.989	1.624
Ekstern	X	495	672	494	1.661	458
Intern venteliste		3	10	18	31	17
Intern venteliste	X	3	7	7	17	6
		2.301	2.970	2.427	7.698	2.105

Fordelingen af ansøgere på ventelisten til familiebolig pr. afdeling er således:

Afd.	Venteliste	I bero	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker ialt	Ansøgninger i alt
220	Ekstern		964	1.229	1.038	3.231	1.466
220	Ekstern	X	257	348	262	867	406
220	Intern venteliste		0	1	7	8	8
220	Intern venteliste	X	1	3	3	7	4
2780	Ekstern		836	1.052	870	2.758	1.308
2780	Ekstern	X	238	324	232	794	382
2780	Intern venteliste		3	9	11	23	15
2780	Intern venteliste	X	2	4	4	10	6
			2.301	2.970	2.427	7.698	

Fraflytningsprocenterne i hele organisationen ser således ud for perioden 01.10.2019 – 30.09.2020:

Periode: 01.10.2019 - 30.09.2020 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	173	10	5,78
Total	173	10	5,78

Periode: 01.10.2018 - 30.09.2019 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	173	17	9,83
Total	173	17	9,83

Periode: 01.10.2017 - 30.09.2018 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	173	5	2,89
Total	173	5	2,89

Fraflytningsprocenten pr. afdeling ser således ud for perioden 01.10.2019 – 30.09.2020:

Periode: 01.01.2020 - 31.12.2020 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	8	Ialt	Procent	Leje
Hovedstadsregion	S161	220	Familiebolig	86	0	0	8	2	0	0	0	0	10	11,63	
		220		86									10		
Hovedstadsregion	S161	2780	Familiebolig	87	0	2	0	0	0	0	0	0	2	2,30	
		2780		87									2		
				173									12		

Periode: 01.10.2018 - 30.09.2019 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	8	Ialt	Procent	Leje
Hovedstadsregion	S161	220	Familiebolig	86	0	0	6	0	0	0	0	0	6	6,98	
		220		86									6		
Hovedstadsregion	S161	2780	Familiebolig	87	0	7	3	1	0	0	0	0	11	12,64	
		2780		87									11		
				173									17		

Periode: 01.10.2017 - 30.09.2018 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	8	Ialt	Procent	Leje
Hovedstadsregion	S161	220	Familiebolig	86	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1,16	
		220		86									1		
Hovedstadsregion	S161	2780	Familiebolig	87	0	4	0	0	0	0	0	0	4	4,60	
		2780		87									4		
				173									5		

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2018 er på 11,1 og i 2019 på 10,7 samt i 2020 på 11,2.

Organisationens fraflyttere i 2020 har i gennemsnit en bo-periode på 19 år. I afdeling 220 er den gennemsnitlige bo-periode på 22 år og i afdeling 278 på 11 år.

Mai nævnte, at beboersammensætningen kan være problematisk når der sker genudlejning. Jeannette nævnte, at det har været drøftet på styringsdialogmøderne med kommunen, som ville have fokus på det fremadrettet.

Organisationen ønsker at komme på forkant med udviklingen, og vil have emnet behandlet på næste organisationsbestyrelsesmøde.

Renovering:

Afd. 22-0 - Glostrupparken:

Helhedsplanen er godkendt i Landsbyggefonden og i Glostrup Kommune, samt organisationsbestyrelsen.

Forud for en planlagt urafstemning blandt beboerne, arrangeredes et informationsmøde den 17. november 2020, hvor indholdet i helhedsplanen blev gennemgået og de huslejekonsekvenser helhedsplanen ville medføre blev udmeldt. Det medførte en livlig debat på informationsmødet, og projektlederen og rådgiverteamet blev bedt om at gentænke såvel dele af projektet, som finansiering af helhedsplanen.

Et nyt informationsmøde blev planlagt til den 14. december 2020 med efterfølgende urafstemning inden jul, men grundet Coronarestriktioner er beslutning om godkendelse på beboermøde eller ved urafstemning blevet udskudt til det igen er muligt at mødes og drøfte sagen og dens konsekvenser.

Tiden frem til beboerne kan få mulighed for at godkende eller forkaste helhedsplanen, har byggeudvalget og projektlederen sammen med rådgiverteamet brugt til at udarbejde et oplæg til beslutning, som indeholder de ønsker og ændringer beboerne påpegede på informationsmødet den 17. november 2020. Oplægget er fremsendt til behandling i byggeudvalget, og vil efter endt behandling blive sendt til beboernes orientering, forud for kommende orienteringsmøde og besluttende afdelingsmøde eller urafstemning.

I oplægget tages der udgangspunkt i 4 scenarier, med forskellige finansieringsmodeller og deraf afledte huslejekonsekvenser. Det vil derfor være muligt for beboerne at beslutte om man ønsker en helhedsplan med omfattende arbejder og forbedringer som er ret omkostningstung, en mellem løsning som giver et stort løft til afdelingen for en rimelig huslejestigning – eller om man foretrækker de helt nødvendige arbejder som skal gennemføres for at få støttede lån.

1. december 2020 overtog John Kim Fletting projektledelsen, og han vil følge projektet frem til beboerafstemning. Fokus vil være en planlagt overdragelse til ny projektleder, så beslutninger taget i byggeudvalg og bestyrelse kan sikres implementeret og gennemført med ny projektleder uden risiko for større videnstab.

John Fletting deltog på mødet, og orienterede om byggesagens fremdrift. Sagen skal behandles på et besluttende afdelingsmøde indenfor kort tid. Sagen mangler at godkende helhedsplanen, førend den kan komme videre. Der er aftalt byggeudvalgsmøde 3. marts, hvor det skal diskuteres hvilket scenarier der skal bringes videre til afdelingsmødet. John gennemgik de forskellige scenarier kort, og desværre er det ikke pt. muligt, at afholde et fysisk møde, hvor sagen gennemgås og der er mulighed for at spørge til sagen. På byggeudvalgsmødet skal der tages stilling til, hvilket scenarie der anbefales af afdelingsbestyrelsen.

Allan vil gerne have at John Fletting fortsætter på sagen efter godkendelse af sagen hos beboerne. Det har været en turbulent sag, hvorfor den ro som er kommet på sagen ønskes fortsat.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

1.12. Orientering om "sager" i organisationen

Vi har modtaget meget få husordenssager – kun 3 stk., men de 2 har været påtaler for utrygskabende adfærd.

Der har i perioden været 1 indflytningsklager, hvor en del af manglerne blev udbedret efterfølgende og resten skulle accepteres.

Endvidere har der været 2 driftsklager, som bl.a. har handlet om fugning ved radiator/gulv, som der er givet friholdelseserklæring på samt en badeværelsessag, som er blevet udbedret.

Der har ikke været nogle beboerklagenævns sager.

Der har været 3 dekorter i forbindelse med fraflytningsklager ca. 46.000 kr., hvor det ikke har været misligholdelse, men slid og ældre og afdelingen har måtte betale det.

Der har ikke været nogen forbrugssager.

Allan spurgte til om der havde været eksterne syn og skøn på de tre fraflytningsklager, hvilket Jeannette svarede har været vurdering fra varmemester og driftschef.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

1.13. Meddelelser fra administrationen

Ny struktur i forvaltning Storkøbenhavn

Der er foretaget en opdeling mellem driftscheferne således, at Søren og Thor koncentrerer sig om renoveringsopgaver, og har et mindre antal afdelinger, mens Susanne og John har flere afdelinger og fokus på personaleledelsen i hele driften. Johnny har forsat et mindre antal afdelinger, men skal fremover bruge ca. 80% af sin tid på udvikling på tværs i hele Lejerbo med afsæt i driften og Forvaltning Storkøbenhavn.

Corona restriktioner

Grundet de nuværende restriktioner, er Lejerbo fortsat lukket ned for personlig henvendelse både på ejendomskontorerne og på Gammel Køge Landevej. Personalet i driften arbejder alle, men er opdelt i mindre grupper, der hvor man er flere i et driftsfællesskab. Administrationen arbejder delvist hjemmefra, i det omfang det kan lade sig gøre uden at det påvirker produktiviteten. Restriktioner er pt. forlænget til 28.2.2021.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.14. Orientering om digitalisering i Lejerbo

Mere digital kommunikation, mindre fysisk post. I administrationen har vi igangsat et projekt, som skal sørge for mere digital kommunikation med beboerne og andre i Lejerbo, så servicen styrkes, papirforbruget reduceres og arbejds gange lettes.

I første omgang arbejdes der på, at beboerne let og sikkert skal kunne hente deres forbrugsregnskaber på hjemmesiden, og at vi skal kunne underskrive dokumenter digitalt.

I løbet af foråret forventer vi at ca. 80% af alle beboere i Lejerbo kan logge ind på hjemmesiden og under "Min bolig" får mulighed for at hente deres forbrugsopgørelse. Der vil i perioden køre en kampagne, hvor beboerne får breve om, at de nu kan tjekke deres opgørelse på hjemmesiden. I 2021 vil beboerne dog også kunne hente deres forbrugsopgørelse hos deres varmemester, men fra 2022 forventer vi, at man som udgangspunkt kun vil kunne hente opgørelsen digitalt.

I 2021 vil vi desuden gå over til digitale underskrifter på lejekontrakter, ansættelseskontrakter og årsregnskaber. Ved overgangen til digitale underskrifter på årsregnskaber vil administrationen hjælpe beboerdemokratiet mest muligt, så ændringen skaber mindst muligt støj. Vi vil i 2021 køre en række piloter, hvor vi får bestyrelserne over på at underskrive digitalt. Erfaringerne fra dette vil så kunne indgå i den videre udrulning af ændringen. Ændringen vil betyde, at vi får en mere effektiv sagsgang, og at vi undgår ventetid mod Post Nord og de usikkerheder, der er i postgangen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.15. Orientering om effektiviseringsaftale 2021-26

Ny aftale om effektivisering.

Boligministeriet, KL og BL er blevet enige om en ny effektiviseringsaftale for alle landets almene boliger. Aftalen løber fra 2021 til 2026. Målet er, at der skal effektiviseres for i alt 1,5 milliarder kroner. Dermed er der ikke opsat bestemte mål for den enkelte boligorganisation, men kun for branchen som helhed.

Lige som for den tidligere effektiviseringsaftale gælder det, at det er boligorganisationerne, som er ansvarlige for at beslutte og gennemføre tiltagene. Men denne gang skal de boligorganisationer, der har haft lave effektivitetstal over en årrække, udarbejde obligatoriske handleplaner for effektivisering.

Handleplanerne skal drøftes med kommunen på det årlige styringsdialogmøde.

I aftalen ligger der et særligt fokus på indkøb, effektiv bygningsdrift og energirenoveringer. Alene de energirenoveringer, der ligger i de renoveringssager, man har igangsat, regner man med vil betyde en effektivisering på 300 millioner kr. ud af de 1,5 milliarder.

I administrationen skal vi nu have overblik over hvilke af vores boligorganisationer, der skal udarbejde obligatoriske handleplaner. Herefter skal vi hjælpe med at udarbejde og implementere de nævnte handleplaner. Og så skal vi selvfølgelig hjælpe de øvrige boligorganisationer med fortsat at have øje for effektiviseringsmulighederne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2) Afdelingerne under Lejerbo Glostrup S161

2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
022-0 - Glostrupparken	277.413	1.219.986	8.537.866	Årets resultat blev et overskud på kr. 277.413, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud skyldes primært, at der i regnskabsåret har været afholdt færre udgifter til ejendomsskat, forsikring, renholdelse, drift af fælles vaskeri samt lavere låneydelse i forbindelse med låneomlægning end budgetteret.

278-0 - Siesta	-241.477	793.474	3.574.554	Årets resultat blev et underskud på kr. -241.477, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets resultat skyldes primært, at der i regnskabsåret har været afholdt flere udgifter til renholdelse samt almindelig vedligeholdelse end budgetteret. Samtidig har afdelingen haft en ikke budgetteret ekstraordinær udgift vedrørende korrektion af feriepengeforpligtigelse.
----------------	----------	---------	-----------	---

Alle regnskaber har været forelagt for afdelingsbestyrelserne til godkendelse og er godkendt af disse.

Bestyrelsen godkendte regnskaberne for organisationens afdelinger for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020.

2.2. Godkendelse af afdelingernes budgetter for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022

Afdeling	Ændring
022-0 Florasvej	1,97%
278-0 Siestavej	Uforandret

På grund af situationen med coronavirus har organisationsbestyrelsen besluttet at aflyse årets afdelingsmøder i begge afdelinger, under henvisning til bekendtgørelse nr. 361 af 4. april 2020 om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirus (COVID-19).

Mai nævnte, at når budgettet skal udarbejdes, er der ikke afsat penge til en skraldeø, hvilket også ønskes indarbejdet i budgettet.

Bestyrelsen godkendte budgettet for afdeling 022-0 Glostrupparken for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022, mens godkendelse af afdeling 278-0 Siestavejs budget behandles og godkendes på næste møde i organisationen.

2.3. Orientering om nyt vaskeri i afdeling 278-0 Siestavej

Afdelingen har de sidste par år flere udgifter, til reparationer af de efterhånden forældede maskiner. Da afdelingen ikke har afsat midler til nye maskiner i vedligeholdelsesplanen, har bestyrelsen bedt administrationen, om at kigge på leasing af maskiner til vaskeriet. Der er indhentet 3 tilbud og på vedlagte bilag, ses sammenligning af de 3 tilbud. Afdelingsbestyrelsen ønsker indgåelse af aftale med Nortec.

Der arrangeres en urafstemning i afdelingen, men forinden dette bedes organisationen tage stilling til, om afdelingsbestyrelsen kan arbejde videre med Nortec, som ønsket.

Leif nævnte, at han havde set på vaskeriet og at der er afsat tkr. 225 til nyt vaskeri. Hvis afdelingen går over til Nortec, hvor meget får afdelingen for de gamle maskiner.

Allan vil påberåbe sig at stemme blank, når det drejer sig om lange løbetider på kontrakter, og vil overlade det til afdelingerne at stemme om forholdene.

Mai nævnte, at aftalen indeholder en ordlyd der siger, at afdelingen kan komme ud af aftalen fra dag til dag. Afdelingen skal sikre sig, at de rent faktisk kan benytte muligheden for at komme ud af kontrakten juridisk. Kan der findes en ordlyd, som sikrer dette så kan kontrakten godkendes.

Allan ønsker, at John skal i forhandling med Nortec om aftaler til begge afdelinger.

Bestyrelsen drøftede og besluttede, at der indhentes et nyt tilbud fra Nortec, der omhandler begge afdelinger. Der vil blive taget en beslutning om leasing af maskiner, ved næste møde i organisationen.

2.4. Orientering om driften i afdeling 022-0 Florasvej

Ny varmemester og gårdmandsydelse

Processen omkring samdrift at en varmemester er fuldendt og fungerer med tilfredshed fra afdelingsbestyrelsen. Udfaldet på ansættelse af varmemester i begge afdelinger, endte med en samarbejdsaftale mellem Lejerbo og Rasmus Øhlenschlæger fra Candoit, indgået i oktober 2020 og genforhandles for hver 12. måned.

Køkkener - Kollektiv Råderet

Afdelingen har besluttet kollektiv råderetspulje på køkkener og i den forbindelse, bør der afsættes midler i langtidspanen, til at dække udgifter til almindelig slid og ælde, af køkkener og fradrag på slid af køkkener der udskiftes under den kollektive råderetspulje.

Selskabslokale - Istandsættelse

Bestyrelsen har besluttet at udnytte Corona situationen positivt, når lokalet ikke må benyttes jf. myndighederne anbefalinger. Der er skiftet vinduer i lokalet og alle vægge er males. Opgaven forventes afsluttet medio 2021.

Træfældning

Der var en mindre storm i starten af 2021. Det kostede et par store træer, som hurtigt blev fældet og bortskaffet, så der pænt og ryddet igen.

Renovation og affald

I forbindelse med relative store udgifter til tømning af storskrald, der ikke er sorteret godt nok fra beboerne side, er der i den forbindelse arbejdet på at finde en mulig løsning, der kan nedbringe de ekstra udgifter afdelingen har i den forbindelse. Det er bestilt en trailer som driften bruger til, at håndterer storskraldet, og derved bliver de ekstra udgifter til storskrald reduceret. Traileren er indkøbt til Siestavej og Florasvej med fordeling af udgifter på indkøb og vedligeholdelse.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.5. Orientering om driften i afdeling 278-0 Siestavej

Ny varmemester og gårdmandsydelse

Processen omkring samdrift af en varmemester er fuldendt og fungerer med tilfredshed fra afdelingsbestyrelsen. Udfaldet på ansættelse af varmemester i begge afdelinger, endte med en samarbejdsaftale mellem Lejerbo og Rasmus Øhlenschläger fra Candoit, indgået i oktober 2020 og genforhandles for hver 12. måned.

Parkeringskælder -Renovering

Parkeringskælderen er renoveret og afsluttet. Opgørelse på byggesag pågår fortsat. Udgifter fordeles efter fordeling af udgifter i grundejerforening mellem alle medlemmer. Ny port til parkeringskælder var udsat for hærværk og skader er udbedret, så port er i fuld funktion igen.

Lyskilde i køkkener udskiftes

Der er udskiftet lyskilder i køkkener. Udskiftningen blev udført af driften.

Renovation og affald

I forbindelse med relative store udgifter til tømning af storskrald, der ikke er sorteret godt nok fra beboerne side, er der i den forbindelse arbejdet på at finde en mulig løsning, der kan nedbringe de ekstra udgifter afdelingen har i den forbindelse. Det er bestilt en trailer som driften bruger til, at håndtere storskraldet, og derved bliver de ekstra udgifter til storskrald reduceret. Traileren er indkøbt til Siestavej og Florasvej med fordeling af udgifter på indkøb og vedligeholdelse.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3) Eventuelt

Allan nævnte, at man kan leje en container fra kommunen til storskraldet, hvilket er en billigere løsning for afdelingerne. John og Allan arbejder videre med det, hvilket organisationen accepterede.

Allan takkede for god mødeledelse og et veloverstået møde. Der var et tillykke til de nyvalgte. Han glædede sig til coronaen var overstået, for så skulle der være fest.

Godkendt af formand

Dato: 29/6 2021

Allan Larsen