

**Deltagere:** Bestyrelsesmedlemmerne Allan Larsen, Dorte Holck Mortensen, Tina Rønberg Nielsen Annalisa Hansen og Mai Duedahl samt suppleant Leif Schwartz. Fra administrationen deltog Jeannette M. Larsen (ref).

## REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE DEN 29. JUNI 2021

### Med følgende dagsorden:

1. Velkomst.....	251
2. Beslutningspunkter .....	251
2.1. Godkendelse af budget for afdeling 022-0 for 2020/2021 .....	251
2.2. Godkendelse af budget for afdeling 278-0 for 2021/2022 .....	252
2.3. Godkendelse af vaskeri i afdeling 278-0 Siestavej .....	252
2.4. Godkendelse af genforhandling med Candoit v. Rasmus .....	252
2.5. Godkendelse af tilbud på el-ladestandere fra Nortec .....	253
2.6. Godkendelse af helhedsplanen for afd. 022-0 Glostrupparken .....	253
2.6.1. Finansiering .....	253
2.6.2. Midlertidig udlejning af boliger .....	254
3. Orienteringspunkter .....	255
3.1. Orientering fra formanden v/ Allan Larsen .....	255
3.2. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen .....	255
3.2.1. Politisk aftale ændrer udlejningen .....	255
3.2.2. Granskning af vedligeholdelsesplaner .....	256

### 1. Velkomst

Allan bød velkommen til mødet efter en lang pause fra fysiske møder.

### 2. Beslutningspunkter

#### 2.1. Godkendelse af budget for afdeling 022-0 for 2020/2021

Grundet aflysning af afdelingsmødet i afdeling 022-0 Glostrupparken, er igangværende budget for perioden 1.10.2020 til 30.09.2021 (uændret husleje), aldrig godkendt af afdelingsmødet.

Organisationen godkendte på deres regnskabsmøde den 25. februar 2020 budgettet, under forudsætning af, at det blev godkendt på afdelingsmødet. Da afdelingsmødet blev aflyst, er den formelle godkendelse aldrig gjort endelig, budgettet er vedlagt som bilag til punktet.

**Bestyrelsen foretog endelig godkendelse af budgettet for afdeling 022-0 Glostrupparken for perioden 01.10.2020 – 30.09.2021, med henvisning til brug af de midlertidige regler under Coronaen, for godkendelse af afdelingsbudgetter med huslejestigning under 2%.**

## 2.2. Godkendelse af budget for afdeling 278-0 for 2021/2022

Med henvisning til organisationsbestyrelsesmødet af 25. februar 2021 bedes organisationsbestyrelsen godkende afdelings revideret budget for perioden 2021/2022. Driftsbudgettet er forhandlet med afdelingsbestyrelserne og godkendt her. Budgettet er vedlagt som bilag til punktet.

Allan uddybede, at der optaget et lån i afdelingen, mens ydelsen har været betalt af midler fra dispositionsfonden hvilket ikke er den korrekte løsning. Nuværende bestyrelse er ikke ansvarlig for tidligere beslutning herom, men de skal se på hvilke muligheder, der er for at ændre det.

Der var fra bestyrelsen udbedt en handlingsplan for afdelingen på organisationsbestyrelsesmødet i april, hvor afdelingen skulle løftes vedligeholdelsesmæssigt henover en 10 årig periode. Tilskuddet fra dispositionsfonden skal nedtrappes løbende samtidig med at henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse skal øges, hvis vedligeholdelsesplanen foreskriver dette.

Mai forklarede, at det er en beslutning, som er taget for år tilbage, men at vi skal kigge frem ad. Beboerne i afdeling 278-0 skal ikke belastes for tidligere beslutninger, hvorfor hun gerne ser at der ikke skal tilbagebetales til organisationen.

Jeannette foreslog, at der skæres 1/3 del af tilskuddet henover en 3-årig periode, og hvis der er overskud i afdelingen, skal der tages højde for dette. Jeannette forklarede, at hvis der vælges at tilskuddet tages helt væk fra næste år, vil det kunne resultere i en budgetvist der skal behandles af tilsynet. En mere lempelig overgang, vil være at foretrække for både afdeling og organisation.

**Bestyrelsen foretog godkendelse af budgettet for afdeling 278-0 Siestavej for perioden 01.10.2021 – 30.09.2022, hvor tilskuddet fra dispositionsfonden reduceres med med 1/3 over 3 år startende fra 1.10.2021 (huslejestigning 5,67%). Hvis afdelingen præsterer overskud, skal disse ligeledes indgå til øget reduktion af tilskud fra dispositionsfonden, mens afdelingen ikke skal betale allerede ydet tilskud tilbage.**

## 2.3. Godkendelse af vaskeri i afdeling 278-0 Siestavej

Afdeling 278-0 har de senere år oplevet mange problemer med deres vaskeri, hvilket har fremskyndet en udskiftning til nye maskiner. I den forbindelse har der været forhandlinger med Nortec, og vedlagt som bilag til punktet er aftalen til afdeling 278-0 Siestavej. En urafstemning afholdt den 28. maj 2021, godkendte med et stort flertal indgåelse af aftalen med Nortec.

Samtidig med forhandling af afdeling 278-0, er der indhentet tilbud til afdeling 022-0 Glostrupparken på udskiftning af deres vaskeri, ligeledes vedlagt som bilag til punktet. Afdelingsmødets beslutning afventer fortsat.

**Bestyrelsen drøftede og godkendte aftalerne med Nortec til begge afdelinger, dog i afdeling 022-0 Glostrupparken under forudsætning af et afdelingsmødes godkendelse.**

## 2.4. Godkendelse af genforhandling med Candoit v. Rasmus

Samarbejdsaftalen med Candoit v. Rasmus udløber den 30. september 2021. Grundet Corona situationen, har det ikke været muligt at afholde afdelingsmøder i over et år, hvorfor organisationen tog stilling til udliciteringen i 2020, for at sikre den daglige drift.

Nu hvor det igen er muligt at, afholde afdelingsmøder, bør emnet behandles på et møde, hvor beboerne kan tage stilling til funktionen, om den skal være bemandet som nu ved udlicitering, eller om afdelingerne ønsker en Lejerbo ansat varmemester som tidligere.

*Til mødet medbringer administrationen en økonomisk oversigt for de to afdelinger, som viser forskellen på udlicitering og ansættelse af varmemester og gårdmand til de to afdelinger.*

**Bestyrelsen drøftede processen for eventuel forlængelse af samarbejdsaftalen, herunder udbud af ydelsen hvis udlicitering blev valgt. Der var ønske om yderligere beslutningsgrundlag førend bestyrelsen ville tage en endelig beslutning. Punktet blev derfor udskudt til næste organisationsbestyrelsesmøde i september 2021.**

## 2.5. Godkendelse af tilbud på el-ladestandere fra Nortec

Organisationsformanden har bedt administrationen se på en aftale fra Nortec, om etablering af el-ladestandere i de to afdelinger. Der er mange forhold, som afdelingerne bør tage stilling til, inden de indgår en aftale med et firma om etablering af el-ladestandere, hvorfor disse bør drøftes før der tages stilling, se bilag til punktet.

Jeannette forklarede, at der skal tages hensyn til husorden og parkeringsregler. Det skal behandles på næstkommende afdelingsmøder, førend en aftale kan træde i kraft. Derudover kan der være forhold i forbindelse med helhedsplanen i afdeling 022-0 Glostrupparken, hvor det vil være hensigtsmæssigt, at vente med etablering til samtidig med helhedsplanens gennemførelse.

Allan nævnte, at hvis der er behov for flere ampere, så kan en mulighed være at organisationen betaler for den ekstra udgift, så afdelingerne får mulighed for at være med på den grønne bølge.

**Bestyrelsen godkendte indgåelse af aftale med Nortec i begge afdelinger. Hvis der er udgifter i forbindelse med etableringerne, skal disse behandles af organisationen, når den eksakte udgift er kendt. Administrationen arbejder videre med indgåelse af kontrakterne, under hensyntagen til den kommende helhedsplan i Glostrupparken.**

## 2.6. Godkendelse af helhedsplanen for afd. 022-0 Glostrupparken

### 2.6.1. Finansiering

På afdelingsmøde den 16. juni 2021, stemte beboerne ja til gennemførelse af helhedsplanen for afdeling 022-0 Glostrupparken. Beboerne besluttede, at det var mellemløsningen, som de ønskede gennemført.

Organisationen har på mailgodkendelser den 26. maj 2020 samt 29. april 2021, godkendt helhedsplanen, herunder også finansiering af den oprindelige helhedsplan.

På afdelingsmødet den 16. juni 2021, besluttede beboerne imidlertid helhedsplanen suppleret med en mellem renoveringspakke. Helhedsplan og mellempakke resulterer i en samlet finansiering på kr. 82.131.404. Finansieringen består af følgende:

Støttede lån LBF	kr. 48.067.431
Div. Tilskud trækningsret mv.	kr. 3.299.503
Ustøttede lån	<u>kr. 30.764.470</u>
Udgifter i alt	kr. 82.131.404

Der skal nu udarbejdes materiale til Landsbyggefonden og kommunen, der angiver hvordan projektet adskiller sig fra det oprindelige, samt hvordan vi forestiller os at LBF, realkredit og kommunen skal ind over den godkendte helhedsplan.

Udover finansieringen, skal der tages stilling til midlertidig udlejning under udførelsen af helhedsplanen.

Lejerbo Glostrup, afdeling 022-0 Glostrupparken skal have gennemført en helhedsplan, som omfatter større indgreb i boligerne i 2 blokke. Boligerne skal i den ene blok have etableret tilgængelighedsboliger, og i den anden blok skal der gennemføres en række sammenlægninger af mindre boliger, for at imødekomme behovet for større familieboliger i afdelingen.

### 2.6.2. Midlertidig udlejning af boliger

I afdelingens øvrige boliger skal der etableres ventilationsanlæg, udskiftes centralvarme og vinduer, samt elinstallationer.

De omfattende arbejder betyder at der skal ske en genhusning, som i nogle tilfælde vil være af midlertidig karakter, men i andre tilfælde vil det være nødvendigt at tilbyde beboerne en permanent genhusning.

For at sikre en genhusningsproces, som varetager byggesagens og ikke mindst beboerne interesse, vil det være nødvendigt at udleje en række boliger på midlertidige kontrakter. Omfang og tidshorisont vil være meget afhængigt af byggesagens fremdrift, men i henhold til den af rådgiverteamet udarbejdede hovedtidsplan vil det være nødvendigt at genhuse op til 18 boliger, når behovet for genhusning er størst.

Historisk set har afdelingen en fraflytning på ca. 10 boliger om året. Hvis en genhusning skal kunne tilbydes i egen boligorganisation, betyder det at opsagte boliger i en periode på ca. 2 år, skal kunne genudlejes på midlertidige kontrakter. En udlejning på midlertidig kontrakt betyder at den tilbudte bolig samtidig med kontraktens indgåelsen, vil få en udløbsdato.

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til om fremtidige boliger kan genudlejes på midlertidige kontrakter i en periode op til 2 år.

Ud fra en gennemsnitsbetragtning vil antal midlertidige kontrakter / periode, fordele sig som følger:

6 boliger / 1½ - 2 år

6 boliger / 1 – 1½ år

6 boliger / ½ - 1 år

Organisationsbestyrelsen bedes tage stilling til, om boliger som udlejes på midlertidige kontrakter skal tilbydes ansøgere på venteliste, før boligerne tilbydes ansøgere udenfor ventelisterne. Accepterer en ansøger fra ventelisten at modtage en bolig på en midlertidig kontrakt, skal det vurderes om ansøgeren på denne baggrund bruger sin ventelisteplacering og dermed taber sin plads på ventelisten, eller om ansøgerens ventelisteplacering skal sættes i bero, til den midlertidige kontrakt er udløbet og ansøgeren vil beholde sin placering.

Betingelsen for genudlejning af boliger på midlertidige kontrakter, er i første omgang organisationsbestyrelsens godkendelse. Godkendes indstillingen, skal kommunen tage stilling til om Lejerbo Glostrup kan udleje opsagte boliger på midlertidige kontrakter, og derved sætte ventelister og kommunalt tilbudte boliger ud af kraft i en periode på op til 2 år fra juli måned 2021.

Kan organisationsbestyrelsen ikke godkende udlejning på midlertidige kontrakter, vil det være nødvendigt at genhuse beboerne i organisationens øvrige boliger, eller i pavilloner opsat på afdelingens P-pladser.

**Bestyrelsen godkendte helhedsplanen inkl. mellempakke, herunder den samlede låneramme, hvorunder selve finansieringen kan afvige efter Landsbyggefond og kommune har været forelagt materialet.**

**Bestyrelsen godkendte samtidig følgende i forbindelse med helhedsplanen**

- **Brug af midlertidige lejekontrakter i perioden fra afdelingsmødets godkendelse til helhedsplanen er gennemført – gældende for både afdeling 022-0 Glostrupparken og 278-0 Siestavej**
- **Boligerne lejes ud efter venteliste, dvs. til interne før eksterne**
- **Ansøgerne beholder deres ventelisteplacering, denne sættes i bero**

**Der var ønske om, at der gennemføres en spørgeskemaundersøgelse blandt beboerne, for at belyse hvilke permanente genhusningsønsker der måtte være.**

### **3. Orienteringspunkter**

#### **3.1. Orientering fra formanden v/ Allan Larsen**

Velkommen tilbage fra Corona, vi ved hvad vi har været igennem. Der er lavet en del løsninger, bla. Udlicitering skal kigge mere på. Fremtid kigger vi på grøn omstilling og VHP granskning og de skifter karakter, der skal nu spares op til vedligeholdelse.

#### **3.2. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen**

Bemandingen i forvaltningen er ved at være afklaret. Der er ansat en driftschef pr. 1. august 2021, som kommer med en årelang ledelseserfaring. Når ansættelsesaftalen er endeligt på plads, vil organisationen og afdelingsbestyrelserne modtage nærmere information herom.

##### **3.2.1. Politisk aftale ændrer udlejningen**

Der er indgået en ny aftale, der har til formål at styrke den forebyggende indsats i flere boligområder. Det er en videreudbygning af aftalen fra 2018, der handler om parallelsamfund og den nye aftale skal sikre, at boligområder, der står på kanten til at udvikle sig til parallelsamfund, får nye redskaber til at sikre en mere blandet beboersammensætning. Aftalen kommer til at betyde noget for udlejningen af vores boliger.

Konkret er der udpeget 58 boligområder, der kaldes forebyggelsesområder. Områderne er fundet ved, at der skal være mindst 1000 beboere, hvoraf andelen af indvandrere og efterkommer af indvandrere fra ikke-vestlige lande er over 30 %. Desuden skal der være opfyldt to ud af fire kriterier om uddannelse, andel af dømt, tilknytning til arbejdsmarkedet og indkomst. Disse områder er ikke ghettoområder eller udsatte boligområder, men er på trinnet før, kan man sige.

Med den nye aftale skal der indføres fleksibel udlejning, og der indføres regler om, hvem kommunerne ikke må anvise en bolig. Det gælder blandt andet indvandrere fra ikke-vestlige lande, nyligt dømt, kontanthjælpsmodtagere med videre. Vi har i alt 10 boligområder på listen over forebyggelsesområder. Det er Brøndby Nord, Brøndby Strand, Parkvej i Høje Taastrup, Agervang i Holbæk, Vængerne på Lolland, Finlandsparken i Vejle, Holtbjerg i Herning, Trekanten i Holstebro, Havrevej i Thisted og Grønlandskvarteret i Aalborg.

Aftalen får betydning for de områder, der nu bliver forebyggelsesområder. Men den får også betydning for andre boligområder i de pågældende kommuner. For når kommunen ikke længere må anvise bestemte boligsøgende til forebyggelsesområderne, vil de anvise dem til

andre boligområder i kommunen. På den måde kan aftalen både påvirke sammensætningen af beboere i de 58 områder og sammensætningen i andre boligområder i kommunen.

Derfor skal vi nu sammen med bestyrelserne i dialog med kommunerne om, hvordan vi bedst kan løse opgaven med udlejning og anvisning ud fra den nye aftale.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **3.2.2. Granskning af vedligeholdelsesplaner**

Der er indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger inden udgangen af 2021 skal have udført en såkaldt granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Granskningen skal foretages af en anden end den, som er driftsansvarlig for den pågældende afdeling. Dvs. der skal 'fremmede øjne' på vedligeholdelsesplanerne.

Denne granskning skal derudover revideres af en ekstern uvildig rådgiver, der sikrer, at granskningen er retvisende. Rådgiveren laver stikprøver ud fra nogle konkrete kriterier.

Efter 2021 skal granskningen foretages hvert 5. år.

Ved udførelsen af granskningen tages udgangspunkt i en række centrale bygningsdele, såsom: kloak, tagdækning, facader, vinduer/døre, varmtvandsproduktionsanlæg, altan/altangange, kviste, tagterrasser, belægninger, trappe, væg (vådrum, fuger) og røranlæg.

Resultatet af granskningerne forelægges organisationsbestyrelsen.

Udgifterne til granskningen betales som en tillægsydelse. Revisionen af granskningen skal efter reglerne betales af boligorganisationen, og det er også muligt at lade det være boligorganisationen – og altså ikke den enkelte afdeling – afholde udgifterne til selve granskningen.

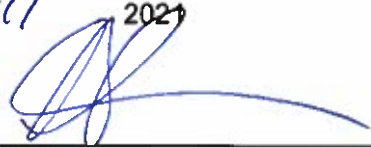
### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **4. Eventuelt**

Intet at berette.

Godkendt af formand

Dato: 19/6/2021



Allan Larsen