

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Erik Gemmer, Eva Clasen-Nyqvist, Gunnar Sørensen, Søren Rosenlund (via Teams), Michael Madsen, Thomas Kallehauge, Hanne Hansen samt Suppleant Marianne Skytte og Stefan Sørensen. Administrationen deltog Esben Nielsen (via Teams) og Jeannette M. Larsen (ref.)

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE TORSDAG DEN 13. JANUAR 2022

Mødet blev afholdt delvist digitalt og fysisk.

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst	817
2.	Valg af dirigent.....	817
3.	Beslutningspunkter	817
3.1.	Godkendelse af gennemgang og fastsættelse af mødedatoer for 2022	817
3.2.	Godkendelse af dato for kursus for afdelingsbestyrelser samt beslutning af "indhold".....	818
3.3.	Godkendelse af afd. 748-0 Langkildens supplerende vedtægt.....	818
3.4.	Godkendelse af elever.....	818
3.5.	Godkendelse af udskiftning af Ipad.	818
3.6.	Godkendelse tilskud ombygning erhvervslejemål afd. 020-0 Strandbyparken	819
4.	Orienteringspunkter	820
4.1.	Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer	820
4.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen	820
4.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen	821
4.3.1.	Politiske aftaler om nybyggeri og renoveringer	821
4.4.	Orientering	821
5.	Eventuelt.....	822

1. Velkomst

Erik bød velkommen til mødet, herunder Esben som deltog via teams for at give en status på helhedsplanen i afdeling 020-0 Strandbyparken. Punktet blev tilføjet dagsorden som punkt 3.6 Godkendelse tilskud ombygning erhvervslejemål afd. 020-0 Strandbyparken.

2. Valg af dirigent

Gunnar blev valgt som dirigent.

3. Beslutningspunkter

3.1. Godkendelse af gennemgang og fastsættelse af mødedatoer for 2022

På mødet aftales datoer for møder i 2022.

Bestyrelsen besluttede følgende mødedatoer for 2022:

Torsdag den 10. marts kl. 17.00
Onsdag den 18. maj kl. 17.00
Onsdag den 22. juni kl. 17.00
Onsdag den 31. august kl. 17.00
Onsdag den 16.11 kl. 17.00 - Regnskabsmøde
Torsdag den 24. november kl. 17.00 - Repræsentantskabsmøde

3.2. Godkendelse af dato for kursus for afdelingsbestyrelser samt beslutning af "indhold"

I lighed med tidligere år, ønsker bestyrelsen at afholde et kursus for alle afdelingsbestyrelserne i Lejerbo Hvidovre. Indhold samt dato for kurset fastsættes på dette møde.

Det indstilles, at bestyrelsen tager beslutning om dato samt emner.

Bestyrelsen tog beslutning om afholdelse af et kursus vedr. rettigheder og pligter for afdelingsbestyrelser samt lidt om dirigentrollen ved afdelingsmøder. Kurset ønskes afholdt den 23. marts 2022, og aftales nærmere med Lejerbos kursusafdeling.

3.3. Godkendelse af afd. 748-0 Langkildens supplerende vedtægt.

Afdelingen har, udover Lejerbo Hvidovres vedtægter, nogle supplerende vedtægter/regler hvori beboerdemokrati begrænses, se bilag til punktet.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager beslutning om dato samt "indhold"

Erik nævnte at Langkildens supplerende vedtægter afviger fra normalvedtægten, hvilket ikke er lovligt hvis det begrænser den beboerdemokratiske ret. Der skal derfor ske henvendelse til afdelingsbestyrelsen om at Langkildens vedtægterne rettes til jf. normalvedtægten.

På mødet orienterede Erik tillige om en henvendelse fra Langkilden vedr. tildeling af boliger, hvilket bestyrelsen også skulle forholde sig til. Der har været en uklarhed omkring opskrivning til både den interne og eksterne venteliste, hvilket der vil blive orienteret om til beboerne i afdelingen, og der vil blive taget hensyn til dette i den konkrete henvendelse.

Bestyrelsen drøftede og besluttede at Langkildens vedtægter skal tilpasses normalvedtægten, således at de beboerdemokratiske rettigheder ikke begrænses.

3.4. Godkendelse af elever.

Der har tidligere været elever i Lejerbo Hvidovre, og dette er løbende drøftet ved møder, når de enkelte elever har færdiggjort deres uddannelsesforløb.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager beslutning om fortsat ansættelse af elever.

Erik nævnte, at der har været en klage fra en tidligere elev som er behandlet af administrationen. Uagtet dette bør Lejerbo Hvidovre stadig være åbne overfor at modtage elever.

Bestyrelsen drøftede og tog beslutning om fortsat ansættelse af en elev under 25 år i Hvidovre Syd.

3.5. Godkendelse af udskiftning af Ipad.

Tidligere indkøbte Ipads er forældede, og der skal tages stilling til hvorvidt disse skal udskiftes.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager beslutning om udskiftning af Ipad.

Bestyrelsen drøftede og tog beslutning om udskiftning af Ipad på følgende vilkår:

- Der indkøbes Ipad's eller lignende uden simkort
- Max beløb 7.500 kr. pr. enhed
- Afskrivningsperiode 3 år
- Medlemmer af organisationsbestyrelsen samt suppleanter kan modtage en Ipad
- Hvis man går ud af bestyrelsen inden 3 år, kan enheden købes til den afskrevne værdi
- Når afskrivningsperioden er udløbet, kan medlemmet beholde enheden uden beregning

Søren R. kommer med et oplæg til organisationsbestyrelsen indenfor nærmere fremtid, med forslag til konkrete modeller og løsninger.

3.6. Godkendelse tilskud ombygning erhvervslejemål afd. 020-0 Strandbyparken

Esben orienterede om helhedsplanen i afdeling 020-0 Strandbyparken, herunder at der har været skiftende besætning på mange poster siden sagen startede i 2010, det gælder både i administrationen men også i afdelingsbestyrelsen. Undervejs er der endvidere sket en del ændringer i de oprindelige planer.

Den oprindelige tilstandsvurdering fra 2012 er udarbejdet af Niras, og ligger til baggrund for det nuværende projektindhold. Der har været en del samtaler med byggeudvalget og afdelingsbestyrelsen, og samarbejdet forløber fint.

Udearealerne tæller oftest ikke med i helhedsplaner ifht. Landsbyggefondens tilskud, og her er pt. et udestående i sagen som skal på plads. De ønsker bestyrelsen har haft til udearealerne, er ikke med i helhedsplanen som støttede arbejder.

Ombygning af erhvervslejemålene har indtil nu kostet tkr. 250 i form af tegninger mm. Bygningerne er af tidligere rådgiver vurderet til at kunne indeholde 5 boliger, men de var ikke lejemål som vi ville kunne få tilladelse til under BR18. Rådgivers materiale har vi ikke ønsket at betale for, da materialet var så ringe og ikke realiserbart, derfor er regningen nedbragt væsentligt men der udestår et restbeløb på tkr. 250, som foreslås dækket af organisationen.

Der er pt. et pizzeria i det ene lejemål, og det forslås at facaderne ændres til at minde om blokken ved siden af, så den kommer til at fremstå som en mere integreret del af afdelingen. Det vil kunne tilvejebringe 2 boliger, som evt. vil kunne bruges til genhusning i den store helhedsplan.

Erik fortalte at den oprindelige aftale var, at hvis afdelingen sagde ja til ombygning af erhvervslejemålene, ville organisationen betale for projektudarbejdelsen. Der skal betales fra organisationen til den øvrige helhedsplan, med et væsentligt beløb og afdelingen har holdt igen i mange år, og ikke selv sat arbejder i gang, hvorfor de bør deltage i betalingen. Der betales på nuværende tidspunkt for tab af lejeindtægt i de tomme erhvervslejemål, og Erik mener ikke at organisationen bør betale hele beløbet, men lade afdelingen selv bidrage med en del.

Thomas nævnte, at han har været med i byggeudvalget nogle år, og er planerne nu endeligt er på plads. Han har oplevet at de er blevet ændret fra møde til møde, efter ønsker fra skiftende bestyrelser. Esben svarede, at planen med at ændre erhvervslejemålene tilbage til to boliger á ca. 80 m², ikke vil give udfordringer i kommunalt regi. Afdelingen vil tillige få en forøget indtægt ved to nye lejemål, hvilket gør at det vil forbedre afdelingens økonomi. De nye boliger vil have en højere husleje end de øvrige boliger og bidrage til betaling af de samlede udgifter i afdelingen, som f.eks. fællesfaciliteter, lønninger mm.

Erik nævnte, at der i sin tid blev givet tilsagn fra afdelingsmødet, hvis de nye lejemål (tidligere erhvervslejemål) skulle med i ombygningen, men at de nye lejemål skulle bære udgiften der vedrører de nye lejemål.

Søren nævnte, at det er vigtigt at der er klart tilsagn fra Hvidovre kommune om projektet er realiserbart. Det skal endvidere forklares for afdelingsbestyrelsen, at boligerne vil blive lagt ind i den eksisterende afdeling, og der skal være en accept fra afdelingsbestyrelsen, førend organisationen yder et tilskud.

Bestyrelsen besluttede at betale halvdelen af udgiften på tkr. 250 til afslutning af den tidligere sag fra arbejdskapitalen. Resten betales af afdelingen.

4. Orienteringspunkter

4.1. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer

Erik fortalte, at der er modtaget en indkaldelse til opfølgning på kvartersvandringen den 18. januar, hvor Eva og han selv ikke kan deltage. Vivi (002-0) deltager hvis hun kan, Michael (082-0) deltager, Jane (052-0) deltager, Eva (133-0) finder en der kan deltage og Hanne (044-0) deltager.

Afdeling 083-0 Dryadevej har ikke godkendt deres budget for 2022/23, hvorfor det er sendt til kommunen til afgørelse. Organisationens har på det ordinære regnskabsmøde godkendt budgettet for afdelingen.

På repræsentantskabsmødet havde Jimmi fra afdeling 272-0 et forslag om ansættelse af en energikonsulent i Lejerbo. Erik har talt med Mette Møllerhøj og man arbejder videre med en løsning hvor driftscheferne opdateres indenfor emnet.

Afdeling 049-0 Ege volden har tidligere fået bevilget beløb til undersøgelse af varmerør, og Erik spurgte til status i sagen. Afdelingen har endvidere afholdt ekstraordinært afdelingsmøde vedr. internet, og det blev vedtaget at etablere Fibia i afdelingen. Organisationens har endnu ikke modtaget referatet fra afdelingsformanden.

Supplerende information efter mødet:

EBO har været i afdeling 049-0 den 14. januar og har lokaliseret hvor fjernvarmerørene kommer ind og ud af alle blokkene i de almindelige boligblokke. De har ikke været i afdelingens 3 institutioner endnu, da en del er smittet med Corona. De mangler ligeledes at lokalisere afdelingens fælleshus. De kommer igen i næste uge for at fortsætte med ovenstående, samt via en søger at lokalisere hvordan rørene ligger i jorden og føres imellem alle boligblokkene.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen

Gunnar berettede at der havde været afholdt møde i Hovedbestyrelsen i december. Derudover orienterede Gunnar om at man kort før jul havde modtaget en opsigelse fra Lejerbo Rødovre med virkning pr. 31.12.2022. Der har gennem mange år været udfordringer i samarbejdet med Lejerbo Rødovre, og stor udskiftning af ejendomsfunktionærer og varmemestre har ikke gjort det nemmere.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

Jeannette orienterede om personalesituationen i forvaltningen, og at der i næste uge afholdes første samtaler med en sekretær til afløsning af Jeanne, når hun til marts bliver forvaltningskonsulent.

Jeannette orienterede om sagen i afdeling 002-0 vedr. brandsikring, og det blev aftalt at byggeudvalget indkaldes snarest muligt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.3.1. Politiske aftaler om nybyggeri og renoveringer

I slutningen af november 2021 præsenterede boligministeren en ny boligaftale. Den indebærer, at man sætter 10 milliarder af fra Nybyggerifonden til at opføre 22.000 nye almene boliger. Der skal i den forbindelse oprettes en ny fond med navnet "Fonden for blandede byer", som skal fordele midlerne. I aftalen sættes der især fokus på at bygge familieboliger i storbyerne, som er til at betale for familier uden meget høje indkomster. Men også på boliger til hjemløse, studieboliger, fortætning, mulighed for at omdanne eksisterende byggerier til almene boliger og så videre. Aftalen rækker frem til 2031. Vi har lang erfaring med at løse en række af disse udfordringer. Derfor skal vi – både i administrationen og i beboerdemokratiet – være opmærksomme på, hvor der er oplagte muligheder lokalt, som vi skal bringe os i spil til. Endvidere blev der i 2020 indgået en politisk aftale, som betød frigivelse af 30 mia. kr. til renoveringer af almene boliger. Det skete for at sætte gang i hjulene efter den første coronanedlukning. I forbindelse med den finanslov, der blev vedtaget i december 2021, er der lagt låg på renoveringerne, idet man har besluttet at udskyde renoveringsprojekter for 2 mia. kr., og samtidig give de almene boligorganisationer længere tid til at gennemføre udbud af byggearbejder. Beslutningen er truffet for at dæmpe overophedningen i byggebranchen. Udskydelsen af renoveringsprojekter gælder ikke i udsatte boligområder og heller ikke de renoveringsprojekter, der allerede er sat i gang.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.4. Orientering

I afdelingerne 002-0, 044-0 og 290-0 er Simone Reker stoppet før jul og som ny gårdmand har vi ansat Carina, der starter 17. januar 2022. Vi søger en ejendomsservicetekniker for afd. 082-0 og processen med at finde en fuldtids varmemester for Hvidovre Midt er gået i gang med forventet ansættelse 1. marts. Afdeling 133.0 har ansat Stefan som ny gårdmand med start 1. februar 2022.

Tirsdag den 22. februar vil hele blok 1 i afdeling 002-0 (opgang 20-22-24) – i alt 21 lejligheder blive rensset for skægkræ. Varsling brev til beboerne er sendt i uge 1.

Alarmovervågning af varmecentraler via Clorius er ophørt pr 1. januar 2022 (gældende for afd. 002-0, 044-0 og 082-0). Vi arbejder på en midlertidig løsning i 1. kvartal, inden der bliver truffet beslutning om en permanent fremtidig løsning.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Michael supplerede med at der har været møde i december måned vedr. alarmovervågningen, men at det undrede ham at der ikke er sket noget tidligere, da aftalen var opsagt allerede et år tidligere. Erik supplerede med, at systemet stadig virker, men at det

ikke længere serviceres, og at der har været forhandlinger om nyt system i et stykke tid. Der er nu en løsning, som vil blive præsenteret indenfor nærmere fremtid.

Erik nævnte i forhold til ansættelsen af varmemester, at der skal være en helt klar arbejdsbeskrivelse for varmemester og Lokalinspektør, som skal ligges til grund for ansættelsen.

Bestyrelsen i afdeling 002-0 ønsker at sende en orientering til de øvrige beboere om skægkræ, og afventer input fra driftschefen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5. Eventuelt

Eva ville gerne drøfte udlejningsaftalen, da organisationen kan beslutte at ændre på fordelingen af boliger. Jeannette foreslog, at udlejningschef Helle Jørgensen deltager på næste møde, for at gennemgå organisationens beslutninger vedr. udlejning.

Eva spurgte til udlejning af ekstra kælderrum, om alle ændres til erhvervslejekontrakter eller det kun er ved fremadrettede udlejninger. Hertil svarede Jeannette, at vi kun ændrer de fremtidige lejekontrakter på ekstra kælderrum til erhvervslejekontrakter.

Mødet hævet.

17/01 2022


Formand, Erik Gemmer