

**Deltagere:** Bestyrelsesmedlemmerne Erik Gemmer, Eva Clasen-Nyqvist, Michael Madsen, Thomas Kallehauge og Hanne Hansen samt suppleanterne Marianne Skytte og Stefan Sørensen.  
Fra Administrationen deltog Nils-Erik Winther og Jeannette M. Larsen (ref.)

**Afbud:** Søren Rosenlund og Gunnar Bernhard Sørensen

## REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE DEN 23. AUGUST 2021

Med følgende dagsorden:

1. Velkomst .....	784
2. Valg af dirigent .....	784
3. Beslutningspunkter .....	784
3.1. Godkendelse af udlejningsaftale afdeling 184-0 Egevolden.....	784
3.2. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 654-0.....	785
4. Orienteringspunkter .....	785
4.1. Orientering fra formanden og Hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer .....	785
4.2. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen.....	786
4.3. Orientering om ændring af udlejning.....	787
5. Eventuelt .....	788

### 1. Velkomst

Erik bød velkommen til mødet, herunder især til Nils-Erik, som er ny driftschef for Lejerbo Hvidovre.

### 2. Valg af dirigent

Eva blev valgt som dirigent.

### 3. Beslutningspunkter

#### 3.1. Godkendelse af udlejningsaftale afdeling 184-0 Egevolden

Udlejningsaftalen med Hvidovre Kommune i afdeling 184-0 udløber i februar 2022. Hvorvidt aftalen skal genforhandles med kommunen, skal der tages stilling til i løbet af efteråret 2021.  
*Som bilag til punktet er udlejningsdata opgjort pr. 16.08.2021.*

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager beslutning evt. genforhandling og forlængelse af udlejningsaftalen med Hvidovre kommune for afdeling 184-0 Egevolden.**

Thomas nævnte, at der har været nogle uklarheder omkring anvisningen, som er løst af udlejningsafdelingen i samarbejde med Hvidovre kommune. Aftalen har dog overvejende været positiv for afdelingen.

Erik nævnte, at der ved sidste forhandling blev tilføjet, at interne kan komme ind i afdelingen.

**Punktet blev drøftet og bestyrelsen drøftede, at aftalen skal genforhandles på de nuværende vilkår.**

### 3.2. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 654-0

Husene der tilhører ejerforeningen er opført og udført på samme måde som vores afd. 654-0, Holmelundsvej 1-7. Lokalinspektør Arne Dimon har talt med formanden for ejerforeningen, da de har haft deres tagfirma ude og reparere deres tag.

Der monteres nyt tagpap(undertag) ved tag fod, da det er udsat og bliver påvirket af vejret. Når det bliver påvirket igennem længere tid, altså flere år, er det ikke længere så tæt så det kan holde vandet væk, og dermed får vi vandskader. Overpappen på altantag bliver også udskiftet.

I ejerforeningen, var der råd flere steder yderst på lægterne der sidder under teglstenene, så disse bliver skiftet på den yderste del mod tag fod. Tagfirmaet der har afgivet tilbuddet, har udbedret tilsvarende skade på den anden side af husene, da vi i alle 4 opgange kunne se store fugt plamager øverst på begge sider af glaspartiet i opgangene.

På længere sigt vil der komme vand i boligerne, hvis der ikke gøres noget. Rådgiver til sagen forventes at udgøre ca. kr. 50.000 inkl. moms. Nordflex kontaktes i forbindelse med sagen således, at der er dækning på hele entreprisen under udførelsen.

Afdelingen har afsat beløb til reparation kr. 340.000 i vedligeholdelsesplanen i 2022/23, da de indhentede priser ikke er reguleret for prisstigninger forårsaget af Coronaen. Beløbet er endnu ikke godkendt på et afdelingsmøde, hvorfor afdelingen ønsker at låne beløbet af organisationen, mod tilbagebetaling i 2022/23, når beløbet er afsat på vedligeholdelsesplanen.

**Punktet blev drøftet og bestyrelsen besluttede, at yde afdelingen et lån fra dispositionsfonden, med tilbagebetaling i regnskabsåret 2022/23, hvor udgiften er afsat på vedligeholdelsesplanen.**

## 4. Orienteringspunkter

### 4.1. Orientering fra formanden og Hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer

Erik berettede at siden repræsentantskabsmødet i Lejerbo Hvidovre, er der ikke sket det store.

Der har været en enkelt henvendelse fra en afdeling, som er blevet besvaret fra administrationen.

Der afholdes kvartersvandring den 21. september sammen med borgmesteren. Vandringen foregår i Hvidovre Midt, hvor alle afdelingsbestyrelser er inviteret med.

Der inviteres til bestyrelsesseminar den 12. og 13. november i København for alle organisationsbestyrelser i Lejerbo. Hovedemnet er bæredygtighed. Det er organisationerne der betaler, og i Hvidovre kan også suppleanter deltage.

Der er kommet budgetforslag 2022/2023 for organisationen, som ikke byder på de store ændringer.

Lejerbo Hvidovres studietur til næste år går til Rotterdam og afholdes i Kristi Himmelfartsferien (26. – 29. maj 2022). Deltagelse er for medlemmer af organisationen, og kræver at man er valgt eller genvalgt på repræsentantskabsmødet i november 2021.

Der blev afholdt Landsrepræsentantskabsmøde i maj 2021 og et hovedbestyrelsesmøde i juni måned, hvor der blev udpeget til organisationerne i hele landet. Næste møde er 31. august, så der er ikke meget yderligere at berette. Orienterende møder i Hovedbestyrelsesregi bliver fremover digitale for at spare på rejseudgifterne, det vil ca. være halvdelen af møderne, der kan afholdes digitalt.

Næste års Landsrepræsentantskabsmøde er planlagt til den 19. og 20. maj 2022.

### **Orienteringen blev taget til efterretning.**

#### **4.2. Orientering fra administrationen v/Jeanette M. Larsen**

##### Afdeling 002-0 Brandteknisk rapport 3. sal

Fristen for udbedring af manglende brandsikring i 3. sals lejemålene, angivet i påbuddet af 17-06-2021, har vi fået 2 måneders udsættelse af, således den nye frist er 17-10-2021 og vi dermed har tid til at få en grundig gennemgang, som foretages af Dansk Brand og sikringsinstitut (DBI), som herudfra vil udarbejde en arbejdsplan og detaljetegninger til brug ved udbedring.

Varslinger for DBI's besigtigelse er planlagt udsendt i uge 33 og gennemført i 36. Udbedring vil påbegyndes snarest efter.

Erik supplerede med, at kravene fra AB89 ikke var fulgt, og det er de krav som skal være opfyldt fremadrettet. Byggeskadefonden har været ind over flere gange, og hvis der er sket en fejl tilbage i tiden, så skal der ske henvendelse til Byggeskadefonden om deres ansvar i sagen.

### **Orienteringen blev taget til efterretning.**

##### Afdeling 047-0 Stigstreng og tage

Stigstrengs-delen følger på nuværende tidspunkt desværre ikke tidsplanen, og hovedentreprenørs interne koordinering er langt fra optimal. Dette har resulteret i bekymrende henvendelser fra beboere, hos hvem der er pågående arbejder, og nogle som jf. tidsplanen snart skal have påbegyndt arbejder i deres lejemål.

Der har været afholdt møde med rådgiveren på sagen, med dette som det eneste emne, torsdag den 12. august. Onsdag den 18. august afholdes der møde med hovedentreprenøren, med forvaltningens deltagelse, og der skal her findes en løsning på problematikkerne, i samarbejde med hovedentreprenøren.

Tag-delen følger på nuværende tidspunkt tidsplanen.

Erik supplerede, med at formanden er gået af, og det nu er Søs, der er fungerende formand indtil der kan holdes afdelingsmøde.

### **Orienteringen blev taget til efterretning.**

##### Afdeling 020-0 Helhedsplan

Den gamle aftale med vores rådgiver NIRAS er ikke længere dækkende i forhold til f.eks. nye krav i Bygningsreglementet. Der er derfor udarbejdet en skabelon/paradigme for en tillægsaftale, således det bliver håndteret juridisk korrekt og ensartet. Denne er godkendt af begge parter, med udtagelse af delen vedrørende projektforsikring, hvilket der gerne skulle foreligge en løsning på i udgangen af uge 33, hvorefter tillægsaftalen endeligt vil kunne indgås.

Når tillægsaftalen er på plads, opstartes byggeudvalgsmøder, møder med driften, og evt. workshop samt arbejdsgruppemøder. *Procesplanen vil blive omdelt på mødet.*

Første indledende byggeudvalgsmøde (med det nye byggeudvalg) vil blive afholdt torsdag d. 19. august 2021.

I forhold til tidsplan skal vi overholde 15 måneder fra Skema A godkendelse frem til skema B godkendelse. Dette er stadigvæk muligt, da det er en "mindre byggesag", som bl.a. ikke skal udsættes for et tidskrævende EU-udbud. Det er dog vigtigt, at NIRAS kommer i gang til august.

### **Orienteringen blev taget til efterretning.**

#### **4.3. Orientering om ændring af udlejning**

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 dømte, 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 dømte, 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.

Michael nævnte, at man i Rosenhøj følger tallene i afdelingen nøje, for at undgå at der kommer forebyggelsesområde. Thomas nævnte, at i Ege volden hvor der er 100% kommunal henvisning, kan det kontrolleres at der ikke sker en glidning mod forebyggelsesområde.

### **Orienteringen blev taget til efterretning.**

**5. Eventuelt**

Erik nævnte, at på kvartalsvandringen vil det være hensigtsmæssigt at drøfte udfordringerne med flere psykisk syge i afdelingerne.

Eva spurgte til hvordan der tildeles boliger, da de sidste store lejligheder er sendt til kommunen. Erik svarede, at det kører efter lovgivningen og det kan være ærgerligt, men at den skal følges.

Mødet hævet.

25/08 2021



Formand, Erik Gemmer