

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 31. august 2021 kl. 17.15 i Flintemarken

Til stede var formand Conny Birkholm og bestyrelsesmedlemmerne Kirsten Storhaug, Vilhelm Kent, Erik Gemmer, Anita Brøndum Svendsen, Silja Cardel, Torben Steen Nielsen, Stig Nielsen, Jørn Larsen.

Fra administrationen: Forretningsfører Lars Schmidt (ref).

Fraværende med afbud: Lene Stener og Jacob Netteberg.

Dagsorden for mødet:

1. Godkendelse af referat af 12. maj 2021
 - a) Orientering fra centerchef Lene Lilja Petersen, Center for sociale indsatser
2. Nyt fra organisationsformanden
3. Nyt fra hovedbestyrelsen
4. Nyt fra administrationen
5. Status i afdelinger
6. LBF-sagerne
7. Punkter til godkendelse
8. Eventuelt.

Ad. 1 Godkendelse af referat af 12. maj 2021

Bestyrelsen godkendte det udsendte referat uden kommentarer.
FF. blev husket på at udsende materialet fra HB om ladestandere.

Ad. 1 a) Orientering fra centerchef Lene Lilja Petersen

Der blev ikke taget referat fra indlægget med Lene Lilja Petersen.

Ad. 2 Nyt fra organisationsformanden

Jeg håber, at vores møde med centerchefen for sociale indsatser i dag har givet et større overblik og indsigt i, hvad vores boligaftale går ud på. Der kommer nok mere på et senere tidspunkt, når vi får en endelig henvendelse vedr. fornyelse.

Umiddelbart efter vores sidste møde deltog jeg, samt 3 andre medlemmer af organisationsbestyrelsen, i Lejerbos Landsrepræsentantskabsmøde i Aarhus. Det var en meget anderledes mødeform end vi har været vant til – men det lykkedes at afholde et års repræsentantskabsmøde med beretning, valg mm om formiddagen og det næste års repræsentantskabsmøde på samme måde – dog suppleret med valg af suppleanter om eftermiddagen. Man valgte – meget klogt – at undlade at udpege suppleanter for et par timer. Det var effektivt – og med alle restriktioner overholdt – nogle gode Landsrepræsentantskabsmøder. Dog vil der nok være nogle som savnede det sociale, men grundlæggende en god dag.

Et par dage efter deltog jeg i Erik Gemmers jubilæer – 50 år i afdelingsbestyrelse – heraf formand i 25 år, 25 år i organisationsbestyrelse og de 20 år som medlem af hovedbestyrelsen. En imponerende indsats – så endnu engang tillykke.

Byggeudvalget, som arbejder med helhedsplanen for Nærum Søpark, har afholdt 3 møder og der har været en rundtur med nogle beboere samt to bestyrelsesmedlemmer for at se på altaninddækninger. I den forbindelse skrev vores projektleder et nyhedsbrev, hvor han fortalte, at han havde hørt et par "vandrehistorier" om den kommende renovering, som han ville sende ud senere. Det skabte en del frustration blandt beboerne, som følte, at der blev talt ned til dem og i det hele taget, at der blev handlet hen over hovedet på dem. Bestyrelsen har desværre en stor del af skylden – de har arrangeret møder, som vores projektleder har været nødt til at aflyse.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 31. august 2021 kl. 17.15 i Flintemarken

Vores tidligere kontaktperson fik en del henvendelser fra beboerne – og ham har Lars og jeg holdt møde med. Det bunder meget i, at der ikke er nogen der ved hvem der er i bestyrelse – hvem der er formand mm. Det tager vi op på næste byggeudvalgsmøde.

Bestyrelsen anbefalede at der, efter næste byggeudvalgsmøde, bliver indkaldt til fællesmøde med lejerne, så alle får de samme informationer.

Vi har haft opfølgingsmøde vedr. vores Lokalinspektøraftale – den har nu kørt over et år, og der har ikke været andet end positive bemærkninger til ordningen. Stor ros til den administrative Camilla, som styrer kontoret perfekt. Vi er blevet enige om, at vi ikke afholder flere møder om ordningen. Jeg deltog i et strategimøde med administrationen og vores projektleder fra byg – vi skulle forberede os til den afslutning på den sidste helhedsplan i Bistruplund, som vi manglede at få godkendt. Den blev godkendt – men ikke, som jeg havde håbet. Desværre var det lykkedes at skabe en skrækkampagne vedr. tilgængelighedsboliger, som var svær at rokke ved – men konsekvensen tror jeg ikke der er mange, der har overvejet. At dette vil jeg overlade til Lars at komme ind på.

Ad. 3 Nyt fra hovedbestyrelsen

Erik Gemmer orienterede fra HB-mødet den 15.juni 2021, hvor han orienterede om den politiske ændring af parallelsamfundslovgivningen, herunder at der max. må være 30% med ikke vestlig baggrund.

Der har været en evaluering af hjemmearbejdspladser under coronaen for så vidt angår det administrative personale.

Evaluering af landsrepræsentantskabsmødet, som blev positivt modtaget. Der er ro omkring arbejdet i hovedbestyrelsen.

Der er sket udpegning til datterorganisationer for en ny 2-årig periode. Herudover er der sket en bemanding af de stående udvalg under hovedbestyrelsen.

Gennemgang af forsikringsstatistikken. Det bemærkes at præmien er steget med 4%. Bonusen for 2020 er på 5% og forventes udbetalt i oktober 2021.

Der var en gennemgang og status på målsætninger.

Der arbejdes samtidigt med et visionsseminar ultimo september 2021.

Mødet 31.8:

Der var orientering om udspillet omkring billige boliger. En vis modstand i enkelte kommuner.

Lejerbo indgår en samlet aftale med de andre boligorganisationer om en whistleblower ordning efter oplæg fra BL.

Regionskontoret i Holstebro skal have ny forretningsfører fra 1. april 2022. I den forbindelse afholdes der møde med formændene i regionen den 5. oktober for at afklare ønskerne til profilen på den nye m/k forretningsfører.

Der var en orientering om Østjysk bolig, hvor Lejerbo er blevet bedt om at lave et overblik over økonomien frem til 2026.

Palle Adamsen stopper som formand for BL næste år. Man er dermed i god tid til at finde en ny mand til opgaven.

Årets familiefrier Lejerbo – der deltog 100 voksne og 175 børn.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 31. august 2021 kl. 17.15 i Flintemarken

Seminar for valgkredsene afholdes 12.-13. november 2021 på Scandic, Sluseholmen. Der sendes invitation ud i denne uge.

Der var til slut en dialog om placeringen af Landrepræsentantskabsmøderne, og bestyrelsen bad Erik Gemmer om at italesætte for, at Odense kunne bruges som mødested.

Ad. 4 Nyt fra administrationen

Jeg vil gerne starte med en kort orientering om det besluttende møde for Bistruplund. Mødeudfaldet gik ikke som ønsket. Mødets dagsorden var en kort gennemgang af planens fordele og ulemper, byggeteknisk. Herefter en gennemgang af spørgsmål – dette forventedes at kunne klares på 1 time. Før afstemningen fik de 2 indkomne ændringsforslag lov til at blive hørt.

- 1) Gennemførelse af den oprindelige helhedsplan uden tilgængelighedsboliger og fælleshus
- 2) Helhedsplanen droppes og man renoverer bygningerne over en 15-årig periode.

Ændringsforslag nr.2: Her var dirigenten tvivlende på lovligheden, og ville overveje om han ville sætte det til afstemning.

Forslaget om helhedsplanen faldt med et markant nej. Gruppen for Bistruplunds bevarelse havde fået aktiveret så mange lejermål, at der var dobbelt så mange nej-stemmer som ja-stemmer. 114 nej 54 ja.

Herefter blev ændringsforslag 1 sat til afstemning, hvor der var et klart flertal for dette. 116 ja og 48 nej. Efter dette stoppede afstemningsprocessen.

Jeg forklarede deltagerne, at man kunne forvente at dette var en ny helhedsplan man ønskede, og at dette arbejde ville vi så starte op.

Økonomien på det nedstemte projekt: Der er til dato brugt kr. 663.000,- på rådgiver. Der mangler slutafregning, og forventeligt omkring 200 timer fra byggeafdelingen. Bestyrelsen ønskede i første omgang at udgifterne blev bogført i afdelingen.

FF. Lars Schmidt orienterede til slut om, at de opgaver som er uopsættelige på grund af skader i boliger, vil blive igangsat ved lejeres henvendelser. Hvis der ikke er budgetteret med det, vil det blive konteret på konto 115.

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

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 31. august 2021 kl. 17.15 i Flintemarken

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.

Der var herefter en kort orientering om personalsituationen på regionskontoret.

Ad. 5 Status i afdelinger

Afd.003-0 P. Mathiasens Vej:	Projektet med de nye tage er næsten færdigt, der har dog været en overskridelse af tidsplanen.
Afd.006-0 Kongevejen m.fl.:	Der kommer et råderetsbadeværelse. Der har været en udsættelse. Vi har en sag hvor vi mistænker, at en beboer er fraflyttet og har lejet boligen ud.
Afd. 008-0 Bistruplund:	Helhedsplanen – Der er stemmemøde den 26. august. Der er en sag med en nabo, som ønsker at etablere et fælleshegn. Vi har en sag hvor en beboer har misligholdt sit lejemål. Sagen er sendt til advokat med henblik på ophør af lejeforholdet.
Afd.016-0 Solbjærget:	Vi har snart et-årsgennemgang af projektet med de nye tage med entreprenøren, efter byggeskadefonden har haft deres gennemgang.
Afd. 173-0 Rudersdalsvej:	Der har været afholdt fem-årsgennemgang med entreprenøren, efter byggeskadefonden har haft deres gennemgang. Vi afventer fortsat at entreprenøren igangsætter diverse udbedringer.
Afd. 187-0 Flintemarken:	Vi er i gang med at udskifte entredøre til lejemålene, ligeledes bliver alle fælles samt driftsnøgler lagt om til et nyt system.
Afd. 202-0 Rundforbivej:	Vi er i gang med at afholde fokusgruppemøder vedrørende helhedsplanen. Den ene fokusgruppe har været på excursion til Rudersdalsvej og Flintemarken for at besigtige lukkede altanpartier.
Afd.236-0 Marievej:	Olietankene er blevet gravet op, entreprenøren har opgaven med at få dem afmeldt hos BBR.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 31. august 2021 kl. 17.15 i Flintemarken

	Byggesagen med vandrør og faldstammer er pt. i udbud.
Afd. 241-0 Nobis Mølle:	Der er sendt ansøgning om byggetilladelse til den nye legeplads, kommunens byggeafdeling er endnu ikke vendt tilbage. Vi går snart i gang med første råderetsbadeværelse.
Afd. 381-0 Dambakken:	Der er planer om at etablere nye højbede, nærmere snak om dette bringes op ved budgetmødet.
Afd. 710-0 Nærum Søpark II:	Driften har ikke nogen bemærkninger til Nærum Søpark II.

Ad. 6 LBF - sagerne**Afdeling 008-0 Bistruplund**

Punktet blev gennemgået under administrationens beretning.

Afdeling 202-0 Rundforbivej

Rådgiver har udarbejdet første udkast til projektforslag, som præsenteres på byggeudvalgsmødet den 15. september. I den forbindelse skal byggeudvalget tage stilling til om man vil gå videre med glasinddækning, eller om man vil gå videre med åbne altaner, da den fortsatte projektering er afhængig af den beslutning der bliver taget om de fremadrettede løsninger.

Byggeudvalgsmødet vil blive præsenteret for de økonomiske konsekvenser ved valget af løsningerne, da Skema A er baseret på åbne altaner, og der vil formentlig være en væsentlig merøkonomi i at etablere lukkede altaner.

Rådgiver vil på byggeudvalgsmødet gennemgå et opdateret budget og tidsplan.

Ad. 7 Punkter til godkendelse

Ingen.

Ad. 8 Eventuelt

Intet taget til referat.

Bestyrelsen bad om at der blev sendt en opmærksomhed til driftschef Lars Hansen. FF. tager vare på dette.

Silja Cardel forespurgte om kursusønsker for organisationsbestyrelsesmedlemmer. Der var efterfølgende en god dialog om muligheder og ønsker, men det blev aftalt at hver enkelt måtte forsøge at finde det som de mente var behovet.

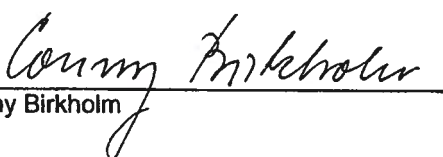
Der er i organisationen afsat midler til kurser, hvorfor man sagtens kan sige til hos formanden, såfremt man har ønsker, så det kan bevilges.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 31. august 2021 kl. 17.15 i Flintemarken**

Herefter takkede formanden for et godt møde.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 11/9 2021


Conny Birkholm