

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Rudersdal torsdag 15. marts 2018 kl 17.15 på Vasevej 70B, 3460 Birkerød.

Til stede:

008-0, Conny Birkholm (fm)
003-0, Stig Nielsen
016-0, Jørn Larsen
173-0, Anita Svendsen
187-0, Hella Grønbæk
187-0, Vilhelm Kent
236-0, Kirsten Storhaug
381-0, Vibeke Vilhelmsen
Udpeget af hovedbestyrelsen Erik Gemmer
Udpeget af kommunen Jacob Netteberg

Fra administrationen: Forretningsfører Lars Schmidt som optog referat.

Afbud: Lene Juhl Stener

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat.
2. Nyt fra organisationsformanden.
3. Nyt fra Hovedbestyrelsen.
4. Nyt fra administrationen.
5. Nyt fra afdelingerne.
6. Fordelingsnøgle.
7. Effektiviseringer.
8. Evt.

Præsentation af Jacob Netteberg og samtidig præsentation af de andre bestyrelsesmedlemmer.

Ad. 1 Godkendelse af referat og dagsorden.

Referat og dagsorden blev godkendt uden kommentarer.

Ad. 2 Nyt fra organisationsformanden.

Conny Birkholm havde følgende punkter:

Et par dage efter vort sidste organisationsbestyrelsesmøde havde vi ekstraordinært repræsentantskabsmøde med et enkelt punkt på dagsordenen – godkendelse af frasalget af børnehaven Flintehøj til Rudersdal Kommune.

Repræsentantskabet gav efter orientering fra administrationen ved Kasper Ørsnes Larsen og Lars Schmidt organisationsbestyrelsen fuldmagt til at arbejde videre med projektet. Bestyrelsen har siden godkendt frasalget via mail – og aftalen ligger nu et eller andet sted i Rudersdal Kommune til endelig godkendelse og overtagelse.

Administrationen rykker for status på sagen.

Vi havde styringsdialogmøde den 19. december med Henriette Bærentzen og vi benyttede anledningen til at udtrykke vores utilfredshed med at vi – igen – blev fravalgt vedr. opførelse af almene boliger. Henriette Bærentzen lovede at videregive vores melding. Vi har desværre endnu ikke modtaget referat fra mødet.

Vi er på sidste år af den boligaftale som vi indgik med Rudersdal Kommune sammen med 3 andre boligselskaber. Vi er i en fase nu, hvor vi skal overveje hvorvidt aftalen skal forlænges. Er der stadig behov for hver 3. bolig – eller er markedet blevet mættet? Hvis vi skal forlænge – hvad vil Rudersdal Kommune så tilbyde os i stedet?

Der er møde på fredag den 16. marts udvalget, så det er spændende om der kommer noget nyt på bordet.

Der er kommet en god ting ud af aftalen, nemlig de boligsociale medarbejdere, som gør en fantastisk indsats.

Vedr. Lejerbo København, så er det endeligt at de ophører samarbejdet og kommer til at hedde Bo-Vita fra den 1. juni 2018.

Lejerbo Kolding har meddelt, at de ønsker at opsiges deres aftale pr. 31. december 2018 og i den forbindelse har landsformanden Bent Jakobsen meddelt at han fratræder som formand med øjeblikkelig virkning.

Der er ikke givet nogen grund til opsigelse fra Lejerbo Kolding – man har dog fået den opfattelse, at organisationen kunne forvaltes for kr. 2.500 i administrationsbidrag, såfremt man meldte sig ud af Lejerbo-familien. Dette er vist endnu ikke bevist.

Lejerbo Kolding deltager i Landsrepræsentantskabsmødet i maj og hovedbestyrelsen har stadig et håb om, at Lejerbo Kolding trækker sin udmeldelse tilbage.

Hovedbestyrelsen indkaldte til infomøde vedr. konsekvenserne af udmeldelserne samt konstituering af formandsposten.

Den økonomiske konsekvens bliver et sted mellem kr. 70 – kr. 100 i forhøjelse af administrationsbidraget afhængig af om det er både Lejerbo København og Lejerbo Kolding, som melder sig ud.

Der var en dialog om, hvorvidt der skulle indkaldes til ekstraordinært repræsentantskabsmøde for at vælge en ny formand frem til det ordinære repræsentantskabsmøde i maj. Flertallet mente ikke det var nødvendigt at bruge kr. 300.000 på at holde et møde for at vælge en formand, som så igen var på valg i maj.

Vedtægterne giver mulighed for at konstituere de 2 næstformænd – næstformand for vest i 2017 – og næstformanden for øst i 2018. Gunnar Sørensen er derfor konstitueret frem til det ordinære repræsentantskabsmøde i maj 2018.

Hvorfor man så har valgt at lade Bent Jakobsen blive i hovedbestyrelsen er mig en gåde. Det kommer Erik Gemmer nok ind på.

Landsbyggefonden, ghettoer og parallelsamfund er overskrifter vi ser dagligt i alle landets aviser samt på TV.

Såfremt regeringen gør alvor af, og får flertal for, at dræne Landsbyggefonden for midler til at rette op på ghettoområder, ja så får vi nogle kæmpe udfordringer i vores afdelinger.

Vi er i forvejen blevet skubbet længere ud i fremtiden med vore ansøgninger og må nu se i øjnene, at der ikke er midler til at tilgodese os.

Både direktør Bent Madsen fra BL og vores egen direktør og formand for BL Palle Adamsen har været i pressen, og meddelt regeringen at det er en meget dum beslutning. Jeg håber at de lytter og ser med spænding frem til hvad der bliver vedtaget.

Er det blevet utrygt at bo i Rudersdal Kommune?

Personligt mener jeg det ikke – men jeg forstår godt spørgsmålet.

Jeg bor i et område hvor der inden for meget kort tid har været nogle oplevelser, som gør at spørgsmålet kommer op.

Øksemandens forældre bor i min afdeling – og vi blev overvåget fra gaden og fra luften indtil han blev fanget – vore medarbejdere havde en betjent med på arbejde indtil meldingen kom, at nu havde man anholdt den eftersøgte. Stor ros til vort politi for at skabe tryghed for vore beboere.

Så havde vi en stor politiaktion på Nordvanggård, heldigvis uden at man fandt noget ulovligt – men behøver vi at være bange?

Jeg sætter min lid til, at vort politi passer på os – og jeg er nervøs for, at vi er blevet meget ”fremmedforskrækkede”.

Da der for knap 3 år siden blev fundet et stort våbenlager og ammunition i en villa, beboet af en dansk mand, der var der ingen, der spurgte om det er trygt at bo i Rudersdal Kommune.

Spørgsmål om administration.

Kommentar fra Vilhelm Kent omkring Kolding og Bent Jakobsen.

Stigning fra 01.07.18 på 69,- kr. pr. bolig enhed.

Erik Gemmer om Bo Vest og Tranemosegård.

Jørn Larsen kommentar omkring ny indsat lejer fra kommunen.

Ad. 3 Nyt fra hovedbestyrelsen.

Erik Gemmer kom ind på følgende:

E.O. HB møde 8. januar

Der blev gennemgået oplæg til orienteringsmøder i hhv. København & Århus 16. hhv. 18. januar, hvor Bo Degn blev brugt som facilitator og skal bruges som dirigent på møderne.

HB møde 25. januar

Bo Degn gennemgik de 3 hovedoverskrifter økonomi & risici, Lejerbo København og Lejerbo Kolding samt den fremadrettede proces, som var temaer på møderne.

Konklusionen blev at der ikke indkaldes til ekstraordinært landsrepræsentantskabsmøde.

Kritik af at Bent Jacobsen stadig sad i bestyrelsen, men der blev redegjort for den pragmatiske løsning.

Klar tilbagemelding om at HB opstiller én kandidat, som der kan være enighed om. I HB er der er klart flertal for anbefaling at Gunnar Sørensen til ny landsformand.

Elevudvalget nedlægges, idet det er administrationsorganisationen der foretager alt omkring ansættelse, skoleophold m v.

Overdragelse af data fra Lejerbo til Lejerbo København er ikke kommet i gang Tilsynet har 24. januar pålagt Lejerbo København om at komme i gang.

Der er nye regler for beskyttelse efter persondata, som træder i kraft til maj.

Sagen om politianmeldelse af tidligere byggechef og medarbejder, her er afgørelsen at politiet ikke vil foretage videre.

Byggestrategiudvalget sættes på standby indtil efter landsrepræsentantskabsmødet.

Byggeselskabet Borgergården har udløb af statslån pr 1. oktober og hjemfald til Københavns kommune i 2022.

For familiefrier af feriefondsmidler deles de administrative udgifter mellem administration og organisation, idet feriefondsmidler ikke må bruges på administration.

Disponering af årets resultat rentemarginalen for organisationerne bruges til at konsoliderer administrationsorganisationen.

Gennemgang for landsrepræsentantskabsmødet/bestyrelseskonference i maj 2018.

Der uddeles ikke initiativpris.

Forslag om evt. vedtægtsændringer tages op efter repræsentantskabsmødet.

Almen Indkøb vil orientere til andre interesserede og give tilbagemelding i marts.

HB møde 27. februar

Lejerbo København har spurgt om lovligheden om at bruge rentemarginalen til konsolidering, Dette er lovligt.

Der kommer ghattoudspil fra regeringen 2. marts.

Der er 21. februar holdt møde med Brøndby Boligselskab og dette fortsætter 9. april.

Årsregnskabet er overgivet til Revisionen med et overskud på ca. 10 mio.

Der blev orienteret om personaletilpasning og hvad der gøres for de der endnu ikke har fået andet job.

De nye hjemmesider volder problemer og må udsættes.

Finn Holten meddelte, at han ikke genopstiller til valg.

Omkring udvalgsstrukturen skal denne tages op til revision efter landsrepræsentantskabsmødet.

Årsmagasinet vil som overordnet tema "fællesskabets fordele"

Der er gennemført 4 planlagte bølger af håndværkertilbud siden efteråret. Dette er sket efter bestyrelsens strategi om "vågeblus". Der er tale om markant ændret genudbud af de hidtidige håndværkeraftaler. Der er opbakning fra bestyrelsen.

Der skal laves visioner og målsætninger for perioden 2019 – 2022.

4) Nyt fra administrationen:

Lars Schmidt orienterede om den nye datasikkerhed og de problemstillinger som skal løses inden udgangen af maj måned.

Der er gennemført APV gennemgange i hele Rudersdal i den indeværende uge således at de varslede besøg fra arbejdstilsynet ikke burde give nogen kommentarer.

Der er lidt pres på regionskontoret til efter påske. 1 driftsassistent holder ferie og driftschefen er fraværende marts måned ud indtil videre.

Personale på kontoret!

For første gang har vi oplevet at de boligsociale medarbejdere i kommunen er lidt opgivende i forhold til at løse konflikter i boligafdelinger. P.t. har vi 2 sager i afd. 187-0, hvor vi har behov for professionelle konfliktmæglere.

Tilskud til afdelinger:

Afdeling 006-0:

Der er licitation på nye vinduer på Kajerødvej 22. marts 2018. Men med de stigninger der er gennem de sidste renoveringer foreslås 50% af entrepriseudgiften dækket af dispositionsfonden. max. 800.000 kr. Dette blev bevilget af en samlet organisationsbestyrelse.

Afdeling 016-0:

Der skal snart afholdes ekstraordinært møde om udskiftning af de resterende tage. Administrationens anbefaling er trækningsret for 2/3 af håndværkerudgifterne. Dette blev enstemmigt godkendt af organisationsbestyrelsen.

Afdeling 187-0:

Færdiggørelse af belægninger på tagetagen. Denne igangværende renovering er efter 5 års eftersynet på nybyggeriet og en efterfølgende syn og skøn. Afdelingen anmoder til dette arbejde om kr. 429.570 til at holdes skadesløse. Bestyrelsen godkendte enstemmigt afdelingens ansøgning.

Herudover skal jernstolper på tagetagen males med brandhæmmende maling. Dette bør udføres i år. Anslået pris ca. 500.000,00. Når endelig pris foreligger tages det op på førstkommende organisationsbestyrelsesmøde.

Afdeling 241-0:

Stueboliger med trækarnapper. Der er ikke isoleret under gulv. Det er 4 af 6 boliger som mangler isolering under gulv samt 5 stk. entreer derudover skal man regne med op og nedtagning af 1 stk. køkken.

Forventet samlet udgift kr. 250.000,00. Tages fra dispositionsfonden. Bestyrelsen godkendte enstemmigt det ansøgte.

5) Nyt fra afdelingerne.

Afd.003-0 P. Mathiasensvej:

Megen frustration. Kommunens ejendoms afdeling har endnu ikke på 5 måned svaret på de afklarende spørgsmål, der er til forslaget til tagrenoveringen i afdelingen.

Afd.006-0 Kongevejen m.fl.:

Vinduesudskiftning på Kajerødvej er godkendt af kommunen. Vi har igangsat licitation. Pris kendes d. 23. marts 2018.

Driftsmæssigt er bestilt 3 stk. robotter til græsset – sættes i gang i foråret.

Afd.008-0 Bistruplund:

Ny legeplads og 5 nye p-pladser etableret.

Der er etableret nye indvendige entredøre i samtlige boliger.

Etablering af nye tørretumblere giver lidt problem med betalingssystemet. Investering ca. 20.000 kr. pr. sted.

Der etableres 3 stk. græsrobotter i foråret i forhold til effektiviseringer.

Afd.016-0 Solbjærget:

Der er ved at være klar til afholdelse af ekstraordinært beboermøde med godkendelse af tagudskiftning og badeværelses renovering via kollektiv råderet.

Stadigvæk problemer med kloakker – der er øgede driftsudgifter.

Afd. 173-0 Rudersdalsvej:

Der arbejdes stadigvæk med afklaring af mangler. Byggeafdelingen har fået ansat en medarbejder til at afløse Charlotte Jacobsen, som havde ansvaret før.

Lars Schmidt har i mail til byggechefen påpegede vigtighed af opfølgning på denne.

Afd. 187-0 Flintemarken:

Der er ikke nyt fra kommunen og byg vedrørende salg af børneinstitutionen.

Afdelingen har haft gang i den store renovering af reguleringsventiler på varmeanlægget samt t-stykker i alle lejemål.

Altaner på 2 blokker med nye belægnings. Forventes afsluttet medio april 2018.

Afd.202-0 Rundforbivej:

Der er ved at blive klargjort til ekstraordinært møde omkring kollektiv råderet på køkkener.

Afd. 236-0 Marievej:

Aftale om altaner på plads. Nu venter vi på kommunen.

Afd. 241-0 Nobis Mølle:

Der arbejdes med prisoverslag på efterisolering under gulv af udestuer.

Afd. 381-0 Dambakken:

Der er planlagt maling af vinduer og døre til foråret 2018.

Afd. 710-0 Nærum Søpark 2:

Afdelingsformanden er afgået ved døden. Der skal indkaldes til nyt afdelingsmøde for valg af formand. Hvad dag kan organisationsformanden?

p.t. 3 tomme boliger.

6) Fordelingsnøgler.

Lars Schmidt gennemgik fordelingsnøgler for Lejerbo Rudersdal.

Følgende kommentarer kom til præsentationen.

2 fejl rettes fra sidste regnskab.

7) Effektiviseringer.

Afdelingerne har haft gang i effektiviseringer set i forhold til vintervedligeholdelsen.

I forhold til vedligeholdelsen i sommerperioden har man i de fleste afdelinger i Birkerød besluttet opsættelse af græsrobot klippere.

Der er 2 yderligere tiltag som også vil gavne effektiviseringsberegningerne.

Man har vedtaget at forsikringssager både over og under selvriskoen fremadrettet vil blive konteret på konto 134 ekstraordinære udgifter. Det vil sige at udgiften fjernes fra konto 115, som er omfattet af kravene om effektivisering og derudover vil antallet af skader, og udgiftens størrelse blive væsentligt mere synligt i regnskabet.

Herudover er der besluttet at de opgaver som ejendomsfunktionærerne selv udfører på konto 116, udskiftning af toiletter, håndvaske, blandingsbatterier m.v.

Her skal timeforbruget, funktionærernes, flyttes fra konto 114 til konto 116.

Man skal huske at konto 116 heller ikke er omfattet af effektiviseringsberegningerne.

Det skal nævnes at begge er godkendt af revisionen.

Funktionærerne er orienteret på møde i torsdags og har fået udleveret en ny vejledning.

8) Eventuelt.

Årsberetning til Jacob Netteberg

Intet taget til referat.

Næste møde i organisationens bestyrelse afholdes den. 12. juni 2018 kl. 17.15 i Flintemarken.

Mødet hævet.

Rudersdal, den 11/14 2018

Conny Birkholm

Som formand
Conny Birkholm