

# REFERAT ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Torsdag den 31. marts 2022, kl. 16:00

Deltagere: Formand Bjarne Scheffel Hansen, næstformand Henrik Nielsen, bestyrelsesmedlemmer Erik Gemmer, Nita Birk Christensen og suppleanter Joyce Annie Vogelius Olsen og Karen Katholm. Fra administrationen: Forretningsfører Jeannette M. Larsen og driftschef Søren V. Jensen

Afbud: Bestyrelsesmedlem Mogens Hamburger

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst Formanden bød velkommen og meddelte, at der var afbud fra Mogens .....	367
2.	Valg af dirigent.....	367
3.	Beslutningspunkter .....	367
3.1.	Godkendelse af håndtering af handicappladser .....	367
3.2.	Godkendelse afdeling 010-0 Parkvej, helhedsplan .....	368
3.3.	Godkendelse af fristforlængelse af tidsplan for renoveringsprojekt-WC i afd. 061-1 .....	369
3.4.	Godkendelse af femtedelsordningen og genopretningen i Afd. 061-1 .....	369
3.5.	Godkendelse af fristforlængelse af tidsplan for renoveringsprojekt-Entre i afd. 924-0 .....	369
3.6.	Godkendelse af engangsvederlag til ejendomsfunktionærer .....	369
3.7.	Godkendelse af etablering af kalkbegrænser afd. 061-0 .....	369
3.8.	Godkendelse af åbning af antenneanlæg i afdeling 061-0 .....	370
4.	Orienteringspunkter .....	370
4.1.	Emner fra formanden v/Bjarne S. Hansen .....	370
4.2.	Orientering fra hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer .....	371
4.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen .....	371
5.	Eventuelt.....	377

## 1. Velkomst

Formanden bød velkommen og meddelte, at der var afbud fra Mogens.

## 2. Valg af dirigent

Bjarne blev valg til dirigent.

## 3. Beslutningspunkter

### 3.1. Godkendelse af håndtering af handicappladser

Det har været en praksis og en driftsbeslutning, at de personer, som ansøgte om etablering af en personlig handicapparkeringsplads fik dette ved forevisning af "det blå handicapkort". Efterspørgslen har været lille, men vi oplever nu en stigning i henvendelserne, og vi skal derfor bede organisationen drøfte, hvorledes det ønskes håndteret fremadrettet.

Reglerne er således, at parkeringspladserne i den enkelte afdeling er underlagt den private ejendomsret, hvorfor afdelingen som udgangspunkt ikke er forpligtet til at etablere handicapparkeringspladser. Tilladelserne er tildelt ud fra etiske principper og med skelen til vejledningen til driftsbekendtgørelsen § 127, hvor der nævnes, at "det bør endvidere tillades, at en invalidevogn kan parkeres i nærheden af den handicappedes bopæl." Med handicapparkeringspladser menes både de personligt udstedte og de særligt indrettede invalidepladser, som alle (med handicapparkeringskort) har adgang til efter princippet om først til mølle. Ændrer man et parkeringsområde skal man dog sørge for at overholde reglerne i det bygningsreglement, som ejendommen er projekteret efter, samt eventuelle lokalplaner og servitutter, der angiver et bestemt antal handicapparkeringspladser.

Med hensyntagen til ovenstående, er der som udgangspunkt ikke noget grundlæggende til hinder for, at man kan nedlægge eller flytte handicapparkeringspladser på afdelingernes parkeringsområder, men da der er en aftale med beboeren, kan vi som udgangspunkt ikke ensidigt ændre på hverken aftalen eller forholdet, der ligger til grund for aftalen. Hvis vi ændrer parkeringsforholdene i en afdeling, vil man skulle foretage en ensidig ændring af både aftalen og af grundlaget for de aftaler, der er indgået med beboerne om individuelle handicapparkeringspladser.

Vi anbefaler, at organisationen, set i forhold til en stigende efterspørgsel på parkeringspladser generelt, drøfter den fremadrettede håndtering af handicappladser og muligheder for ændring heraf. Det kan overvejes, om man skal stoppe udstedelse af tilladelser på baggrund af "det blå handicapparkeringskort" og fremadrettet kun give tilladelse til invalidebiler under serviceloven, eller om man skal nedlægge de personlige pladser og etablere invalidepladser efter først til mølle-princippet.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager stilling til den fremtidige håndtering af handicapparkeringspladser.**

Bjarne nævnte, at der først efter renoveringen vil blive foretaget ændringer i hans afdeling. Derudover vil det ikke være alle afdelinger, der har behov for at ændre på deres nuværende håndtering af handicapparkeringspladser.

**Bestyrelsen besluttede, at håndtering af handicappladser skal besluttes på afdelingsmøder i hver enkelt afdeling.**

### 3.2. Godkendelse afdeling 010-0 Parkvej, helhedsplan

Afdeling 010-0 Parkvej, står foran en helhedsplan, som for beboerne i to blokke – Blok A og Blok B - betyder en stor omvæltning af deres liv, da de to blokke er udpeget som de blokke, der skal omdannes til hhv. tilgængelighedsboliger og sammenlagte boliger.

Beboerne i begge blokke har på et opstartsmøde fået generel information om genhusning og de rettigheder og forpligtigelser, der følger med ved midlertidig og permanent genhusning. Den generelle information blev på orienteringsmøde den 11. oktober 2021 præciseret med information om de særlige forhold, der gælder for beboerne i Blok A i forbindelse med tilbageflytning efter renoveringen.

Det er en opfattelse blandt beboerne, at genhusning fra egen bolig i Blok A med efterfølgende tilbageflytning til renoveret/sammenlagt bolig er at regne for en midlertidig genhusning, hvor nyt indskud ikke skal betales. Der har dog været tvivl i projektledelsen og hos genhusningskonsulenten om, hvordan indskud i de sammenlagte boliger skal håndteres, og det indstilles derfor til at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter, om beboerne skal betale nyt indskud i nedenstående situationer:

Markeringen i ( ) er for den praksis vi i projektledelsen anbefaler bør være gældende:

1. Beboer genhuses fra bolig i blok A – og flytter retur til moderniseret bolig, som er sammenlagt med anden bolig, men har samme adresse som inden renoveringen. (ikke nyt indskud)
2. Beboer genhuses fra bolig i blok A – og flytter retur til moderniseret bolig, som er sammenlagt med anden bolig, men har fået adresse fra den bolig den er sammenlagt med. Beboeren flytter altså tilbage til egen bolig, men med ny adresse. (ikke nyt indskud)
3. Beboer genhuses fra bolig i blok A – og flytter retur til anden bolig i blok A, da beboeren har haft lavere bo-anciennitet og dermed mistet retten til egen bolig, som nu er sammenlagt. (ikke nyt indskud)
4. Øvrige scenarier hvor beboere ved bytning, eller tilflytning via intern eller ekstern venteliste til en bolig i blok A. (der skal betales nyt indskud)

Udgangspunktet for anbefalingen er et hensyn til de beboere, som allerede bor i blok A, og som uforvarende er blevet stillet i en situation, hvor de risikerer at miste deres bolig grundet krav om nyt indskud.

**Det indstilles til organisationsbestyrelsen at drøfte og beslutte proces for betaling af indskud ved indflytning til bolig i blok A efter renoveringen.**

**Bestyrelse besluttede, at processen for betaling af indskud ved indflytning til bolig i blok A efter renoveringen skal ske som følger:**

1. **Beboer genhuses fra bolig i blok A – og flytter retur til moderniseret bolig, som er sammenlagt med anden bolig, men har samme adresse som inden renoveringen, der betales ikke nyt indskud.**
2. **Beboer genhuses fra bolig i blok A – og flytter retur til moderniseret bolig, som er sammenlagt med anden bolig, men har fået adresse fra den bolig den er sammenlagt med. Beboeren flytter altså tilbage til egen bolig, men med ny adresse og der betales ikke nyt indskud.**
3. **Beboer genhuses fra bolig i blok A – og flytter retur til anden bolig i blok A, da beboeren har haft lavere bo-anciennitet og dermed mistet retten til egen bolig, som nu er sammenlagt og der betales ikke nyt indskud.**
4. **Øvrige scenarier hvor beboere ved bytning, eller tilflytning via intern eller ekstern venteliste til en bolig i blok A, her skal der betales nyt indskud.**

### 3.3. Godkendelse af fristforlængelse af tidsplan for renoveringsprojekt-WC i afd. 061-1

Pga. store prisstigninger på byggematerialer og håndværkerudgifter i øvrigt indstilles det, at fristen for afslutningen renoveringsopgaven udskydes, indtil priserne for sådanne opgaver har fundet et mere normalt niveau.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager beslutning om godkendelse.**

**Bestyrelsen besluttede, at fristen for afslutning af renoveringsopgaven udskydes.**

### 3.4. Godkendelse af femtedelsordningen og genopretningen i Afd. 061-1

Fire parter har nu tiltrådt Femtedels-ordningen. Den femte part, realkreditinstituttet, har ikke ønsket at deltage. Organisationsbestyrelsen bedes tages stilling til, om de ønsker at betale yderligere en femtedel, på lydende 240 t.kr. Det bemærkes at organisationen, den 10. november 2021 besluttede sig for at betale yderligere tilskud på i alt 800 t.kr til genopretningen til afdeling 061-1. Økonomi oplyser, at det forhold, at kreditforeningen trækker sig, ikke betyder, at de øvrige fires tilsagn bortfalder.

**Det indstilles at organisationen indtræder i realkreditens femtedel, og godkender at bidrage med ekstra 240 t.kr. til genopretningen af afdeling 061-1 Parkbohusene.**

**Bestyrelsen besluttede at indtræde i realkreditens femtedel og godkendte at bidrage med ekstra 240 t.kr. til genopretning af afdeling 061-0 Parkbohusene.**

### 3.5. Godkendelse af fristforlængelse af tidsplan for renoveringsprojekt-Entre i afd. 924-0

Pga. store prisstigninger på byggematerialer og håndværkerudgifter i øvrigt indstilles det, at fristen for afslutningen renoveringsopgaven udskydes, indtil priserne for sådanne opgaver har fundet et mere normalt niveau.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager beslutning om godkendelse.**

**Bestyrelsen besluttede, at fristen for afslutning af renoveringsopgaven udskydes.**

### 3.6. Godkendelse af engangsvederlag til ejendomsfunktionærer

Formanden foreslår, at de fire medarbejdere i driftsfællesskabet hver tildeles et *beløb xxx kr.* som tak for den særlige indsats, de er gjort pga. de opståede problemer med at få ansat den femte mand, samt under varmemesterens skolegang (som gentages i foråret og i efteråret). Driften har kun kunnet fungere uden større problemer pga. den ekstra arbejdsindsats og fleksibilitet, de er ydet. Godkendelsen sker med effektivering i maj- eller juni-lønnen.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter engangsvederlagets størrelse og tager beslutning om eventuel godkendelse heraf.**

**Bestyrelsen godkendte et engangsvederlag på 4.000 kr. til hver af de fire medarbejdere til udbetaling i maj/juni-lønnen.**

### 3.7. Godkendelse af etablering af kalkbegrænser afd. 061-0

Afdeling 061-0 Parkbohusene ønsker at få godkendelse af, at udgiften til etablering af kalkbegrænser for kr. 250.000 i alle 7 boligblokke betales via Kt. 116. Beløbet er endnu ikke

afsat i vedligeholdelsesplanen, hvorfor afdelingsmødet i princippet bør tage stilling til dette, forinden beløbet disponeres.

Der er opsat prøver af kalkbegrænsere i 2 blokke med det forventede gode resultat.

Afdelingen ønsker at finansiere dette ved at udskyde/undlade udskiftningen af 7 stk. varmevekslere á kr. 160.000 (i alt kr. 1,2 mio. over 7 år) årligt og bruge en del af dette samlede beløb til kalkbegrænsere. Der er en forventning om, at beløbet til udskiftning af vekslere fremover vil falde væsentligt ved etableringen af kalkbegrænsere.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager beslutning om godkendelse.**

**Bestyrelsen godkendte, at udgiften til kalkbegrænsere for kr. 250.000 i alle 7 boligblokke betales via Kt. 116. Dette skal finansieres ved at udskyde/undlade udskiftning af 7 varmevekslere á kr. 160.000 (i alt kr. 1,2 mio. over 7 år) årligt og bruge en del af dette samlede beløb til kalkbegrænsere. Beboerne i afdelingen bliver orienteret på førstkommande afdelingsmøde.**

### 3.8. Godkendelse af åbning af antenneanlæg i afdeling 061-0

Afdelingen ønsker, at organisationen godkender, at afdelingens antenneanlæg kan åbnes for andre end YouSee som leverandør. Ved åbning af anlægget vil beboerne kunne få eksempelvis Fastspeed som leverandør. Afdeling 061-0 ejer selv anlægget, hvorfor det bør besluttes på et afdelingsmøde.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager beslutning om godkendelse.**

Bjarne tilføjede, at han har talt med Fastspeed, og den kan ligge ved siden af YouSee's antenneanlæg, samt at emnet behandles på førstkommande afdelingsmøde.

**Bestyrelsen tog dette til efterretning.**

## 4. Orienteringspunkter

### 4.1. Emner fra formanden v/Bjarne S. Hansen

#### 4.1.1. Budgetopfølgning:

Generelt synes oplysningerne i rapporteringen at halte lidt, specielt for lønudgiften på de opgørelser, vi kan se på hjemmesiden, synes det at halte. Lønudgiften på de opgørelser, der kan ses på hjemmesiden, må siges at være noget mangelfulde. F.eks. kan lønudgiften for januar måned stadig ikke ses den 13. marts. Forklaringen er, at budgetopfølgningerne til beboerdemokratiet opdateres ca. en gang om måneden, når perioden er lukket, dog gælder specielt for lønoplysninger, at de fordeles medio måneden, hvorfor der kan opstå forskydninger.

Bjarne fortalte lidt om mulighederne for at følge med i sin egen afdelings økonomi. Der er et ønske om en budgetopfølgning pr. 31.12 og 31.03, hvor lønningerne er fordelt, og der var en drøftelse af behovet herfor.

Login til Mit Lejerbo fås ved at sende en mail til [Stkbh@lejerbo.dk](mailto:Stkbh@lejerbo.dk)

#### 4.1.2. God almen ledelse

Er det noget vi har behov for at gennemgå eller gå i dybden med? Bjarne syntes jo egentlig det går fint i Taastrup, og at der ikke er observeret forhold som kan være ekstraordinære.

**4.1.3. Vild med vilje:**

Skal vi understøtte diversitet i vores boligområder? Søren tilføjede at det kan tages med på afdelingstjek i de enkelte afdelinger.

**4.1.4. Forebyggelsesområde afdelingerne 010-0 og 061-0:**

Afdelingerne 010-0 og 061-0 er nu samlet til et forebyggelsesområde. Der er afholdt to møder med Høje Tåstrup Kommune. Det er kommunen, der skal udarbejde de nye udlejningsregler – det må vi så vente på.

Oplysning: Når de nye udlejningsregler er på plads, kan der ikke siges nej til ønskede bytte, ej heller hvis bytningen måtte gå imod de ønskede resultater.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager informationer til efterretning.**

Bjarne fortalte, at vi fortsat afventer ny udlejningsregler, samt at han deltog på et webinar om emnet. Der har været møde i socialudvalget på kommunen den 30. marts, hvor det skulle besluttes, om der skal laves et fælles udvalg for alle almene boligområder i kommunen.

Jeannette fortalte lidt om forløbet og de muligheder, der er for at komme ind i en eksisterende boligsociale helhedsplan.

**Bestyrelsen tog informationerne til efterretning.****4.2. Orientering fra hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer**

Erik orienterede om at Lejerbos budget for 2021 næsten blev opfyldt, og at det stort set balancerer. Landsrepræsentantskabsmødet er planlagt og årsberetningen bliver digitalt omdelt for at spare på papiret. I næste uge udsendes indkaldelser til mødet, der afholdes den 19. maj 2022 med efterfølgende middag. Der har tidligere været udfordringer med samarbejdet i hovedbestyrelsen, men det er nu lagt bag og det fungerer rigtig fint nu. Lejerbo Rødovre har opsagt deres administrationsaftale med udgangen af 2022.

**Bestyrelsen tog informationerne til efterretning.****4.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen****4.3.1. Afdeling 382-0 Teglstenen, status på godkendelse fra kommunen om råderetskøkken**

Ansøgningen er fremsendt til kommunen, men den har trukket lidt ud, fordi økonomiafdelingen har ventet på, at et andet realkreditinstitut skulle aflyse et pantebrev og siden omdanne det til et afgiftspantebrev, så afdelingen kunne spare lidt penge på det.

**4.3.2. Afdeling 010-0 Parkvej, status på helhedsplanen**

Input fra John Kim Fletting

Projekteringen og forundersøgelser har synliggjort udfordringer i forhold til etagedæk, som er af en type, der ikke tåler den omfattende gennembrydning, der er nødvendig for at føre ventilationskanaler lodret fra kælder til loft gennem alle boliger. Det betyder, at etagedæk skal forstærkes med jernbjælker i entre, køkken og badeværelser.

Byggeudvalget har vurderet om de ekstra arbejder betyder, at alle beboere skal tilbydes genhusning, men da det forventes at arbejderne vil tage 2-3 arbejdsdage at gennemføre, er vurderingen, at genhusning ikke skal tilbydes. Beboerne vil blive grundigt informeret på et orienteringsmøde i løbet af april.

Problemer med etagedæk og problemer med udbudsmaterialet har medført en mindre forsinkelse i forhold til tidsplan for projekts udbud. Alle dokumenter er blevet tilrettet og justeret ind i forhold til hinanden, og udbud er derfor offentliggjort den 28. 02. 2022. Udbuddet er et EU-udbud med prækvalifikation - det betyder, at alle entreprenører, der byder på opgaven, skal vurderes i forhold til nogle opsatte kriterier, og efterfølgende vil et antal entreprenører blive bedt om at give et tilbud på selve opgaven.

Den endelige licitation og tildeling forventes gennemført sidst i maj 2022, og arbejdernes opstart forventes at ske sidst i september/start oktober med tilgængelighedsboliger i Blok B.

#### **4.3.3. Afdeling 061-0 Parkbo, status på tag- og vinduesudskiftningen**

Projektering fra totalentreprenør pågår, og der har været lidt bemandsmæssige udfordringer hos totalentreprenørens rådgiver, der desværre har forsinket projektet en smule. Opstart af byggeplads skete primo februar 2022, og tagarbejderne med første blok (blok 67) opstartes i marts. Arbejderne blev i december stemt igennem at medtage asbestplader på altanerne, således der ikke efterlades synlig asbest i beboernærhed.

Der er fokus på at hjælpe totalentreprenøren med et godt projekt og en god opstart. Herunder skal der i foråret indkaldes til informationsmøder og laves materiale til beboerne, så de kan forbedre sig ift. vinduesudskiftningen.

Udførelsesprojektet er ikke godkendt, og tagprojektet blev afleveret og forventes godkendt i uge 9, for at holde fremdrift og tidsplanen.

Efter udskiftning i projekterende rådgivers organisation går det meget bedre, både med kvaliteten og fremdriften, og det forventes, at udførelsesprojektet kan godkendes i marts, hvorefter der er fuld fokus på de fysiske arbejder og udførelsen.

Når udførelsesprojektet er godkendt, skal der ses på, om fælleshus også kan medtages indenfor den vedtagne huslejestigning – og meget mere beboerinformation.

Søren tilføjede at der er kommet ny projektleder på Peter Olesen. Det er en totalentreprise, men der har været udfordringer med at få deres rådgivere til at udarbejde en tidsplan. Der er ligeledes udfordringer med at det kan være umuligt at luften ud grundet stilladserne. Dette er dog løst delvist, ved at altandøren kan åbne efter endt arbejdstid. Beboerne vil løbende blive informeret.

Bjarne supplerede med at han har talt med Peter og at det er ønskeligt at man får en revideret tidsplan før sommeren, da mange beboere bor en stor del af sommeren, vil det være ønskeligt at modtage tidsplanen inden ferietiden.

#### **4.3.4. Orientering om el-ladestandere**

Anbefalinger fra Hovedbestyrelsen til boligorganisationerne om ladestandere til elbiler. For at gøre vores boliger tidssvarende, mere bæredygtige og attraktive, bør det overvejes, om det vil være relevant at etablere ladestandere i de enkelte afdelinger. Dette vil også imødekomme regeringens planer om stop for salg af diesel- og benzinbiler i 2030.



Hovedbestyrelsen har derfor haft et udvalg til at undersøge området nærmere for at se på, hvilke anbefalinger man kan give til boligorganisationerne.

På baggrund heraf anbefaler Hovedbestyrelsen, at man i boligorganisationerne tager følgende forhold i betragtning, inden man etablerer ladestanderne:

#### *Den teknologiske udvikling*

Den teknologiske udvikling på området går meget stærkt – bare indenfor det seneste halve år er der sket en stor udvikling i batteriernes kapacitet. Dette vil påvirke behovet for ladestanderne både ved bopælen og i det offentlige rum.

Desuden bliver der udviklet på ladestanderne - de bliver mere og mere intelligente og hurtigere og hurtigere. Man må derfor forudse, at udviklingen kan løbe fra investeringen i ladestanderne.

#### *Valg af operatør*

Mange elbiler købes sammen med et ladeabonnement fra E.ON eller Clever. Med et ladeabonnement betales et fast beløb på mellem 300 og 800 kroner pr. måned afhængigt af batteri- og biltype. Det er imidlertid de færreste, der har et behov for en abonnementsløsning med gratis opladning i hele landet. Opladning ved bopælen vil kunne dække hovedparten af kørselsbehovet for beboerne.

Flere firmaer, fx Clever, tilbyder færdige løsninger, hvor det er firmaet, der står for etableringen og driften af ladestanderne. Denne løsning kan imidlertid vise sig at være en dyr løsning. Det bliver nemlig firmaet, som ejer hele infrastrukturen, og som i fremtiden frit kan sætte prisen pr. kW.

Det anbefales derfor, at der indgås aftaler, hvor infrastrukturen tilhører boligorganisationen, ikke en ekstern operatør.

Det bør overvejes at indgå en aftale med en non-profit forening/udbyder om levering af en teknisk løsning, hvor ejerskabet til investeringen er afdelingens.

#### *Finansiering*

Boligorganisationen kan via dispositionsfonden (med)finansiere udgifterne til etablering af ladestanderne. Hovedbestyrelsen anbefaler, at man i boligorganisationerne træffer beslutning om, hvorvidt man vil medfinansiere etableringen.

#### *Store omkostninger*

Det er dyrt at udvide den elektriske infrastruktur til opladning af elbiler.

#### 1. Gravearbejde/nedlægning af føringsrør og kabler

Placeringen af ladestanderne er vigtig - det kan hurtigt koste 1.000 kr. pr. meter, der skal graves/skydes rør.

#### 2. Køb af ladestanderne

Selve ladestanderen koster typisk mellem 10.000 og 15.000 kr. Det anbefales, at man i første omgang holder antallet af ladestanderne på et lavt niveau. Så kan der hen ad vejen sættes flere ladestanderne op, efterhånden som antallet af elbiler stiger, blot der fra start er lagt rør ned til det.

Afregning af forbrug fra fælles ladestanderne sker via et betalingssystem eller via et el-regnskab. Der vil derfor også være udgifter til at etablere og drive betalingssystemet.



### 3. Tilslutningsbidrag

Det må forventes at koste 1.000 – 1.300 kr. i tilslutningsbidrag pr. ampere ved tilslutning til elforsyningen. Ved etablering af ganske få ladestander vil den elkapacitet, der er i afdelingen i forvejen, dog formentlig være tilstrækkelig til at dække det øgede behov som følge af etableringen af ladestander.

#### Parkeringsarealerne og antallet af p-pladser

Når ladestander etableres på fælles p-pladser, anbefales at man laver spilleregler for brugen af p-pladserne med ladestander. Skal der f.eks. være en begrænsning på, hvor længe man må holde på en ladestanderplads? Må andre biler parkere på ladestanderpladserne? Må et stik flyttes fra en bil til en anden? Alle sådanne spørgsmål bør reguleres i afdelingens husorden. Administrationen hjælper gerne med at få ajourført husordenen i forhold til brugen af ladestanderpladserne.

#### Lovgivning vedr. etablering af ladestander

Der er ikke et krav om etablering af ladestander i eksisterende bebyggelser. Hvis man laver en omfattende renovering, som også omfatter p-pladserne, kan der dog opstå et krav om, at man forbereder p-pladserne til ladestander.

Bjarne supplerede med at BL har udgivet materiale som man også kan kigge på.

Jeannette forklarede at man i forvaltningen kigger på en ordning fra Clever, som kan være en god løsning for afdelingerne. Når kontraktgrundlaget er gennemarbejdet, vil der komme information ud til alle organisationer, så de kan tage stilling til eventuel tilslutning til ordningen.

### 4.3.5. 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 dømtede, 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 anviser en bolig. Det gælder blandt andet indvandrere fra ikke-vestlige lande, nyligt dømtede, 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 anviser bestemte boligsøgende til forebyggelsesområderne, vil de anviser 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.

#### **4.3.6. Forbrugsopgørelse på Mit Lejerbo**

Fremover sendes forbrugsopgørelser direkte til alle beboere via mail, og vil samtidig være tilgængelige via Mit Lejerbo på [www.lejerbo.dk](http://www.lejerbo.dk)

Da vi ikke har mail på alle beboere, vil der stadig komme papiropgørelser, som skal omdeles. Det vil dog gradvist blive færre, efterhånden som vi får mailadresser på flere og flere beboere.

Desuden sendes opgørelserne kun på mail til de beboere, der har en aktiv profil på [www.lejerbo.dk](http://www.lejerbo.dk). Det er altså ikke nok, at vi har beboerens mailadresse, de skal også aktivt have brugt mailen på Mit Lejerbo, fx ved opskrivning på ventelisten.

#### **4.3.7. Boligsocialt projekt i Høje Taastrup**

Forretningsføreren har talt med Lea Sørensen fra Landsbyggefonden omkring mulighederne for at afdelingerne 010-0 og 061-0, kan deltage i en boligsocial indsats i Høje Taastrup Kommune.

Landsbyggefondens grundlæggende vurdering er, at der ud fra aktuelt eksisterende data/vurderingskriterier kan være grundlag for, at afdelingerne vil kunne blive tilknyttet en boligsocial indsats i Tåstrup – og indgå i den samlede, overordnede organisering.

Der vil ikke være tale om en selvstændig indsats men en kobling på et af de eksisterende i Tåstrup. Geografisk ser det umiddelbart ud til, at den nuværende boligsociale indsats i Tåstrupgård, der vil være mest oplagt.

Det vil i en videre proces kræve en nærmere afklaring & afsøgning af, hvilke udfordringer (inden for boligsocial kontekst + målsætninger) der gør sig gældende for jeres afdelinger for at se, om/hvordan det kan give mening.

Der er derudover boligsociale indsatser i Gadehavegård – som evt. kunne være alternativ mulighed (geografisk set)? – og Charlotteager.

Der kan dermed lige nu ikke siges noget om økonomisk støtte fra fonden i den forbindelse; det vil være et punkt til videre drøftelse i et evt. videre forløb.

En tilslutning/sammenlægning med en eksisterende boligsocial indsats forudsætter, at alle parter er indstillet på det, dvs. ud over Lejerbo Høje Taastrup, er det de andre boligorganisationer (i udgangspunkt den administrerende boligorganisation for det område, afdelinger ønskes koblet på – for Tåstrupgårds vedkommende KAB og ift. Gadehavegård/Charlotteager Domea) og kommunen.

Næste skridt kan være at tage kontakt til den mest interessante indsats, set fra Lejerbo Høje Taastrups side.

#### **4.3.8. Politiske aftaler om nybyggeri og renoveringer**

I slutningen af november 2021 præsenterede boligministeren en ny boligaf tale. 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.

#### **4.3.9. Det Centrale Bygningsregister**

Kort orientering om status i Det Centrale Bygningsregister, endnu intet nyt. Såfremt der kommer nye informationer frem inden mødet, gives der mundtligt orientering herom på mødet.

#### **4.3.10. Rentestigningers betydning for vores store renoveringsprojekter**

Der er for de benævnte projekter optaget byggekreditter med relative faste rentesatser, men det endelige realkreditlån optages jo først, når renoveringen er tilendebragt. Det betyder jo, såfremt man kikker på det i d.d., at der må forventes en rentestigning contra det oprindelige overslag. Men igen, kan det ikke udelukkes, at renterne kan nå at falde tilbage igen, inden projektet er færdiggjort.

#### **4.3.11. Råderetskataloger og vedligeholdelsesregulativet samt husorden**

Organisationen har tidligere besluttet at foranledige en opdatering af katalogerne for alle afdelinger i Høje Taastrup på organisationens regning.

Der er aftalt følgende priser med kursusafdelingen:

Gældende for store afdelinger:

Afd. 010-0 – opdateringen af disse kataloger afventer afslutningen af helhedsplanen, før de udarbejdes. Afdelingsbestyrelsen bliver kontaktet om det videre forløb fra Lejerbo kursusafdeling.

Afd. 061-0 - opdateringen af disse kataloger afventer afslutningen af renoveringsprojektet, før de udarbejdes. Afdelingsbestyrelsen bliver kontaktet om det videre forløb fra Lejerbo kursusafdeling.

*Pris pr. stk. 20.000 kr.*

Gældende for mellem afdelinger:

Afd 481-0 - kan igangsættes, afdelingsbestyrelsen bliver snarest kontaktet om det videre forløb fra Lejerbo kursusafdeling.

Afd 382-0 - kan igangsættes, afdelingsbestyrelsen bliver kontaktet om det videre forløb fra Lejerbo kursusafdeling.

*Pris pr. stk. 12.000 kr.*

Gældende for små afdelinger:

Afd. 531-0 - kan igangsættes, Der er ikke en afdelingsbestyrelse.

Afd. 061-1 - kan igangsættes, Der er ikke en afdelingsbestyrelse.

Afd. 924-0 - kan igangsættes, Der er ikke en afdelingsbestyrelse.

For afdelinger uden afdelingsbestyrelser, er der et ønske om at varmemesteren og i et vist omfang driftschefen deltager i arbejdet med katalogerne samt at organisationsformanden modtager materialet i udkast til gennemsyn.

*Pris pr. stk. 5.000 kr.*

Forvaltningen bemærker at **husordenen, råderetskataloget og vedligeholdelsesreglementet** for at være gyldigt skal godkendes på et afdelingsmøde og efterfølgende, for de to sidstnævnte kataloger, skal der ske godkendelse af organisationsbestyrelsen.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.**

Bjarne fortalte, at der er aftalt møde den 10. eller 11. maj, hvor kursusafdelingen deltager. Der vil blive udsendt invitationer til alle bestyrelserne.

**Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.**

## 5. Eventuelt

Det blev aftalt, at der holdes regnskabsmøde den 17. november kl. 10.00 og repræsentantskabsmøde den 21. november kl. 17.00 på Hotel Svalen.

Mødet hævet.

Dato:        /        2022

---

Formand, Bjarne Scheffel Hansen

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Bjarne Scheffel Hansen

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-582052711376

IP: 80.166.xxx.xxx

2022-04-06 06:58:33 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>