

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Høje Taastrup, fredag den 15. januar 2016, i ejendomskontoret i afd. 61, Parkvej 131, 2630 Taastrup.

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Bjarne Scheffel Hansen, Asker Brask, Erik Gemmer, Arne Henriksen og Mogens Hamburger og suppleanterne Joyce Annie Vogelius Olsen og Karen Katholm. Herudover deltog varmemester Thomas Mathiassen (afd. 61). Fra administrationen deltog forretningsfører Rebecca Forsman (ref.).

Dagsorden:

Beslutningspunkter

1. Bevilling til afd. 924 på 175.000 kr. fra trækningensretten til etablering af en legeplads
2. Ændring af tidligere bevilling til afd. 61 til ny affaldsordning
3. Godkendelse af, at der i afd. 61-0 flyttes 400.000 kr. fra konto 403 til konto 401 planlagt vedligeholdelse.
4. Godkendelse af ny forretningsorden (Bilag 1)

Drøftelsespunkter

5. Drøftelse af kælderbranden i afd. 61 - skal der være konsekvenser for lejeren af kælderrum 12?
6. Drøftelse af overholdelse af husordenen i afdelingerne – påtaler

Orienteringspunkter

7. Orientering om afd. 924 Teglbohusenes byggeregnskab
8. Meddelelser fra administrationen v/Rebecca Forsman
 - Grundkapital
 - Udlejning og anvisning til flygtninge
 - Boligsikring, boligydelse

9. Eventuelt

Beslutningspunkter

1. Bevilling til afd. 924 på op til 150.000 kr. fra trækningensretten til etablering af en legeplads
Bjarne Hansen orienterede om at, afd. 924, Teglbohusene ønsker, at der bliver etableret en legeplads, hvilket er blevet lovet i udlejningsbrochuren. Som redegjort for i dagsordenen ansøger afdelingen nu om støtte til etableringen. Da organisationen har ca. 9 mio. kr. på trækningensretten, foreslås det, at afdelingen bevilges 2/3 af udgiften fra trækningensretten (ca. 140.000 kr.) og at den resterende 1/3 del finansieres med et rentefrit lån, som afdrages af afdelingen over 5 år fra næste budgetår. Efter nogle måneder, vurderes det om der skal gives et tilskud fra dispositionsfonden til nedsættelse af lånet. Bevillingen gives ud fra, at der kan komme en husleje-forhøjelse i afdelingen pga. den overskredne byggesum.

Ansøgningen og den foreslåede finansieringsmodel blev godkendt.

2. Ændring af tidligere bevilling til afd. 61 til ny affaldsordning samt støtte til nyt tag
Bjarne Hansen orienterede om, at regnskabet for afd. 61's affaldsordning er nu gjort op. Bestyrelsen har medio 2015 bevilliget 500.000 kr. fra trækningensretten som hjælp til finansieringen af ordningen. Desværre viser det sig, at der ikke kan søges det bevilgede beløb, da midlerne skulle have været søgt inden arbejdet blev igangsat, hvilket skete primo 2015. Afd. 61 må således i stedet afskrive affaldsordningen over 10 år og bruge nedsættelsen af renovationsafgiften til dette. Enkelte større udgifter må tages over driften (115/116). Den nye affaldsordning fungerer i øvrigt rigtig fint.

Som følge af ovenstående foreslås det, at der i stedet gives et tilskud fra dispositionsfonden på 240.000 kr. til delvis dækning af udvidelsen af affaldsgården som beløber sig til 273.846,88 kr. Midlerne indsættes på konto 401.

Som der også er redegjort for i dagsordenen foreslås det samtidig, at der bevilges 260.000 kr. fra trækingsretten til delvis betaling af et nødvendigt nyt tag på afdelingens børnehave.

Såvel det foreslåede tilskud fra dispositionsfonden på 240.000 kr. til affaldsgården som de 260.000 kr. i trækingsret til tag i børnehaven blev godkendt.

3. Godkendelse af, at der i afd. 61-0 flyttes 400.000 kr. fra konto 403 til konto 401 planlagt vedligeholdelse

Bjarne Hansen orienterede om, at afd. 61 den 30/04 2015 havde 763.230 kr. på konto 403. Med de nye regler for betaling af tab, der nu skal ske fra dispositionsfonden, svarer det til ca. 10 års forbrug.

Da konto 401 kan ses at blive nødlidende pga. uforudsete udgifter til affaldsgård og merpris for traktor, foreslås det, at organisationsbestyrelsen giver tilladelse til, at der flyttes 400.000 kr. fra konto 403 til konto 401.

Rebecca Forsman orienterede om, at revisionen har afvist, at man kan flytte midlerne mellem de to konti. Administrationen vil i forlængelse heraf bringe sagen op overfor Boligselskabernes Landsforening og evt. i ministeriet med henblik på at finde en løsning, så midler over et vist niveau kan flyttes.

Det blev besluttet, at der skal foretages et teknisk udlån af midlerne for så vidt, at midlerne ikke kan overflyttes fra konto 403 til 401 eller en anden konto, hvor de kan bringes i anvendelse.

4. Godkendelse af ny forretningsorden

Den gældende forretningsorden er fra 1996 og foreslås ført up-to-date (jf. vedlagte bilag 1). Den nye forretningsorden blev godkendt, herunder muligheden for at træffe beslutninger pr. mail.

Drøftelsepunkter

5. Drøftelse af kælderbranden i afd. 61 - skal der være konsekvenser for lejeren af kælderrum 12

Bjarne Hansen og varmemester Thomas Mathiassen orienterede om branden i kælderen, og konsekvenserne heraf i forhold til genhusning, kælderrum, der skal nedrives eller renses ned, trækning af nye el-kabler, vandrør, udbedring af betonskader mv. Det anslås, at det vil tage omkring et ½ års tid.

Der var herefter en drøftelse af, hvordan kælderrummene anvendes og at det skaber bekymring og utryghed, at der forsat har været personer, som opholder sig i de store kælderrum, til trods for varsling om, at rummene kun må anvendes til opmagasinering.

Rebecca Forsman orienterede om, at man i april 2015 har fremsendt skrivelse til en række beboere om, at deres børns ophold i kælderlokalerne skulle ophøre.

Bestyrelsen besluttede, at kælderlejemål nr. 12 skal opsiges og at der herudover fremsendes skrivelse til lejerne af de store kælderrum om, at rummene kun må anvendes til opbevaring og at man ikke bruger rummene til ophold.

6. Drøftelse af overholdelse af husordenen i afdelingerne – påtaler

I forlængelse af dagsordensteksten orienterede Bjarne Hansen om, at ejendomskontoret har fået flere enkelte klager over den ulovlige brug af store kælderrum til "opholds-/klub-lokale" og at han ønsker at ejendomskontoret bør kunne påtale sådanne forhold samt andre forhold, hvor de oplever at husordenen eller lignende ikke bliver overholdt.

Rebecca Forsman orienterede om, at hun bestemt ikke ser noget problem i, at ejendomspersonalet påtaler forhold, som de oplever, er i strid med husordenen. Dog er det kutyme i Lejerbo, at ejendomspersonalet som udgangspunkt ikke er dem, der indbringer klager over husordensovertrædelser i afdelingerne og at der altid skal foreligge to underskrifter på en klage. Det står dog fast, at der skal ageres på sådanne forhold, uanset om det er ejendomskontoret eller administrationen, der gør det.

Orienteringspunkter

7. Orientering om afd. 924 Teglbohusenes byggeregnskab

Bjarne Hansen orienterede om:

At byggeregnskabet for afd. 924-0, Teglbohusene nu er indsendt til kommunen. Det viser pt. et merforbrug på omkring 0,5 mio. kr., efter den bevilling vi besluttede at give er brugt. Byggeafdelingen har forsøgt at få tilladelse af kommunen til at bruge det rammebeløb, der er gældende i 2015, hvilket ville have betydet at der ikke var en overskridelse, men har fået afslag på dette. Derfor er der en overskridelse i forhold til skema B, som udelukkende skyldes, at grunden var betydelige mere forurenset end forudset. Per Rosbjørn har nævnt, at man har kontaktet en advokat med henblik på, at få undersøgt om der kan rejses et krav over for det firma, der i sin tid oprensede grunden efter benzintanken og udarbejdede et notat om, at grunden nu var helt oprenset. Det er med held sket et andet sted.

Herudover orienterede han om, at Skema C er godkendt af Socialudvalget uden anmærkninger og derfor forventes godkendt af Økonomiudvalget og Byrådet.

8. Meddelelser fra administrationen v/Rebecca Forsman

Rebecca orienterede om:

• Grundkapital

Hvert år aftaler regeringen og kommunerne rammene for de kommende års økonomi. I disse forhandlinger indgår også kommunernes betaling til de almene boliger – det vil sige den såkaldte kommunale grundkapital. Grundkapitalen er den andel som kommunerne betaler direkte til finansieringen af nye almene boliger og ældreboliger. Denne andel har svinget over tid, og i 2015 er den på 10 % af byggeriets anskaffelsessum. Der har været udsigt til, at andelen med udgangen af 2016 skulle stige til 14 %, hvilket er så stort et beløb, at det ville sætte hamstring i gang i 2016. I forbindelse med forhandlingerne blev det aftalt mellem parterne, at den kommunale grundkapital også i 2017 og 2018 skal være 10 %.

• Udlejning og anvisning til flygtninge

Mange boligorganisationer, også i Lejerbo, har været i dialog med kommunerne om at huse det stigende antal flygtninge. Ud over at kommunerne kan anvende den kommunale anvisningsret, så er der en række gældende regler, som kan bruges. Men situationen vil i mange kommuner være den, at behovet for boliger overstiger mulighederne. Derfor er det vigtigt, at der er et tæt samarbejde mellem kommunerne og boligorganisationerne, så udlejningen bliver koordineret, så der sikres en holdbar fordeling, som også tager højde for den gældende beboersammensætning. Ofte indgås aftaler mellem kommunen og alle boligorganisationer i kommunen. Herudover har Boligselskabernes Landsforening indgået en Partnerskabsaftale med Kommunernes Landsforening, som ud over fordelingen af flygtninge, også skal sikre at kommunerne tager ansvaret for den efterfølgende integrationsindsats.

• Boligsikring, boligydelse

I regeringens udspil til finanslov var der foreslået besparelser på både boligsikring og boligydelse. Boligydelser gives til pensionister og boligsikring til øvrige. Boligsikring og boligydelse anvendes til direkte at nedbringe huslejen, og er derfor en målrettet måde at hjælpe til, at folk har råd til at bo. Forslaget indeholdt to indgreb og kunne føre til en besparelse i boligsikring og boligydelse på samlet 1 mia. kr. Knap halvdelen vil være på boligsikringsområdet, hvor en enlig mor med to børn kan få reduceret sin boligsikring med op til 2.200 kr. pr. måned. For pensionister vil forslaget blive indkørt over en periode. I første omgang kan pensionister forvente ca. 700 kr. mindre pr. måned og fuldt indfaset yderligere en reduktion på mellem 500 til 1000 kr.

Selvom finansloven for længst er faldet på plads, er netop forholdet omkring boligsikring og boligydelse blevet taget op igen og afventer forsat en endelig afklaring.

9. Orientering fra Formanden

Formanden orienterede om:

Ny kontormedarbejder

Den vedtagne kontormedarbejder er startet 1. januar. Er i 61+de små mandag, onsdag og fredag og i afd. 10 tirsdag og torsdag.

Helhedsplanen for reovering af afd. 10 - er gået lidt i stå

Den nye afdelingsbestyrelse har gennemgået planen og rejst spørgsmål om en del af tingene i planen, ligesom man har påpeget at der er en lang række mangler (Nogle er tidligere afvist af LBF). Det har betydet at sagen har været gået i stå, bl.a. pga. en boykot fra rådgiverside. Der er ved at ske en optøning fra arkitekten, mens ingeniøren tilsyneladende nægter at fortsætte på de nye betingelser.

Afdelingsbestyrelsen mener bl.a. at der ikke bør sammenlægges boliger.

Der er taget en uformel kontakt til Høje-Taastrup Kommune, for at vi kan prøve at få hjælp herfra til at ændre planen til det der ønskes.

Afventer pt en opgørelse om hvor mange lejligheder der vil være tilbage, hvis planen gennemføres som den er nu.

Vi skal være opmærksomme på, at en bibeholdelse af små lejligheder, på sigt kan medføre udlejningsproblemer.

Høje-Taastrup Kommune ønsker flere billige boliger. Byggechef Mia Manghezi er bedt om at få fremskaffet noget materiale om de billige boliger, der skal opføres i Holbæk, der kan afleveres til borgmesteren.

Ændrede tildelingskriterier til en ældrebolig

Høje-Taastrup Kommune har ændret tildelingskriterierne til en ældrebolig, også til vores 3 ældreafdelingen. Det betyder, at de ældre fremover kan forventes at være mindre mobile end pt. Sådan har det i en periode været i Teglstenen, med det resultat at stort set enhver beboeraktivitet var umulig. Det har ændret sig i Teglstenen, der nu fungerer fint.

Der er også kommet en afdelingsbestyrelse i Pælestykkerne, der har fået et motionsrum op at stå.

Vi kan derfor frygte lidt for fremtiden, ligesom de kommende dårligere ældre vil belaste ejendomsfunktionærerne, hvilket allerede sker. De må udføre opgaver, der normalt skal klares af beboerne selv eller af en hjemmehjælper (stoppet vask, skift af el-pærer m.v. og mindre tekniske ting i boligen). Kan betyde udvidelse af staben og højere husleje.

Karen Katholm kommenterede i den forbindelse, at det er et problem, at der ikke ryddes sne helt frem til hoveddørene. Det affødte en drøftelse af, hvad der kan omfattes af den nuværende drift og

muligheden for, at få noget hjælp fra kommunen til den øgede servicering, som der er behov for i takt med at beboerne har behov for mere hjælp. Emnet tages op med kommunen på næste styringsdialogmøde.

Betalingsystem i vaskeriet i afd. 531-0, Rugvænget

Varmemesteren har meddelt at afdelingens betalingssystem i vaskeriet kører på sidste vers. En udskiftning vil koste 30.000 kr., som afdelingen ikke har.

Afd. 10-0, Parkvej – de billigste boliger

Danmarks Radio havde en 30. december en artikel, om hvad det koster at leje en almenbolig i den enkelte kommune, med eksempel på den dyreste og den billigste. Afd. 10 var den billigste i Høje-Taastrup Kommune.

10. Eventuelt

Ingen bemærkninger

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 19/1/2016

