

Deltagere: Formand Brian Børgesen, næstformand Jan-Ole Johannessen, bestyrelsesmedlemmer Gunnar Sørensen, Franz Hansen samt suppleant Arly Gøth.
Fra administrationen: Søren Vindbæk Jensen og Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Bestyrelsesmedlem Camilla J.L. Hansen og suppleanter Birthe Ketterle og Flemming Vang Jensen

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE mandag den 13. juni 2022

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	597
2.	Beslutningspunkter.....	597
2.1.	Godkendelse af dispensation fra lokalplanen – afd. 090-0.....	597
2.2.	Godkendelse af udlejningstiltag afd. 818-0.....	597
2.3.	Godkendelse af udlejning til Ukrainske flygtninge.....	598
2.4.	Godkendelse af mulig aftale med Clever.....	598
2.5.	Godkendelse af grøn partnerskabsaftale.....	599
3.	Orienteringspunkter.....	599
3.1.	Orientering fra formanden v/Brian Børgesen.....	599
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Gunnar Sørensen.....	599
3.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen.....	599

1. Velkomst

Brian bød velkommen, herunder særligt Arly fra afdeling 818-0, der er ny suppleant i bestyrelsen og deltog i organisationsbestyrelsens møde for første gang.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af dispensation fra lokalplanen – afd. 090-0

Forslag om at organisationsbestyrelsen søger om dispensation fra lokalplanen til at male skurene sorte.

Skurene var sorte indtil udskiftning af brædder i slutningen af 1990-erne, hvorefter de blev malet nøddebrune. I lokalplanen blev der derefter indført en passus om, at skurene skulle være malet nøddebrune.

I vedligeholdelsesplanen for Lejerbo afdeling 090-0 – Gildhøj fremgår det, at der skal males skure i 2024 – 26.

På det ordinære afdelingsmøde 19. maj 2022 var der fremsat forslag om, at skurene skulle males sorte i stedet for nøddebrune, og at afdelingsbestyrelsen skulle arbejde på at få dispensation fra lokalplanen til at få tilladelse til dette. Der var flertal for dette forslag, således at alle skure kan blive males sorte i stedet for nøddebrune.

Jan-Ole uddybede forslaget, som afdelingsbestyrelsen vedtog på deres afdelingsmødet den 19. maj. Jan-Ole undlod at stemme, da han ønskede at være neutral i organisationens beslutning.

Bestyrelsen drøftede punktet og godkendte sort bemaling af skurene, såfremt kommunen bevilger en dispensation fra lokalplanen. Dispensationen skal søges således, at der er mulighed for brug af begge farver i fremtiden, dog med den undtagelse at alle boliger anvender samme farve i afdelingen i samme periode for at beholde det ensartede udtryk.

2.2. Godkendelse af udlejningstiltag afd. 818-0

Der har i længere tid været en meget tynd venteliste til afdelingen, og senest ved genudlejning af bolig pr. 1. juli 2022 har det ikke været muligt at finde en ny lejer. Der er imidlertid en lejer, som er villig til at overtage lejemålet, men tidligst pr. 1. september 2022. Det betyder, at der vil være et huslejetab på to måneder, som iflg. aftale med organisationsformanden betales af organisationen fra dispositionsfonden.

For at imødekomme fremtidige udfordringer med genudlejning, skal det overvejes, hvorvidt der skal foretages reklamefremstød for afdelingen, både lokalt og bredt i hele Lejerbo. Udgiften til et muligt reklamefremstød anbefales betalt fra organisationens arbejdskapital.

Brian nævnte, at der alene er tale om 1 måneds lejetab.

Arly nævnte, at der er udarbejdet en folder om Æbleblomsten, som er lagt på biblioteket og andre relevante steder. Det er dog stadig svært at få nye lejere og ansøgere på ventelisten, det er primært de yngre ansøgere der siger nej tak til lejemålene. Der arbejdes på at holde åbent hus sidst i august.

Bestyrelsen drøftede punktet og godkendte betaling af den ene måneds lejetab samt et tilskud på kr. 2.000 fra arbejdskapitalen til afholdelse af åbent hus i august. Derudover annonceres der med et åbent hus-arrangement på Lejerbos facebook. Folderen om

Æbleblomsten skal trykkes og omdeles i de øvrige afdelinger i Lejerbo Brøndby sammen med invitation til åbent hus.

2.3. Godkendelse af udlejning til Ukrainske flygtninge

Brøndby kommune har henvendt sig til alle boligselskaberne i Brøndby om mulighederne for at stille boliger til rådighed for Ukrainske flygtninge. Organisationsformanden og driftschefen deltager i fællesmøde med de øvrige boligselskaber og vil på mødet give en orientering om mødets indhold og eventuelle beslutninger.

Der er flere muligheder for boligorganisationen for at imødekomme behovet for boliger. En mulighed kunne være at sætte den nuværende venteliste i bero i en periode eller eksempelvis udleje én eller flere boliger i hver afdeling til formålet.

Brian fortalte fra mødet, at der kommer 100 flygtninge til Brøndby Kommune. Kommunen har 25% i deres anvisningsret, hvilket svarer til boliger til de 100 flygtninge. Kommunen havde forespurgt om boliger, som kunne deles af to familier.

Bestyrelsen drøftede og godkendte at der kan stilles op til 3 lejemål til rådighed i henholdsvis afdeling 090-0 Gildhøj og 094-0 Dammene i en begrænset periode til ukrainske flygtninge.

2.4. Godkendelse af mulig aftale med Clever

Clever har præsenteret en el-laderløsning, der som udgangspunktet er "gratis" for organisationers beboere. Vilkaerne vil være følgende:

- *Fri ret til fastsættelse af p-regler omkring el-ladestanderne.*
- *Bindingsperiode 31/12-2029.*
- *Kan fravælges, synlighed på deres app.*
- *Administration, alt ligger hos Clever, da der er opsat en hovedmåler på matriklen, som Clever er registreret på.*
- *Hærværk skal dækkes af ejendomsforsikringen – ikke Clever, men de har det fulde ansvar for vedligeholdelsen.*
- *Clever forlanger ikke tinglysning.*
- *Kan ikke regulere i det etablerede, medmindre det er ønsket af BEGGE parter.*
- *Vil indgå aftaler med afdelinger med som udgangspunkt 150 boliger om 4 udtag.*
- *Dog med mulighed for etablering af el-ladestander i mindre afdelinger, hvilket vil kunne tages i en dialog med Clever, efter tilkendegivelse af hvorvidt aftalen er ønsket eller ej. Ikke i tilfælde af et måske.*
- *Efter aftalens indgåelse vil det som udgangspunkt stå færdig ca. 1,5 måned efter, med forbehold for leveranceproblemer, ikke mulighed for at frikøbe/belaste el-bokse yderligere, så en udvidelse er nødvendigt.*
- *Anlægget, på nær selve ladeboksen, er afdelingens efter udløb af bindingsperiode.*
- *Ingen eksklusivret, andre spiller kan komme ind på matriklen uhindret af aftalen med Clever.*
- *Clever betaler for etablering op til 35 ampere, og ønsker afdelingen med tiden at udvide dette yderligere, skal de som udgangspunkt selv betale for de ekstra ampere. Selve installationen kan trække op til 63 ampere, altså den tavle, ledninger og sikringer, som de opsætter, så den potentielt kan udvides med flere udtag.*

Vi skal bidrage med:

- *Hvilke afdelinger vil indgå en aftale.*
- *Ønsket placering, indtegnet på en situationsplan.*
- *Ønsket antal - med afsæt i udgangspunktet, 4 udtag pr. 150 boliger.*

Vær også opmærksom på, at Clever nok kommer til – i denne tid – at hæve abonnementet lidt for deres kunder som følge af de høje elpriser. Det kan også være, at der kommer andre priser, hvis ikke man lader om natten.

Det ønskes at organisationen drøfter ovenstående og, såfremt det findes interessant, træffer beslutning om, hvor beslutningskompetencen for at tilgå aftalen skal placeres. I tilfælde af det er organisationen, så skal det besluttes, hvilke afdelinger der skal indgås aftale omkring.

Søren gennemgik den aftale, som Clever har tilbudt organisationen.

Bestyrelsen drøftede punktet og besluttede, at beslutningskompetencen for at indgå aftaler skal placeres hos organisationen, som besluttede, at der kan indgås en aftale for afdeling 157-0 Lunden (min. 4--6 stk.) og 818-0 Æbleblomsten (1-2 stk.). Indgåelse af aftale for afdeling 090-0 Gildhøj og 094-0 Dammene vurderes ikke relevant, da der er tale om rækkehusbebyggelse, hvor hver lejer har mulighed for at ansøge om opsætning af ladestander i egen indkørsel.

2.5. Godkendelse af grøn partnerskabsaftale

Se bilag til punktet.

Bestyrelsen drøftede sagen og godkendte partnerskabsaftalen.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/Brian Børgesen

Brian fortalte, at Søren stopper som driftschef pga. nyt arbejde. Der er ved at blive fundet en ny driftschef, som afdelingerne glæder sig til at møde.

Der har været valg i BL, ny formand er Allan Werge som erstatter Palle Adamsen. Brian er selv valgt ind i repræsentantskabet i BL.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Gunnar Sørensen

Gunnar berettede, at der har været afholdt et meget fredeligt Landsrepræsentantskabsmøde, Det er rart, at der er ro på i Lejerbo.

Fredag den 17. juni tager Gunnar, Brian og Jeannette til Folkemødet på Bornholm.

Landet rundt føles det som om, der er ved at være feriestemning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

3.3.1. Orientering om afd. 094-0 Dammene – tilsynssag

Et bestyrelsesmedlem i afdeling 094-0 har på vegne af afdelingen fremsendt en klage til tilsynet, som går på organisationens manglende godkendelse af råderetskataloget, der blev vedtaget på afdelingsmødet den 16. februar 2022.

Lejerbo har svaret tilsynet på vegne af boligorganisationen, at det af afdelingsmødet godkendte råderetskatalog ikke kunne godkendes, da det fortsat ikke lever op til lovens krav. Administrationen arbejder fortsat ud fra det midlertidige administrationsgrundlag, som tidligere er godkendt af tilsynet i Brøndby Kommune. Sagen er endnu ikke afgjort af tilsynet. **Se bilag til punktet.**

Lejerbo har gentagende gange rykket afdelingsbestyrelsen for en mødedato for at komme videre med arbejdet om det nye katalog. Afdelingsbestyrelsen har imidlertid valgt selv at udarbejde et nyt udkast og fremsat dette til behandling på afdelingsmødet uden at rådføre sig hos Lejerbo. Der er som lovet på repræsentantskabsmødet i februar udsendt en beboermeddelelse med begrundelse for organisationens manglende godkendelse af råderetskataloget udarbejdet af afdelingsbestyrelsen.

De forslag, som afdelingsmødet godkendte den 16. februar 2022, har administrationen arbejdet videre med, og der er afholdt et indledende møde med Brøndby Kommune, for at afklare hvorvidt arbejderne kan godkendes i forhold til lokalplan mm. Arbejderne fortsætter, og når de er afklaret, vil de kunne indgå i det midlertidige administrationsgrundlag, når organisationen har godkendt dette.

Jan nævnte, at han i snart et år har ventet på, at bestyrelsen i Dammene skulle melde klar om at indgå i et samarbejde om råderetskatalogerne. Gildhøj ønsker ikke at vente længere på et samarbejde og går i gang snarest.

Søren nævnte, at der er en formulering, som måske kan åbne op for, at der ikke skal søges på baggrund af pr. matrikel, men i stedet pr. rækkehus. Der afventes en afklaring fra kommunen, som der vil blive orienteret om på næste organisationsbestyrelsesmøde.

Jeannette fortalte, at der er modtaget et modsvar fra Dammene vedr. råderetskataloget. Administrationen har sendt svar til tilsynet den 13. juni 2022. **Modsvar og svar udsendes sammen med referatet.**

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte samtidig, at der kan ydes et tilskud fra arbejdskapitalen til betaling af udgifter til rådgiver samt udarbejdelse af tegninger til råderetskatalogerne i afdeling 090-0 Gildhøj og 094-0 Dammene.

3.3.2. 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 anvise 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 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.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.3. Udsendelse af materiale til møder

For at understøtte vores overordnede mål om at være så bæredygtige som muligt og undgå at printe i situationer, hvor materiale lige så godt - eller måske ovenikøbet bedre - kan tilgås elektronisk, vil vi fremover som udgangspunkt ikke printe og udsende følgende materiale:

Det materiale der udsendes til brug ved afdelingsmødet
Det materiale, der udsendes i forbindelse med regnskabsmøderne i organisationen
Det materiale, der udsendes i forbindelse med repræsentantskabsmøderne.

Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat.

Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette.

Vi vil fortsætte med at udsende fysisk materiale til brug ved budgetmøderne i afdelingerne, da det vurderes at være mest hensigtsmæssigt i forhold til gennemgangen på mødet med afdelingsbestyrelsen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at der fremover udsendes digitalt, med undtagelse af materialet til budgetmøderne i afdelingerne.

3.3.4. Orientering om status på helhedsplanen i afd. 094-0

Skønsmanden har været på besøg i afdelingen sammen med en specialist og Paul Børling torsdag den 9. juni. Vi er altså stadigvæk på et stade, hvor skønsmanden prøver at finde ud af, hvad der egentlig er sagens genstand.

Det er jo en tvist mellem to parter, der har skullet levere tjenesteydelser til os, så vi følger med på sidelinjen, men presser stadigvæk lidt på for at beboerne ikke skal blive glemt i et slagsmål mellem to fremmede parter.

Skønsmanden har stillet os i udsigt, at vi vil kunne se hans erklæring inden han tager på sommerferie.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Eventuelt

Franz nævnte, at godkendelsen af Lejerbo Brøndbys regnskab blev behandlet på

kommunalbestyrelsens møde i maj. Der var særligt en kritisk bemærkning i revisionsprotokollatet, som omhandlede manglende indlevering af regnskab for selskabslokalet i afdeling 094-0 Dammene, samt et forhold beskrevet i organisationens godkendelse af afdelingens regnskab, som omhandlede udbetaling af løn fra kassebeholdningen i afdelingen. Det lå kommunalbestyrelsen meget på sinde, at disse forhold blev rettet op på.

Bestyrelsen var enige om, at det var ærgerligt, at afdeling 094-0 Dammene ikke var til stede på organisationens møde den 13. juni og først havde meldt afbud kort forinden mødet.

Brian nævnte, at han havde deltaget i en BL-weekend, hvor deltagerne skulle præsentere et projekt, som stod deltagerne nært. Næsten 2/3 af deltageres projekter omhandlede etablering af solceller, men udfordringen er, at lovgivningen ikke har fulgt med tiden. Når der kommer en ny driftschef, skal der holdes et møde om, hvordan vi kommer videre med projektet.

Arly fortalte, at de havde været på besøg i Fasanvængen i Ishøj, der er bygget med individuelle solcelleanlæg i hver enkelt lejemål, da man gerne i Æbleblomsten ville have muligheden for at udnytte den overskydende el fra det fælles solcelleanlæg i afdelingen. Æbleblomsten var meget interesseret i at deltage i møderne om solceller.

Brian ville gerne sige tak for denne gang til driftschef Søren V. Jensen, og at han håbede, at Søren ville vende tilbage til Lejerbo med ny viden på et senere tidspunkt.

Mødet hævet.

Dato: / 2022

Brian Taudahl Børgesen, formand

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.”

Brian Taudahl Børgesen

Underskriver

Serienummer: 107dc2da-2470-4840-a12e-4ef933d64f4e

IP: 77.221.xxx.xxx

2022-06-17 07:25:37 UTC



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>**