

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Gentofte, afholdt d. 12. november 2024, Tværbommen, Gentofte.**Deltagere:**

Formand Bjarne S. Hansen
Næstformand Annelise Pfeiffer
Organisationsbestyrelsesmedlem Mogens Gertz
Suppleant Elisabeth Schiller

Afbud fra:

Ingen.

Fra administrationen:

Forretningsfører Lars Schmidt. (ref.)

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Godkendelse af referat fra den 22. maj 2024
3. Nyt fra formanden
4. Nyt fra administrationen
5. Nyt fra afdelingen
6. Drøftelse vedrørende ladestandere (materiale udsendt på forhånd via mail)
7. Eventuelt

01: Godkendelse af dagsorden.

Dagsorden godkendt uden ændringer.

02: Godkendelse af referat fra den 22. maj 2024

Referat blev godkendt uden ændringer.

03: Nyt fra formanden.

Formanden kunne orientere om følgende:

Talepunkter fra hovedbestyrelsens møde juni 2024.

Forsikringer

I hovedbestyrelsen drøftede vi forsikringsrapporten for 2023. Og vi må desværre konstatere, at vi igen har haft for mange vand- og rørskader. Antallet af den type skader er steget fra 129 i 2021 til 142 i 2022 og igen til 158 i 2023. Samtidig er det samlede antal skader det højeste set over de 5 år, hvor vi har haft Tryg som forsikringsselskab.

Derfor vil vi endnu en gang understrege, hvor vigtigt det er, at boligorganisationer og afdelinger får sat penge af til vedligeholdelse og i det hele taget prioriteret den vedligeholdelse, som er nødvendig, hvis vi skal undgå skader.

Det duer ikke, at forsikringen skal dække skader, der opstår, fordi vi ikke selv har fået prioriteret vores vedligeholdelse rigtigt. I modsat fald kommer det til at koste penge for os alle, fordi vores forsikringspræmier og selvrisiko vil stige.

Inflationshjælp

Regeringen, SF, Danmarksdemokraterne, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Alternativet og Nye Borgerlige indgik i februar 2023 en aftale om inflationshjælp. Modellen for, hvordan hjælpen skulle gives, blev vedtaget i Folketinget i juni 2024. Pengene kommer fra statens budget.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Gentofte, afholdt d. 12. november 2024, Tværbommen, Gentofte.

Vi har nu fået besked af Landsbyggefonden om, hvor og hvordan inflationshjælpen skal gives.

Hjælpen sker i form af en midlertidig huslejenedsættelse, som i praksis betyder, at beboerne i en række udvalgte boligafdelinger ikke skal betale husleje for september 2024. De bliver stadig opkrævet for forbrug og evt. carport/garageleje med videre. Har der været huslejestigning i perioden mellem juni og september, vil beboerne også stadig skulle betale stigningen.

For Lejerbos vedkommende er der tale om godt 3500 lejemål i 99 afdelinger fordelt over 34 forskellige boligorganisationer. Den midlertidige huslejenedsættelse i Lejerbo beløber sig til en værdi af 21 millioner kroner. Det samlede beløb, der er afsat til inflationshjælp for hele den almene sektor, er på 350 millioner kroner.

Hvilke kriterier gælder?

Landsbyggefonden har beregnet et økonomisk indeks ud fra 5 forskellige socioøkonomiske indikatorer, som kriterier for hvilke boligafdelinger, der tildeles inflationshjælpen. De 5 indikatorer vægter alle lige meget i beregningen.

Indikatorerne er:

- Andel enlige med børn i afdelingen
- Andel fuldtidsmodtagere af offentlige ydelser i afdelingen
- Andel husstande, som modtager boligstøtte i afdelingen
- Median personlig indkomst i afdelingen
- Median rådighedsbeløb i afdelingen
- Det er altså IKKE Lejerbo, der har besluttet, hvilke afdelinger der er omfattet af tilskuddet.

DAB – Lejerbo.

Formanden gav en grundig orientering om en eventuelle sammenlægning mellem DAB og Lejerbo.

04: Nyt fra administrationen.

Der blev givet en orientering om personalesituationen. Dialogmøde i Gentofte kommune den 15.8.24 – der var følgende emner:

- Kommunale indsatser og handlerum ift. udsatte borgere og samarbejdet herom.
- Ungdomskriminalitet
- Lokalt samarbejde om klima og bæredygtighed.

Materiale fra ekstern granskning vil nu indgå i dokumentationspakkerne til styringsdialogen

Som vi tidligere har orienteret jer om, er der indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger hvert 5. år skal have udført en såkaldt ekstern granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Landsbyggefonden har i den forbindelse opbygget et digitalt alment bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskningsopgave mv. - Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

De eksterne granskerfirmaer har via DCAB foretaget tilstandsvurderinger af 20 udvalgte bygningsdele på bygninger og foretaget kalkulationer i DCAB. Granskers tilstandsvurderinger og kalkulationer sammenholdes med boligorganisationernes indberettede drifts- og vedligeholdelsesplaner i en granskningsrapport for de enkelte afdelinger, hvor gransker ligeledes konkluderer på den foretagne granskning. Derudover udarbejdes og indlæses nye energimærker.

Efter granskers færdiggørelse og frigivelse af granskningsrapporten har vi haft mulighed for at angive evt. kommentarer til granskningsrapporten i DCAB indenfor en 6 måneders frist. Derefter kan granskningsrapporten og det øvrige granskningsmateriale tilgås af kommuner og revisorer i DCAB.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Gentofte, afholdt d. 12. november 2024, Tværbommen, Gentofte.

I administrationen gør vi os selvfølgelig umage med at trække mest mulig værdi ud af det arbejde, de eksterne granskere har udført, f.eks. i forhold til fastlæggelse af strategier for henlæggelser og i forhold til beregning af levetiden på bygningsdele.

Granskningsrapporterne bærer desværre i mange tilfælde præg af, at granskerne ikke har tilstrækkeligt kendskab til den almene branche, og det skal vi naturligvis tage højde for ved vurderingen af fremtidige tiltag.

Vi vil helt konkret inddrage materialet fra de eksterne granskere i det videre arbejde med fastlæggelse af budgetter. Materialet indgår nu i dokumentationspakkerne til styringsdialogen. Så mange af jer vil derfor stifte nærmere bekendtskab med materialet.

Regeringens sundhedsstrukturkommission kommer her i juni med sine anbefalinger til, hvordan vi bedre kan skrue vores sundhedstilbud sammen.

I forbindelse med kommissionens arbejde har BL sammen med KL kommet med forslag til at kæde boligpolitikken sammen med sundhedspolitikken.

En undersøgelse fra efteråret, viser nemlig, at beboere i almene boliger generelt har en dårligere sundhedstilstand end andre danskere. De almene beboere er oftere i kontakt med sundhedsvæsenet, er mere ensomme og har en højere dødelighed.

Derfor er BL og kommunerne interesserede i, hvordan vi i boligområderne kan forbedre beboernes sundhed.

De foreslår tre områder, hvor vi kan være med til at gøre en forskel:

- Sundhedsreoveringer
- Flere lokale sundhedstilbud målrettet boligområderne
- Fokus på civilsamfundet og den centrale rolle, ejendomsfunktionærerne kan spille som det lokale bindeled

I hovedbestyrelsen kan vi godt se musikken i at tænke sundhed og boliger sammen. Men vi er også bekymrede for, hvem der skal finansiere de konkrete tiltag og for, om ejendomsfunktionærer nu skal påtage sig en ubetalt ekstraopgave.

Indtil videre lyder meldingerne, at i det omfang boligorganisationerne vil påtage sig ekstra opgaver, så skal der selvfølgelig også ske en betaling fra kommune eller region.

I Lejerbo-fællesskabet har vi helt konkret gang i et projekt i Holstebro, hvor vi gerne vil udnytte nogle af de boliger i Asagården, som står tomme, til sundhedstilbud. Det kan for eksempel være til læge-, tandlæge- eller fysioterapeutklinikker

Nyt FM system.

- Digital udvikling af driften i Lejerbo er et emne, der er vigtigt for hele administrationsorganisationen. Vi har arbejdet med at finde et godt Facility Management (FM)-system i ca. 6 år.
- Et FM-system er et IT-system, der både kan håndtere bygningsdata, lejemaaldata, vedligeholdelsesplaner, tilstandsrapporter og samtidig også opgavestyring i driften i dagligdagen.
- Den 26. november er vi i vores region med til at tage et vigtigt skridt i processen, når vi igangsætter et stort pilotprojekt på systemet.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Gentofte, afholdt d. 12. november 2024, Tværbommen, Gentofte.

- Løsningen skal sørge for, at vi lever op til de til enhver tid gældende krav – som der er kommet mange flere af de seneste år – at vi får lettere ved at udarbejde vedligeholdelsesplaner og købe smartere ind og at vi samtidig forenkler opgavestyring og planlægning i driften, da systemet også skal håndtere årshjulsopgaver og beboerservice-opgaver.
- Pilotprojektet løber fra 26. november, hvor vi har kickoff-møde for hele driften, til slutningen af marts 2025. Vi skal blandt anden igennem indtastning af årshjulsopgaver, undervisning, opfølgning og tilpasning og til slut en evaluering, inden vi går over til almindelig drift.
- Herefter skal løsningen implementeres i Lejerbos andre regioner. Når den er fuldt udrullet i 2026, vil 450 driftsmedarbejdere i hele Lejerbo være brugere af løsningen. Det er desuden ambitionen, at løsningen også på sigt skal kunne understøtte overlevering fra nybyggerier og renoveringsprojekter til driften.
- En eventuel sammenlægning med DAB – som der tages stilling til i maj 2025 – vil selvfølgelig have betydning for projektet. Derfor venter vi med at sætte gang i de dele, der vil blive påvirket af bl.a. skift af IT-system. DAB bruger allerede det system, som vi skal til at tage i brug.
- Vi vil ganske snart orientere alle afdelingsbestyrelser i vores region på mail. For eksempel er det vigtigt, de får besked om, at mobiltelefonen bliver et centralt værktøj for driftspersonalet, så de ved, at det ikke er Facebook, medarbejderne kigger på – det er FM-systemet, de tilgår via deres telefoner, når de er ude i afdelingerne.

05: Nyt fra afdelingen.

- Algebehandling afsluttes, tager tid inden det virker, gentages årligt.
- Ikea sti, hvad sker der.
- Kortslutning af el på udearealer bør være løst, der var en kontakt der var fyldt med vand.
- Nye lamper på gangsti, forhåbentligt på plads inden d.12.11.24
- Mur mod vej er besigtiget, prisoverslag fremsendes.
- Alt el er lagt uden på mur mod vej.
- Der er lavet forsøg efter aftale, med biodiversitet område på bagsiden af blokken, det er klippet ned, og der strøs blandet blomsterfrø.
- Ventilationsmand tør ikke gå på taget, der skal laves faldsikring.
- Kældergulv vask, sker kvartalsmæssigt, efter aftale med rengøringsfirma.
- Der kommer flis i bede, i stedet for nye træer.
- Låse i kælder er blevet smurt, Henrik har foreslået at flytte om på nogle af de cylindere der er slidt med dem der sidder i tørrerummet.

Der indhentes tilbud på ladestandere fra Nortec eller Electrolux.

Bjarne S. Hansen orienterede om sagen med Ikea stien. Fortrolig orientering. Formanden imponeret over advokatens arbejde med sagen.

06: Eventuelt.

Dialog om mødet beboerservice.

Henrik nyt batteri.

Bjarne orienterede om brev.

Gentofte, den

Bjarne Scheffel Hansen

PENNEO

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

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

Bjarne Scheffel Hansen

Underskriver

Serienummer: 719ce570-51f5-47bf-9387-8d0d3263cb2d

IP: 80.166.xxx.xxx

2024-12-04 09:25:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: VZCWM-P8L7L-NIJGW-NHW8D-QWYFO-5M12E

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 tidsstempelt 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/validator**