

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lyngby, afholdt den 30. september 2024 på varmemesterkontoret i afd. 001-0, Lyngby**Deltagere:**

Formand Bo Krøyer, bestyrelsesmedlemmerne Monica Dyrendom Poulsen, Søren Rosenlund og Elissaveta Castella Agner, suppleant Daniel Javazi.

Fra administrationen:

Forretningsfører Lars Schmidt (ref.)

Dagsorden:

- 1) Godkendelse af dagsorden
- 2) Godkendelse af referat fra den 27. maj 2024
- 3) Nyt fra formanden
- 4) Nyt fra administrationen
- 5) Nyt fra afdelingerne
- 6) Evaluering af seminar
- 7) Eventuelt.

01: Godkendelse af dagsorden.

Godkendt med tilføjelse af nyt punkt 6 – evaluering af seminar.

02: Godkendelse af referat fra den 27. maj 2024

Referat blev godkendt uden kommentarer.

03: Nyt fra formanden

Jeg kan meddele, at Stig Svensson pr. 23. september 2024 ønsker at stoppe som medlem af organisationsbestyrelsen, af helbredsmæssige årsager. Jeg takker på organisationsbestyrelsen's vegne Stig Svensson for hans indsats i organisationsbestyrelsen og ønsker ham alt godt i fremtiden. Stig Svensson erstattes af vores første suppleant Dorte Wolf, som hermed indtræder i organisationsbestyrelsen.

Formanden sluttede sit indlæg med at rose mødet i Hillerød, som han mente var et rigtig godt møde.

Nyt fra HB.

Søren Rosenlund orienterede om den mulige sammenlægning af DAB og Lejerbo.

Han nævnte især værdigrundlagene, kravene til digitalisering og behovet for flere ressourcer. Her havde man fundet, at de største ligheder var sammen med DAB.

Bestyrelsen havde en kort dialog om den mulige sammenlægning, men forståelse for problematikkerne.

Søren sluttede af med at fortælle om HB-besigtigelsesturen, som i år var gået til Århus, hvor man især havde Østjysk bolig som de nye i Lejerbo familien.

04: Nyt fra administrationen

Fortrolig orientering om personalesituationen.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lyngby, afholdt den 30. september 2024 på varmemesterkontoret i afd. 001-0, Lyngby**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.

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 lejemaal 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.

Hovedbestyrelsens sammensætning

I hovedbestyrelsen havde vi – gennem vores demokratiudvalg – fået lavet et forslag til en vedtægtsændring, som skulle på årets landsrepræsentantskabsmøde den 16. maj.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lyngby, afholdt den 30. september 2024 på varmemesterkontoret i afd. 001-0, Lyngby

Årsagen til ændringen er, at der gennem de senere år er kommet flere boligorganisationer til i Jylland og på Fyn, mens der er et par organisationer i Københavnsområdet, der har meldt sig ud af fællesskabet (København og Rødovre).

Det synes vi, skal afspejles i sammensætningen af hovedbestyrelsen.

Derfor foreslog vi, at der fremover skal vælges et hovedbestyrelsesmedlem mindre i Storkøbenhavn og et medlem mere fra Jylland og Fyn.

Vedtægtsændringen blev vedtaget med 120 stemmer for, 3 undlod at stemme og ingen stemte imod.

Ved dette års valg til hovedbestyrelsen fik vi to nye medlemmer: Kim Nielsen fra Lejerbo Næstved og Alex Young Pedersen fra Østjysk Bolig.

Sundhed i boligområderne

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:

- Sundhedsrenoveringer
- 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.

Digitalt system til indflytning

Emoove-systemet er i mere end 10 år blevet brugt til at udføre fraflytningssyn i Lejerbo. Det har i lang tid været et stort ønske, at også indflytninger kunne ske i Emoove.

I det hele taget opleves det, at både beboere og ansatte efterspørger, at processen omkring flytning kan være mere digital, end den har været hidtil.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lyngby, afholdt den 30. september 2024 på varmemesterkontoret i afd. 001-0, Lyngby

Derfor har administrationen sammen med en række medarbejdere fra driften udviklet systemet, så det nu kan lade sig gøre at køre indflytningsprocessen digitalt.

Det gælder både selve indflytningssynet, indkaldelse af lejer via mail, underskrifter direkte i Emoove og at kunne sende indflytningsrapporten til lejer på mail, så vi slipper for print og papir.

Senere i juni vil også fraflytningsdelen af Emoove blive opdateret. Det vil blive muligt at indkalde til syn via mail, og også underskrifter og afsendelse af rapporter vil kunne foregå digitalt.

Lars gav til slut en kort orientering om Beboerservicecenteret, hvor der pr. 30.08.2024 havde været 19.900 opkald. Niveauet på antallet af mails er uændret.

Bestyrelsen gav ikke udtryk for et behov om yderligere opfølgning på Beboerservicecenteret.

05: Nyt fra afdelingerne

Vintappervænget: Renoveringssag i udbud.

Der skal laves vibrationsmålinger.

Organisationsbestyrelsen ønsker en rådgiver for afd.001-0 tilknyttet til at følge processen.

Udgiften til rådgiver dækkes af organisationen via arbejdskapitalen – forventet ca.12-20 timer.

Mølleåparken:

- Malerarbejde af facader udskudt.
- Gennemgang af altaner, hvor der er fejlbehandlet med maling.
- Ekstraordinært møde, hvor man godkendte opsætning af vandmålere.

Hollandshuset:

- Sag om call in pågår med kommunen. FF. Overvejer et fysisk møde om sagen med kommunen.
- Renoveringen af elevatorerne er færdig. Der er dog stadigvæk enkelte punkter, hvor der er reklamationer. Herunder udfald på display på alle etager i opgang 104B.

06: Evaluering af seminar

Bestyrelsen var alle enige om at møde 2, om værdierne i Lejerbo Lyngby, havde været et godt møde og man nu skulle arbejde videre med værdierne for Lejerbo Lyngby. Materialet er udsendt til alle.

Formanden foreslog, at han til mødet den 25.11.2024 udarbejdede et oplæg til diskussion. Dette blev godkendt. Formanden vender tilbage til administrationen, såfremt han har brug for svar på spørgsmål.

07: Eventuelt

Spørgsmål om dødsbo – som blev besvaret.

Formular til kørsel – sendes til alle.

Næste møde: mandag den 25. november 2024.

Lyngby, den 2024

Bo Krøyer

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."

Bo Krøyer

Underskriver

Serienummer: 2a6b0765-8aa3-401d-907e-0b8f18895407

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-10-17 07:21:48 UTC



Penneo dokumentnøgle: CBDPG-NCS7H-HEWEE-XENGC-5NBLB-LMZWT

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**