

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo København d. 29. marts. februar 2017 kl. 17.00, Gl. Køge Landevej 26, Valby.

Til stede:

Jan Hyttel
Flemming Grandal
Bernd Kjelland
John Refsgaard
Sheku Jalloh
Marianne Jørgensen
Kirsten Bjørton (suppl)
Flemming Georg (suppl)

Fra administrationen:

Steffen Boel Jørgensen
Troels Kristensen
Mette Frances Johannesson

Nyhedsbrevet:

Karen Vistesén

Afbud

Ann Urbrand

Der er følgende dagsorden.

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af referat fra møde 22/2-17 – **bilag vedlagt**
3. Opgaveliste – **bilag vedlagt**
4. Boligsocial – Mette Johannesson deltager
 - a. Status for helhedsplaner
 - b. Indstilling til medfinansiering af boligsociale helhedsplaner – Mjølnerparken og Hothers Plads samt Vores Kvarter – **2 bilag vedlagt**
 - c. Indstilling om ny titel til boligsocial koordinator
5. Beslutningspunkter
 - a. Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 2017/2018 vedr. afd. 218-1, 474-0 og 536-1 – **5 bilag vedlagt**
 - b. Afd. 50-0, Fortvænget – indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde for valg af ny afdelingsbestyrelse og om der skal deltage repræsentant fra organisationsbestyrelsen
 - c. Evaluering budgetstrategi – **2 bilag vedlagt**
 - d. Effektiviseringer i driften
 - e. Mål for budgetstrategi 2018/19 – **4 bilag vedlagt**
 - f. Afd. 107-0, Lærkevej – henvendelse om udearealer fra områdefornyelsen – **bilag vedlagt**
 - g. Oliebladsgade – **bilag er udsendt**
 - h. Afd. 88-1, Toskiftevej m.fl. – Godkendelse af helhedsplan – **3 bilag vedlagt**

6. Nyt fra formandskabet
 - a. Orientering fra bygherreudvalgsmøde, herunder status for undersøgelse m.v. vedr. afd. 72-0, Kamhusene
 - b. Introkursus for nyvalgte bestyrelsesmedlemmer d. 16/3-17 - evaluering
7. Nyt fra administrationen
 - a. Status for organisationens egenkapital – **bilag vedlagt**
 - b. Køkkener – kollektiv råderet – status for sagen
 - c. Afd. 469-0, A. F. Beyers Vej – orientering om ekstraordinært afdelingsmøde
 - d. Afd. 384-0, Engholmen – Orientering om svar fra kommunen vedr. bekymring for støjniveau ifm. etablering af metrostation.
 - e. Viktoriagade – gårdlaug
 - f. Bjergvænget, henvendelse om bud på kommunale lokaler.
8. Nyhedsbrev
9. Eventuelt

1	Valg af dirigent Flemming Grandal valgt.		
2	<p>Godkendelse af referat fra møde 22/2-17 Bernd har tilføjet bemærkninger til sidste referat som han ønsker fastholdt.</p> <p>"Ad. 6 Nyt fra formandskabet.</p> <p>Pkt. a.</p> <p>Afsnittet Oliebladsgade og bestyrelsesansvar, hvor følgende ikke er refereret:</p> <p>BK forespurgte formand Jan Hyttel (JH) om hvordan udbetalingen af grundkøbet på Oliebladsgade var blevet frigivet / godkendt til betaling, når nu skema B ikke var godkendt af Københavns Kommune.</p> <p>Hertil svarede JH, at han ikke vidste hvordan, men at det var administrationen der havde stået for udbetalingen.</p> <p>Afsnittet hvori brev fra PA til KK indgår, hertil er der følgende bemærkning:</p> <p>Det nævnes i referatet citat: "at det jo ikke er selve grundkøbet af Oliebladsgade før skema B som er problem, men at der viste sig ikke at være den før købet forudsatte byggeret", citat slut.</p> <p>Dette er desværre fejlagtigt refereret, det blev af undertegnede endda meget kraftigt påpeget, at der er opstået en unødigt stor risiko for tab, idet grundkøbet ikke alene er blevet gennemført før skema B, men også udenom bestyrelsens viden og risikovurdering.</p> <p>Afsnittet om journalistgården og Brofogedvej, der konkluderer at bestyrelsens holdning er at der ikke er væsentlige risici:</p> <p>Dette punkt er ligeledes ikke korrekt refereret, idet BK igen påpegede, efter samme mønster som for Oliebladsgade, at der også i denne sag er unødigt risiko for tab, ved at grunden er købt før skema B og igen uden bestyrelsens viden og risikovurdering.</p> <p>Pkt. b.</p> <p>Bestyrelsesseminar.</p>	JH	

	<p><i>På mødet omdelte BK et oplæg til køreplan for de kommende repræsentantskabsmøder og til bestyrelsen interne samarbejde til drøftelse på bestyrelsens seminar. ”</i></p> <p>Bestyrelsen anerkender Berndts ret til at få bemærkningerne indføjet, men finder hans adfærd illoyal og malplaceret ift. problemstillingerne om Oliebladsgade mv. – se pkt. 5 g i nærværende referat og referat fra seneste hovedbestyrelsesmøde.</p> <p>Bestyrelsen på nær John Refsgaard besluttede, at Bernd Kjelland med øjeblikkelig virkning udtræder af Bygherreudvalget. John Refsgaard meddelte, at han fandt reaktionen mod Bernd for hård og selv ønskede at træde ud af Bygherreudvalget.</p> <p>Bygherreudvalget består derfor lige nu af Jan Hyttel og Flemming Grandal. Der vælges nye medlemmer til Bygherreudvalget på næste møde eller ved mailvotering inden.</p>		
3	<p>Opgaveliste</p> <p>Kirsten tilføjes på ”kursus for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer”.</p>		
4	<p>Boligsociale helhedsplaner – Mette Johannesson</p> <p>a. Status for helhedsplaner Mette gav en kort status.</p> <p>b. Indstilling til medfinansiering af boligsociale helhedsplaner – Mjølnerparken og Hothers Plads samt Vores Kvarter Der er tale om principielle indstillinger og ikke konkrete beløb. I de foreliggende tilfælde er der tale om ikke at medfinansiere fra afdelingerne, men på sigt kan afdelingsfinansiering/betaling ikke udelukkes i et eller andet omfang. Bestyrelsen godkendte anmodning fra LBF om udlæg på 30.000 af arbejdskapitalen nu til dækning af bydelssekretariatsudgifter indtil HPHP forlængelse træder i kraft.</p> <p>c. Indstilling om ny titel til boligsocial koordinator. ”Chef for sociale indsatser” – tiltrådt, men der kan udvikles, hvis bedre forslag dukker op.</p>	<p>MFJ</p> <p>MFJ</p> <p>SBJ</p>	
5	<p>Beslutningspunkter</p> <p>a. Godkendelse af driftsbudgetter for 2017/2018 vedr. afd. 218-1, 474-0 og 536-1 Godkendt for 474-0 og 536-1, men efter indstilling afventer 218-1 et møde med afd.bestyrelsen. Der er faktisk en række uklarheder omkring den samlede lønudgift (løntanken) og hvordan den fordeles. Dette undersøges.</p> <p>b. Afdeling 50-0, Fortvænget – indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde for valg af ny afdelingsbestyrelse og om der skal deltage en repræsentant fra organisationsbestyrelsen Yalloh (som dirigent) og Jan Hyttel deltager gerne og mødet finder sted samtidig med at byggesag behandles på mødet.</p> <p>c. Evaluering budgetstrategi Udsat</p>	<p>TBK</p> <p>TBK</p>	

<p>d. Effektiviseringer i driften Udsat</p> <p>e. Mål for budgetstrategi 2018/19 Udsat</p> <p>f. Afd. 107-0, Lærkevej – henvendelse om udearealer fra områdefornyelsen Jalloh tager sammen med VM kontakt til Områdefornyelsen og giver input på vegne af afdelingen (der er ingen afd.bestyrelse).</p> <p>g. Oliebladsgade Bestyrelsen anser købet af Oliebladsgade for fornuftigt og tabsbegrænsende ud fra de forudsætninger, der blev oplyst ved købet. Det var eneste mulighed for at holde sagen kørende og ikke tabe de mange millioner, der på det tidspunkt var brugt på projektering mv. Problemet opstår fordi kommunen ikke står ved det tilsagn, der er givet ved skema A, men selv denne situation havde dog været forholdsvis nem at imødegå, hvis der havde været den byggeret, som Lejerbo København blev oplyst. Lejerbo København bliver først gjort opmærksom på, at Københavns Kommune i mellemtiden har foretaget et vejudlæg på grunden, så der ikke er byggeret på 3250 kvm, men kun 1800 kvm, da man er i gang med at sælge grunden til en meget interesseret køber i november 2016. Da kommunen trækker sig fra projektet i september 2016 beder Lejerbo København om, at der fra Lejerbo Bygs side hurtigst mulig udarbejdes konkrete forslag til alternativ anvendelse af grunden. Da Byg i januar 2017 noget uforståeligt foreslår, at man sælger grunden og indkasserer et tab på 25 mio. kr., gentager bestyrelsen, at man først vil se alternative forslag til anvendelse, ikke mindst ungdomsboliger. Indtil dato er der tilsyneladende intet sket fra Bygs side omkring dette, men Lejerbo Københavns bestyrelse vurderer for et todelt projekt, nemlig først midlertidige containerboliger og efter en lokalplanproces f.eks. permanente ungdomsboliger. Evt. tab vil herefter være begrænset til de udgifter der har været til projektering af det oprindelige plejeboligprojekt. Ift. til evt. bestyrelsesansvar understreger bestyrelsen endvidere, at købet af såvel Oliebladsgade som Brofogedvej er sket via administrationsselskabet og den fuldmagt, som administrationsselskabet på det tidspunkt havde til køb og salg af ejendom. Der er på intet tidspunkt forelagt bestyrelsen en beslutning til referat, men der foreligger en række dokumenter vedrørende købet, som er underskrevet af daværende direktør Ulrik Steen Jensen og daværende byggechef Mia Manghezi. For Oliebladsgades vedkommende har byggechefen via e-mail fået bekræftet hos formanden, at man køber grunden i april 2015 og flertallet i bestyrelsen finder som sagt, at det ud fra de da foreliggende oplysninger var en fornuftig og tabsbegrænsende</p>		
--	--	--

	<p>beslutning, men bestyrelsen undrer sig over, at købet af Brofogedvej før skema B først kommer frem nu. Lejerbo København er ikke, heller ikke formanden, taget i ed eller orienteret om købet af Brofogedvej. Bestyrelsens flertal finder det dog især kritisabelt, at Administrationsselskabet v. Byg siden september 2016 har været så passiv ift. en egentlig løsning, og i stedet har foreslået tiltag, som unødigt og uansvarligt ville påføre Lejerbo København store tab. Ikke kun vedrørende Oliebladsgade, men også Lersø Park Alle – samlet over 30 mio. kr. – hvis vi havde fulgt Bygs indstillinger på januar og februar møderne i 2017!</p> <p>Som det fremgår af det notat bestyrelsen har fået forelagt op til mødet d.d., kan Lejerbo København dække de risici man har skrevet under på, og forventer, at man snarest kan komme videre med konstruktive tiltag, og ikke skal bruge mere tid på utidige forsøg på at kapitalisere politisk på en kompliceret sag. På Bygherreudvalgs mødet tidligere i dag er der endelig med Bygs blevet afklaret en række scenarier til byggemuligheder eller salg af grunden, som kan løse den nærværende problemstilling. Disse muligheder vil blive beskrevet i svaret til Tilsynet, og bestyrelsen ser frem til at komme i gang.</p> <p>h. Afd. 88-1, Toskiftevej m.fl. – Godkendelse af helhedsplan Udgifterne for dispositionsfonden vil ligge nogle år ud i fremtiden. Boligorganisationens andel af kapitaltilførsel kr. 300.000, som tages af Dispositionsfonden fra regnskabsåret 2019/20. Boligorganisationens andel af trækningsret el. lign. Kr. 1.100.000, som tages af Dispositionsfonden fra regnskabsåret 2019/20. Dispositionsfonden giver tilskud med ca. kr. 325.000 årligt til nedsættelse af huslejen, fra regnskabsåret 2019/20. Beløbet nedtrappes efter 4 fulde regnskabsår. Endvidere fritages afdelingen for indbetaling til Landsbyggefondens dispositionsfond med ca. kr. 1.622.000. At Byggeafdelingen får bemyndigelse til at indgå en delaftale med rådgiver for at udarbejde udbudsprojekt på helhedsplanen, så gennemførelsen af helhedsplanen ikke forsinkes af kommunens godkendelse af helhedsplanen - og at der for dette garanteres for <u>og midlertidig udlånes et beløb på 400.000 kr. af dispositions-fonden.</u></p> <p>Tiltrådt.</p>		
6	<p>Nyt fra formandsskabet</p> <p>a. Orientering fra bygherreudvalgs møde, herunder status for undersøgelse m.v. vedr. Afd. 72-0, Kamhusene Referatudkast rundsendt og gennemgået. Til bestyrelsesreferatet: Vedr. Lersø Park Alle tiltrådte bestyrelsen bygherreudvalgets betragtninger om formelt at "nulstille" de hidtidige vurderinger om samlet omkostning, men i øvrigt stå ved dem, hvis det bliver nødvendigt.</p>	JH	

	<p>Vedr. Gyldenrisparken tiltrådte bestyrelsen, at vi udtager stævning på Sampension.</p> <p>b. Introkursus for nyvalgte bestyrelsesmedlemmer d. 16/3-17 - evaluering Det var jf. alle vidner et rigtig godt kursus med mange og positive nye afd.best. medlemmer.</p>	JH	
7	<p>Nyt fra administrationen</p> <p>a. Status for organisationens egenkapital (ikke mindst i lyset af Oliebladsgade mv. – jf. udsendt notat.) Steffen gav status.</p> <p>b. Køkkener – kollektiv råderet – status for sagen Nu er kommunen faktisk begyndt at godkende råderetssager på fornuftige vilkår.</p> <p>c. Afd. 469-0, A. F. Beyers Vej – orientering om ekstra ordinært afdelingsmøde Bestyrelsen udtrykker bekymring om tonen i afdelingen, beboerne imellem. Der er ingen pt ingen afdelingsbestyrelse, og bestyrelsen har skærpet opmærksomhed på afdelingen.</p> <p>d. Afd. 384-0, Engholmen – orientering om svar fra kommunen vedr. bekymring for støjniveau ifm. etablering af metrostation. Kommunen har svaret, og fastholder, at man ikke kan/vil gøre mere mht. støjniveau.</p> <p>e. Viktoriagade – gårdlaug Daniella Ssitou har fået fuldmagt til at repræsentere i gårdlauget.</p> <p>f. Bjergvænget, henvendelse om bud på kommunale lokaler. Det er ikke umiddelbart muligt at byde, men forvaltningen tager kontakt til kommunen om der kan foretages en reservation. Byg kontaktes.</p>	<p>SBJ</p> <p>TBK</p> <p>KBj</p> <p>TBK</p> <p>JH</p> <p>SBJ/TBK</p>	
9	Nyhedsbrev		
	Eventuelt		

29/3-17 Referent: Steffen Boel Jørgensen


 Organisationsformand Jan Hyttel