



Referat af Afdelingsmødet den 13. september 2016 – 19-21:30

Formanden bød velkommen til de 67 fremmødte beboere, der repræsenterende 50 lejemål samt ejendomsmesteren og de 2 ejendomsfunktionærer.

Ad. 1 Valg af dirigent: Per Ovesen blev valgt

Ad. 2. Beretning – fælles for afdeling og lejerforening

Formanden supplerede den skriftlige beretning med en mundtlig del, der udover nogle generelle bemærkninger og opdatering vedrørende facadeprojektet omhandlede en tilfredshedsundersøgelse, effektivisering, den boligsociale helhedsplan, varmemålere og termostater, fleksibel udlejning og børneregulering.

Den mundtlige del havde følgende ordlyd:

Tilfredshedsundersøgelse

Der er, som de fleste har opdaget, gennemført en såkaldt tilfredshedsundersøgelse inden for De 9 – altså godt 3.300 husstande. Over 1.000 (30 %) har besvaret.

Forholdsmæssigt flest fra T15 hvor 79 eller 50 % har medvirket.

Kort fortalt ligger vi i toppen af de positive besvarelser hvor mellem 80 og 90 % er glade for at bo og har lyst til at blive boende i lang tid. Vi er dog dem, der har mindst kontakt med naboer af anden etnisk herkomst, men det passer logisk sammen med, at vi er den bebyggelse, der procentuelt har færrest beboere af anden etnisk herkomst.

Effektivisering

Regeringen har dikteret landets almene boligselskaber skal spare hvad der svarer til 1,5 mia. kr. de næste år alene på driften. Pengeinstitutternes renter og gebyrer samt ulige fordelte statslige skatter og afgifter er som sædvanlig undtaget.

Vi har dog allernådigst fået lov til at spare individuelt og ikke efter den idiotiske grønthøster metode hvor alle konti skæres med samme %.

Det er klogt, for vi har i T15 for flere år siden allerede høstet de lavest hængende frugter ved eksempelvis affaldshåndtering og vedligehold.

Generelt lægges der op til opdeling i "grønne" og "blå" mænd med ringere beboerkontakt, øget automatisering, afdelingssamarbejder og i værste fald udliciteringer.

I T15 er vi åbne for at se på alle idéer, men vores udgangspunkt er helt klart et andet end regeringens og visse administrationers.

Vi ønsker ikke at forringe de fælles fordele ved at bo almennyttigt. Vi vil hellere have bedre beboerservice og kunne løse flere udfordringer i den udstrækning, hvor vi kan tage flere opgaver hjem, samtidig med at vi kan sikre gode og rimelige arbejdsforhold, så vi kan fastholde kvalificerede folk.

Den udvikling har vi fulgt i mere end de 37 år, hvor jeg har deltaget i ledelsen af T15, og vi sidder stadig - år efter år - med bydelens billigste husleje. Og dertil har vi en venteliste på over 1.100 til vores 160 eftertragtede boliger.

Den boligsociale helhedsplan

Som det fremgår af den skriftlige beretning fortsætter vi arbejdet i en ny periode.

Det vil sige, at en godkendelse af beretningen også er et tilsagn om at deltage i den kommende boligsociale indsats.

Vi har lagt op til, at vi fortsætter på samme niveau med et bidrag, der procentuelt svarer til vores andel, hvilket der er taget højde for i vores budget for 2017.

I kroner vil helhedsplanen over 4 år beløbe sig til ca. 21 mio. kr. Landsbyggefonden dækker de to tredjedele og vi og kommunen deler resten.

Kort sagt: For hver krone vi investerer i boligsocial indsats får vi fem kroner i tilskud.

Varmemålere og termostater

Som det fremgår af gårsdagens referat fra bestyrelsesmødet den 5. sept. har bestyrelsen diskuteret installering af elektroniske varmemålere i krybekælder samt en eventuel udskiftning af radiatorventiler med termostater. Der var enighed om, at orientere herom på afdelingsmødet i dag, da det helt tydeligt forlyder, at vi ikke får yderligere dispensation for varmemålere.

Derfor anmoder bestyrelsen om beboermødets godkendelse af, at bestyrelsen får lov til at arbejde videre med projektet, i den udstrækning der er penge hertil i indeværende budget.

Fleksibel udlejning og børneregulering

I Brøndby kommune har de forskellige almene selskaber indgået aftaler med kommunen om såkaldt fleksible opnoteringsregler, der frem for alt skal være med til at sikre en bredere – både socialt og økonomisk set – sammensætning af beboerne. Reglerne lukker op for, at borgere uden for Tranemosegård kan få adgang til en vis andel af vores boliger, samtidig med at vi der bor i T15 har oprykningssret.

Som eneste afdeling i Brøndby, har vi i årevis – efter endda to enstemmige tilkendegivelser på afdelingsmøder – holdt fast på, at vores boliger er så velegnede til børnefamilier, at vi vil benytte lovens mulighed for at reserve vores 4- og 5-rums rækkehuse til familier med børn.

Vi formulerede børnekravet som minimum: 2 voksne og 1 barn. Eller: 1 voksen og 2 børn.

Vi har nu fået henvendelse fra beboer, der føler sig frataget den interne oprykningssret i forbindelse med skilsmisse.

Bestyrelsen er principielt uenig, da vi har fulgt den omtalte "børneregulering" vedr. udlejning af 4- og 5-rumsboliger, såvel som at brugen af oprykningssretten i denne sag ikke samtidig medfører en frigivelse af en anden lejlighed.

For at undgå habilitetsproblemer har vi videresendt sagen til behandling LLO i København.

Vores problem er bl.a., at kommunen ikke er enig i vores fortolkning.

Vi vil derfor anmode afdelingsmødet om, at den ved godkendelse af beretningen, samtidig bekræfter afdelingens ønske om fastholde "Børnereguleringen" med de beskrevne intentioner (2 voksne og 1 barn eller 1 voksen og 2 børn), men samtidig er åben for en ændret formulering, hvis en sådan fremover kan forhindre utilsigtede fortolkningsmuligheder.

Der var ingen kommentarer eller spørgsmål til hverken den skriftlige eller mundtlige beretning, der herefter blev enstemmigt godkendt.

Ad. 3 Regnskab 2015

Det udsendte regnskab fremlagt af ejendomsmester Henrik Pedersen og et enkelt spørgsmål - om hvad kontoen variable udgifter dækkede - blev besvaret.

Herefter blev regnskabet taget til efterretning.

Ad. 4 Indkomne forslag

Forslag A vedrørende vedligehold og råderet, der skal indarbejdes i de kommende kataloger om råderet og vedligehold blev gennemgået.

Forslagene har blandt andet til formål at forbedre beboerservicen og minimere risikoen for unødige efterregninger i til den enkelte familie eller fællesskabet i forbindelse med flytteafregninger.

Under emnet "Hegn og Haver" var det muligt at stemme for en A eller B-formulering, hvor A gav øget mulighed for opsætning af "lette hegn". Vedtaget blev A med 54 stemmer. Formulering B fik 11 stemmer.

Forslaget blev herefter fremlagt i sin helhed og enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen lovede herefter at imødekomme et ønske om, at det i det kommende katalog blev præciseret, hvordan at begrebet et "let" hegn skulle forstås.

Der var derudover enighed om, at spørgsmål om evt. halvtage i forhaven mellem køkken og skure tages op når facaderenoveringen er tilendebragt.

Forslaget til husorden blev forelagt og enstemmigt vedtaget. Revideringen bestod i en sproglig redigering og nyt layout samt fjernelse af emner, der efter loven nu hører til i katalogerne om råderet eller vedligehold.

Under behandlingen af punktet var der en meningsudveksling om de kommunale nyttehaveler benyttelse af affaldscontainere og p-pladser i Bjerrelund samt generel utilfredshed med cykel og knallert trafik der var til fare for beboerne og især børnene.

Beboerne blev opfordret til i højere grad selv at tage kontakt til nærpølitiet, når de følte sig generet eller truet og bestyrelsen lovede at se nærmere på trafikforholdene samt sende et brev til kommunen med kopi til nærpølitiet vedr. de omtalte problemstillinger.

5. Budgettet 2017

Budgettet blev gennemgået af ejendomsmesteren. Budgettet indebærer en huslejestigning på 4,27 % , hvilket svarer til en gennemsnits årlig husleje – inklusive vand - på 665 kr. pr. kvm.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Antenneforeningens regnskab blev herefter gennemgået og taget til efterretning.

6. Eventuelt

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer, hvorefter formanden takkede beboerne for det store fremmøde og støtte til afdelingens aktive boligsociale linje og takkede herefter de ansatte for deres indsats og aktive medvirken til at få beboerdemokratiet til at virke i Gurrelund-Bjerrelund.

Dato: Dirigent: Per Ovesen / Formand: Allan Nielsen

Lejerforeningens generalforsamling den 13. sep. 2016 kl. 21-21.30.

Ad. 1: Formanden bød velkommen og Per Ovesen blev valgt til dirigent.

Ad. 2: Beretningen var forelagt og godkendt – tidligere - på afdelingsmødet

Ad. 3: Regnskabet blev forelagt af kassereren. Der var ingen kommentarer. Godkendt enstemmigt.

Ad. 4: Der var ingen forslag

Ad. 5: Alle opstillede kandidater blev valgt med akklamation.

A) Kasserer: Kurt Christensen

B) Bestyrelsesmedlemmer: Jens Frid og Bo Barting

C) Suppleanter (for 1 år): Jannie Gøth og Dorthe Niebling

D) Revisor: Tove Post

E) Revisorsuppleant: Vakant

F) tegningsberettigede ift. bank: Allan Nielsen, formand og Kurt Christensen, kasserer

Ad. 6: Eventuelt. Ingen bemærkninger

Dato: Dirigent: Per Ovesen / Formand: Allan Nielsen