

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Brian Taudahl Børgesen, Jan-Ole Johannessen, Gunnar Bernhard Sørensen, Michael Skjalm og Franz Hansen samt Suppleanterne Birthe Ketterle Og Helle Knudstrup. Fra Administrationen deltog Esben Nielsen, Helle Jørgensen, Peder Hansen og Jeannette M. Larsen (ref.).

Afbud: Suppleant Flemming Vang Jensen

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE ONSDAG D. 17. JUNI 2020, kl. 13:00

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst	540
2.	Beslutningspunkter	540
2.1.	Godkendelse af udlejningsaftale og driftsprincipper i afd. 818-0	540
2.2.	Godkendelse og definerings af eventuel boligsocialrådgivers opgaver	541
2.3.	Godkendelse af Råderetskatalog 094-0 Dammene	542
2.4.	Godkendelse af kursus til afdelingsbestyrelserne	542
2.5.	Beslutning vedr. byggesagen i afd. 094-0	542
3.	Orienteringspunkter	543
3.1.	Orientering fra formanden v/ Brian Børgesen	543
3.2.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen.....	544
3.3.	Orientering om budgettvist i afdeling 818-0 Æbleblomsten	544
3.4.	Orientering om "Vores bidrag til FN's Verdensmål	544
3.5.	Orientering om feriepengeforpligtelser	544
3.6.	Orientering om ansættelse af ny gårdmand	545

1. Velkomst

Brian bød velkommen til sit første møde som formand. Coronaen har hindret en del møder, men han ser frem til at mødes med formændene i afdelingerne lidt oftere. Der var en kort præsentationsrunde af deltagerne.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af udlejningsaftale og driftsprincipper i afd. 818-0

Administrerende direktør Palle Adamsen har modtaget en henvendelse fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 818-0 Æbleblomsten vedr. udlejning og drift af deres afdeling.

Se vedhæftede bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter henvendelsen og tager beslutning om eventuelle tiltag.

Gunnar nævnte, at der var afholdt hovedbestyrelsesmøde den 16. juni, hvor ældrebofællesskaber var på dagsordenen. Det blev aftalt, at der laves en undersøgelse henover eftersommeren i de 21

bofællesskaber, der administreres af Lejerbo. Demokratiudvalget vil derefter udarbejde nogle retningslinjer, så der er fælles regelsæt for afdelingerne.

Brian mente, at organisationens beslutning bør afvente hvad beboerdemokratiudvalget kommer tilbage med, men principielt bør det gå efter almindelige ventelisteprincipper.

Helle forklarede kort, at der skal være en aftale mellem organisation og kommune omkring udlejning. Der må gerne være en medbestemmelsesret, dvs. der må godt vælges ud fra ligevægt mellem køn. Der kan ikke skelnes mellem rygere, hudfarve, handicap eller andre diskriminerende forhold.

Gunnar supplerede med, at bofællesskaber er en undtagelse fra loven, hvorfor der skelnes til hvem der fungerer sammen. Det bliver ofte påvirket af hvem der sidder i bestyrelsen, men det bør være sådan, at hvis man er kommet på ventelisten, så har man en berettiget forventning om at få en bolig på et tidspunkt.

Jeannette supplerede med, at emnet har to ben et udlejnings- og driftsben som bør behandles af demokratiudvalget. Dette blev bekræftet af Gunnar.

Punktet blev drøftet og det blev besluttet, at man følger den gældende udlejningsaftale indtil der foreligger retningslinjer fra beboerdemokratiudvalget. Dette meddeles afdelingsbestyrelsen i afdeling 818-0 Æbleblomsten.

2.2. Godkendelse og definering af eventuel boligsocialrådgivers opgaver

Det blev vedtaget på organisationsbestyrelsesmødet den 27. februar 2020, at man ikke ville fastansætte organisationens boligsociale medarbejder. Konceptet skulle gentænkes og organisationen tage stilling til hvilke jobfunktioner der skulle indgå i stillingen. Samtidig skulle der tages højde for de opgaver som kommunen i forvejen løser.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter om der ønskes en boligsocial funktion i organisationen og hvis ja, hvilke arbejdsopgaver der skal indgå i funktionen.

Brian ridsede kort op hvad begrundelsen for en fastansættelse var oprindeligt. Han nævnte, at der bør være økonomisk rådgivning indover, for at sikre færre udsættelser.

Michael nævnte, at der ikke er økonomi til en fuldtidsstilling, men en deltidsansat ville være optimalt.

Jan-Ole var af den opfattelse, at selve gældsrådgivningen bør ligge i kommunalt regi, da det er deres ansvarsområde og ikke de almene boligområders opgave.

Franz berettede, at Brøndby kommune gør mere end de fleste kommuner. B.la. er Familier i forandring er et program, der hjælper familier der er udsætningstruet. Gadearbejdere, kommunens ansatte arbejder allerede i dag sammen med boligselskaber, og det fungerer rigtig fint. SSP-udvalget fortæller, at det går rigtig godt i Stranden, og der er ikke de store udfordringer, men det kan sagtens opleves anderledes hos beboerne.

Gunnar forslog, at det kunne gøres i BIB-regi. Brian nævnte at flere boligselskaber har egne ordninger, hvorfor det kunne være svært at finde fælles løsning.

Punktet blev drøftet og det blev besluttet, at stillingen ikke genbesættes.

2.3. Godkendelse af Råderetskatalog 094-0 Dammene

Torsdag den 11. juni 2020 kl. 18.00 holdes der møde i råderetsudvalget i afdelingen, hvor også driftschefen deltager. Mødets formål er at udfærdige et endeligt råderetskatalog, der kan godkendes på næste afdelingsmøde.

Vedligeholdelsestillæggene søges harmoniseret med tillæggene i afd. 090-0. På organisationens møde den 17. juni, gives orientering om mødets resultat.

Det indstilles, at bestyrelsen tager den mundtlige orientering til efterretning og foretager eventuel godkendelse af råderetskatalog for afdelingen.

Peder fortalte om det møde, der har været afholdt i sidste uge omkring råderetskataloget i Dammene. Udvalget har ikke ønsket at ændre det oprindelige udkast, herunder især størrelsen af vedligeholdelsestillægget. Konklusionen fra mødet blev, at kataloget færdiggøres med de tillæg som de oprindeligt havde vedtaget i afdelingen. Derudover ønskede udvalget, at behandle de tre kataloger hver for sig og ikke samlet.

Helle K. supplerede med, at hun heller ikke oplevede at mødet rykkede ved holdningen i udvalget.

Jan-Ole orienterede om, at de i afdelingen 090-0 vil se på råderetskataloget igen, så der er overensstemmelse med vedligeholdelsesreglementet.

Bestyrelsen besluttede, at vedligeholdelsestillæg indsættes i samme størrelsesorden som i afdeling 090-0 Gildhøj, og råderetskataloget sendes til høring i afdelingsbestyrelsen. Det undersøges, om der er mulighed for at få tilladelse inkl. vedligeholdelsestillæg, hvis man pt. har en ansøgning der afventer. Michael var inhabil, da punktet blev behandlet.

2.4. Godkendelse af kursus til afdelingsbestyrelserne

Det blev aftalt på seneste organisationsbestyrelsesmøde, at organisationen ville arrangere kurser for beboerdemokraterne i Lejerbo Brøndby.

Der var tale om grundkursus for bestyrelsesmedlemmer samt første modul regnskab og budget.

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter hvilke kurser der skal arrangeres samt betaling for kurserne.

Punktet blev drøftet og det blev besluttet, at der arrangeres et fælleskursus for afdelingsbestyrelsesmedlemmer i Lejerbo Brøndby i regnskab og budget samt grundkursus for bestyrelsesmedlemmer. Herefter kan nye bestyrelsesmedlemmer deltage på de to kurser, hvor udgiften hertil betales af organisationen.

2.5. Beslutning vedr. byggesagen i afd. 094-0

Der blev afholdt møde den 10. juni 2020 og her deltog formand for afdelingsbestyrelsen Michael Skjalm med Paul Børling. Driftschef Peder Hansen og projektleder Morten Ventegodt fra Lejerbo samt Esben Nielsen fra Lejerbo. Der taltes om konsekvenserne af entreprenørfirmaet Anker Hansens konkurs og opsigelsen af samarbejdet med rådgivende ingeniør Norconsult.

Der blev orienteret om, at der formodentlig ikke ville være negative konsekvenser af entreprenørfirmaets konkurs for afdelingen, men at man ville kunne forestille sig, at det måske ville være lettere at afslutte den verserende voldgiftssag med kurator af konkursboet i stedet for med entreprenørfirmaet selv. Og mødet blev orienteret om, at administrationen ville søge mandat

hos organisationsbestyrelsen til at lukke sagen ved en mulighed for forlig i en nærmere angivet størrelsesorden.

For så vidt angår opsigelsen af samarbejdet med Norconsult, så har tidligere formænd for organisation og afdeling været telefonisk orienteret om overvejelserne herom. Konsekvenserne af opsigelsen vil være, at der tilbageholdes den del af honoraret, som skønnedes anvendt til betaling for gennemførelse af 1 års gennemgang og denne del anvendes til at betale en ny rådgiver for at forestå denne.

Herudover taltes der om en række fejl og mangler og der var enighed om, at disse nu udbedres og såfremt det er påkrævet, så sikres bevismateriale i form af ødelagte bygningsdele, men indregulering af varmeanlæg mm og justering af døre og vinduer skønnes at have et sådant omfang, at det ikke giver mening at blive ved med at lade beboeren være udsat for dårligt fungerende installationer.

Michael supplerede med, at Lejerbos udbudsjurist Morten Ventegodt har været med til møder, hvor han har gjort et stort arbejde. Michael bakker op omkring en mulig indgåelse af forlig med kurator, selv om det måtte have en økonomisk konsekvens for afdelingen.

Franz undrer sig over hvad sker der i renoveringerne. Hvordan kan et selskab som Lejerbo se til, at konsulenten ikke har levet op til sine forpligtelser. Det er ikke acceptabelt, at det er lejernes penge som skal betale for fejlene gang på gang.

Gunnar nævnte, at sagen også havde undret ham, da man anvendte samme entreprenør som vi allerede havde dårlige erfaringer med. Fortiden har sat spor, og hovedbestyrelsen har også bemærket det og bedt om at der rettes op på det.

Michael nævnte, at selve huslejestigningen har betydet at en del pensionister må fraflytte. Jeannette bemærkede, at huslejestigningen i forbindelse med renoveringen var kendt i forvejen og at det var en nødvendig renovering. Brian bakkede op, med afsæt i fortiden hvor huslejen har været holdt nede. Franz nævnte ydermere, at det fortsat er en lav husleje.

Det indstilles, at redegørelsen tages til efterretning og at administrationen bemyndiges til at indgå forlig med konkursboet efter Anker Hansen, såfremt der måtte opstå mulighed for at dette kan gøres ved en for afdelingen gunstig løsning.

Punktet blev drøftet og det blev besluttet, at give mandat til administrationen til indgåelse af forlig med konkursboet efter Anker Hansen.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/ Brian Børgesen

Brian berettede, at grundet Corona, er der ikke sket så meget. Formandsturen i 2020 er aflyst, hvilket er en rigtig fornuftig beslutning.

Landsrepræsentantskabsmødet er flyttet til den 13. og 14. november og afholdes i Århus. Brøndby fjernvarme møde i april er udskudt til efter sommerferien og valgkredsmøde i BL afventer situationen omkring Corona.

BL har udsendt information om at man kan forlange forhåndstilmelding indtil 14 dage før et afdelingsmøde. Urafstemning uden afholdelse af afdelingsmøde grundet Corona er fortsat en mulighed. Brian anbefalede, at man tilmelder sig BL's nyhedsbreve.

Orientering blev taget til efterretning.

3.2. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

3.3. Orientering om budgettvist i afdeling 818-0 Æbleblomsten

Afdelingsmødet i afdeling 818-0 forkastede budgetforslag for 2020/21 på deres ordinære afdelingsmøde den 13. februar 2020. Budgettvisten er efterfølgende sendt til afgørelse i tilsynet, hvor budgetforslaget blev godkendt uden bemærkninger fra tilsynet.

Dog har tilsynet i brev til afdelingsbestyrelsen bemærket, at poster til vedligeholdelse og henlæggelser er forøget. *Se vedhæftede bilag.*

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Orientering blev taget til efterretning.

3.4. Orientering om "Vores bidrag til FN's Verdensmål

Administrationen har på organisationens vegne har besvaret BL's årligt tilbagevendende undersøgelse, som følger udviklingen i de almene boligers bidrag til FN's verdensmål som samlet branche og som enkeltorganisation. Hvert forår bliver boligorganisationerne bedt om at bidrage med information om deres aktiviteter indenfor administration, drift, byggeri og socialt arbejde. Det er første gang, Lejerbo deltager i undersøgelsen.

De boligorganisationer, som deltager i undersøgelsen, kan til efteråret hente deres egen rapport. Her kan organisationen få et samlet overblik over, hvordan I bidrager til FN's verdensmål, og I kan sammenligne jer med resten af branchen. Organisationen vil blive orienteret, når rapporterne foreligger.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Brian nævnte, at vi skal i gang og det kan være der er tiltag der skal til for at kunne bidrage yderligere til verdensmålene.

Orientering blev taget til efterretning.

3.5. Orientering om feriepengeforpligtelser

Siden konverteringen i april 2013, har der desværre været en fejl i beregningen af hensættelser vedr. feriepengeforpligtelser. Fejlen består i at mange af de tillæg som medarbejderne får, er feriepengeberettiget. Disse tillæg har ikke været med i beregningen, og derfor er der blevet hensat for lidt. Revisionen har beskrevet det i deres revisionsprotokollat, dog som en uvæsentlig fejl grundet beløbets størrelse.

Vi har sammen med revisionen nu fået identificeret hvilke tillæg det drejer sig om, og en tilretning af hensættelserne er nu gået i gang. Der vil blive foretaget en regulering i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskaberne. Der er lavet til tilretning i lønsystemet, således der fremover vil blive beregnet korrekt på alle tillæg.

Reguleringerne kommer til at finde sted i resten af 2020, og derefter vil hensættelserne være korrekte.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Orientering blev taget til efterretning.

3.6. Orientering om ansættelse af ny gårdmand

Fra onsdag den 1. juli 2020 er der ansat ny gårdmand i driftsfællesskabet. Gårdmanden skal fortrinsvis arbejde i afdeling 094-0.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Orientering blev taget til efterretning.

3.7. Orientering fra hovedbestyrelsen

Gunnar berettede, at der var afholdt et kort og effektivt møde i hovedbestyrelsen dagen før dette møde med følgende emner:

De verserende retssager kører fortsat, der er indgået forlig i den ene sag mod BoVita.

Opfølgning på målsætninger og visioner.

Forsikringsstatistikken viste at der er sparet 15 mio. ved at flytte forsikringssselskab. Der tilbagebetales minimum 5% tilbage af præmierne til afdelingerne. I år bliver der udbetalt 8%.

Der blev skiftet ud i demokratiudvalget, da Erik Fallesen er udtrådt og Annette fra Holbæk er trådt ind.

Bofællesskaberne blev drøftet og det blev besluttet, at demokratiudvalget skal se på udlejning og drift i disse.

Bestyrelsesseminar for hovedbestyrelsen afholdes i august og bliver et budgetseminar.

Gennemgang af beboerdemokraten inden udsendelse.

Orientering blev taget til efterretning.

4. Eventuelt

Michael spurgte til om der er mulighed for at ordne haver for personer, som ikke kan klare det selv og pålægge det huslejen. Jeannette forklarede, at det vil være en overtrædelse af husorden ikke at passe haven samt at bemanningen i afdelingerne ikke er tilpasset tilvalg af individuelle ydelser.

Brian har kontaktet administrationen omkring lønfordelingen i organisationen, og ville gerne at formændene drøftede den indenfor kort tid. Lønfordelingen tages op på næste organisationsbestyrelsesmøde.

Mødet hævet.

Dato: 8 / 12 2020



Formand, Brian Børgesen