

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Brian Børgesen, Gunnar Sørensen, Franz Hansen, Jan-Ole Johannessen, og Helle Knudstrup, samt suppleanterne Birthe Ketterle og Flemming Vang Jensen. Fra administrationen deltog projektleder Anders Villumsen, Amma V. Knudsen og Jeannette M. Larsen (ref).

Afbud: Camilla Hansen

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE DEN 7. DECEMBER 2021

Med følgende dagsorden:

1. Velkomst.....	566
2. Beslutningspunkter	566
2.1. Godkendelse af IT-politik for Lejerbo Brøndby	566
2.2. Godkendelse af ny udlejningsaftale Æbleblomsten	567
2.3. Godkendelse af ommærkning af Daruplund 9, 1.mf.	567
2.4. Godkendelse og evaluering af lønfordeling	568
2.5. Godkendelse af evt. vedtægtsændring – kommunalt udpeget.....	568
2.6. Godkendelse af Grøn partnerskabsaftale.....	569
3. Orienteringspunkter	569
3.1. Orientering fra formanden v/ Brian Børgesen.....	569
3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen.....	569
3.3. Orientering fra Byg v/Anders Villumsen.....	570
3.4. Orientering fra kommunen v/Franz Hansen	570
3.5. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen	571

1. Velkomst

Brian bød velkommen til mødet og den efterfølgende julefrokost. Gunnar blev valgt som dirigent.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af IT-politik for Lejerbo Brøndby

I forbindelse med en øget digitalisering af bestyrelsesarbejdet i Lejerbo Brøndby, blev det for år tilbage indført at der kunne indkøbes Ipads til organisationsbestyrelsesmedlemmer. Revisionen ønsker, at denne praksis nedfældes som en decideret politik for indkøb af IT i organisationen.

Administrationen har i den forbindelse udarbejdet et udkast til en politik, som bestyrelsen bedes forholde sig til, se bilag til punktet.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og foretager eventuel godkendelse.

Jan-Ole syntes ikke at der skulle fremgå et maks. beløb, men at man kun kan have én enhed enten fra Organisationen eller afdelingsbestyrelsen.

Bestyrelsen drøftede punktet og godkendte det fremsendte udkast med få ændringer. Den reviderede udgave udsendes med referatet.

2.2. Godkendelse af ny udlejningsaftale Æbleblomsten

Der har været afholdt møde med bestyrelsen i Æbleblomsten, og den nye udlejningsaftale er gennemgået, se bilag til punktet.

Det indstilles, at bestyrelsen foretager endelig godkendelse af udlejningsaftalen.

Brian fortalte, at han havde været til møde i Æbleblomsten sammen med udlejningschefen Helle Jørgensen. Det var et rigtig godt møde, og samarbejdet med afdelingen er gået fint. På mødet var der meget få rettelser til det fremsendte udkast, hvilket er rettet til i den til dette møde fremsendte dagsorden.

Bestyrelsen drøftede punktet og godkendte den nye udlejningsaftale for Æbleblomsten.

2.3. Godkendelse af ommærkning af Daruplund 9, 1.mf.

Fra læge Ege Schultz er der i januar 2021 modtaget ansøgning om tilladelse til at leje boligen Daruplund 9, 1 mf. Lægen har i forvejen praksis i lejemålet ved siden af og vil gerne udvide sin praksis med boligen midt for, der står tom.

Dette kræver, at boligen søges nedlagt og omdannet til erhvervslejemål og de godkendende myndigheder her er Brøndby Kommune, som har boligforsyning som sit ansvarsområde og Udbetaling Danmark, der administrerer statslig støtte til almene boligorganisationer.

Udbetaling Danmark er ansøgt om tilladelse hertil og har meddelt, at ansøgningen imødekommes under forudsætning af, at der indfries en forholdsmæssig del af den del af restgælden i afdelingen som oppebærer eventuel statslig støtte. Dette fælder den del af det samlede areal, som ikke længere vil være støttebærende bolig.

For så vidt angår indfrielse af del af restgæld, så vil det dreje sig om ca. t.kr 58, som skal indfries ekstraordinært. Men eftersom omkostningerne herved vil overstige dette beløb, så vil vi prøve, at få tilladelse til at gennemføre ommærkningen uden ekstraordinær indfrielse, men såfremt dette ikke imødekommes så indstilles det, at ommærkningen gennemføres og arealet udlejes til lægepraksis.

Afdelingen modtager ikke længere hverken rentesikring, ydelsesstøtte eller ydelsessikring fra staten, så ommærkningen vil ikke have driftsøkonomiske konsekvenser.

Afdelingen oppebærer i dag indtægter på ca. t.kr 153 fra de to lejemål. Såfremt lejer accepterer, at lejen ved ommærkningen og sammenlægningen hæves til markedslejen for erhvervslejemål i området, så skønnes det, at lejen vil kunne hæves til omk. 1.000 kr./m²/år, hvilket vil give en merindtægt på ca. t.kr 35 årligt.

Det indstilles, at ansøgningen om udvidelse af lejemålet til lægepraksis imødekommes og at Brøndby Kommune søges om tilladelse til nedlæggelse af boligen Daruplund 8, 1. mf, samt at Udbetaling Danmark søges om tilladelse til undladelse af indfrielse af den forholdsmæssige del af restgælden.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og foretager eventuel godkendelse.

Der var en kort gennemgang af fordele og ulemper for afdelingen.

Bestyrelsen drøftede punktet og godkendte, at der sker ommærkning af begge boliger til erhvervslejemål.

2.4. Godkendelse og evaluering af lønfordeling

Det blev på organisationsbestyrelsesmødet af 08.12.2020 godkendt fordeling af medarbejdere/ressourcer (lønfordeling) afdelingerne imellem.

Fordelingen var/er således:

Lokalinspektøren fordeles alle afdelingerne imellem pr. lejemålsenhed.

1.mand fordeles med 25% i afd.157-0. De resterende 75% fordeles alle afdelinger imellem pr. m².

090-0: 1 gårdmand 100%

094-0: 1 gårdmand 100%

157-0: 2 gårdmænd 100% (samt udgifter til sommerafløser)

Vedlagt som bilag til punktet er lønfordeling herfor.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og foretager eventuel beslutning om den nuværende fordeling skal fortsætte.

Brian nævnte, at lønfordelingen blev fastsat sidste år og ikke ønskes ændret.

Jan-Ole fortalte, at der har været afholdt et møde med driftschefen, hvor Lokalinspektørordningen blev evalueret.

Der var en snak om hvordan servicen fra ejendomskontoret skal fungere, altså om Lokalinspektøren bør have faste arbejdsdage i afdelingerne. Jan-Ole fortalte, at i hans afdeling savnede de nærvær fra Lokalinspektøren, at der er en fast dag om måneden hvor beboere og bestyrelsesmedlemmer kan komme og tale med Lokalinspektøren.

Bestyrelsen drøftede punktet og godkendte lønfordelingen for det kommende år, samt at der inden næste møde skal være en drøftelse af bemanningen i afdelingerne sammen med driftschefen.

2.5. Godkendelse af evt. vedtægtsændring – kommunalt udpeget

Administrationen har modtaget brev fra Brøndby Kommune vedr. Frafald af kommunal repræsentation i boligorganisationens bestyrelse. Kommunalbestyrelsen i Brøndby udpeger i dag ét medlem til bestyrelsen i Lejerbo, Brøndby og i en lang årrække har denne post være besat af Franz Hansen. Med henblik på at ensrette den kommunale repræsentation har Kommunalbestyrelsen den 8. september 2021 besluttet, at kommunen frafalder sin bestyrelsesplads i boligorganisationen. Beslutningen vil indebære, at organisationen skal revidere sine vedtægter i overensstemmelse hermed. Brøndby Kommune har derfor anmodet Lejerbo, Brøndby om at iværksætte den nødvendige vedtægtsændring. Som en konsekvens af beslutningen vil kommunen ikke udpege et nyt medlem til bestyrelsen ved konstitueringen efter kommunalvalget i november 2021.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og foretager eventuel beslutning om ændring af Lejerbo Brøndbys vedtægter.

Gunnar fortalte hvordan vedtægterne i Lejerbo Frederiksberg giver mulighed for at repræsentantskaber udpeger en person med indsigt og interesse i det almene.

Brian nævnte, at man fra kommunens side mener at det er styringsdialogmødet som skal være forum for samtaler eller ønsker fra kommunen. Møderne er meget hurtige og bidrager ikke i samme grad som Franz har gjort i mange år.

Jan-Ole synes den nuværende sammensætning er velfungerende, og synes det er ærgerligt at kommunalbestyrelsen har besluttet at der ikke skal være en kommunalt udpeget.

Bestyrelsen drøftede punktet og godkendte at Repræsentantskabet skal tage stilling til en vedtægtsændring, der giver mulighed for at der vælges en person med særlig interesse og indsigt i den almene branche.

2.6. Godkendelse af Grøn partnerskabsaftale

På styringsdialogmøde afholdt den 30. november med Brøndby kommune præsenterede de et udkast til en Grøn partnerskabsaftale, som de bad Lejerbo Brøndby tage stilling til. Udkast til aftalen er udsendt til organisationen forinden mødet, og blev kort gennemgået på mødet.

Bestyrelsen drøftede aftalen og godkendte det fremsendte udkast med undtagelse af flere buskader, administrationen meddeler kommunen dette.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/ Brian Børgesen

Brian fortalte at der blev afholdt Repræsentantskabsmøde i BIB den 6. december, hvor det blev besluttet at BIB skal på facebook samt have udarbejdet en hjemmeside. Der er mange emner, som kan behandles på hjemmesiden.

Der er afholdt styringsdialogmøde, hvor kommunen nævnte den nye forebyggelsesliste. Dette kan give udfordringer i anvisningen til vores afdelinger og beboersammensætningen, som vi skal være opmærksomme på.

Der er flere som har spurgt til de stigende energipriser (varme), og der er ikke varslet højere priser i 2022, tværtimod falder de 6% til næste år.

Orienteringen blev taget til efterretning.

3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen

Gunnar fortalte om Østjysk Bolig, hvor Lejerbo overtog administrationen tidligere i år. Det ønskes fortsat frem til 2026, og de skal overgå til Lejerbos platform i denne forbindelse.

Refinansiering af Valby domicil vil blive fastlagt inden udgangen af januar 2022.

Almen Indkøb har været på vågeblus i en periode, men leverer nu et ganske pænt regnskab, hvorfor det ønskes at flere anvender ordningen. Der er nye udbud omkring rammeaftaler i gang, da de udløber primo 2022.

Der verserer fortsat en retssag mod det tidligere Lejerbo Kolding. Der er kommet et nyt boligudspil og ydelseskataloget blev godkendt på sidste møde. Visionerne er finpudset og næsten klar til brug i de næste to år.

Forsikringsstatistikken ser desværre lidt dårlig ud grundet mange skader på faldstammer, hvilket giver påvirkning på de kommende forsikringspriser. Brian supplerede med, at afdelingerne bør afsætte til udskiftning af faldstammer og rør, inden der kommer skader.

Der har været afholdt en besigtigelsestur til Blox og i Nordsjælland. Næste år bliver det til Århus området, for bl.a. at besigtige Cirkelhouse.

Årsplanen for Hovedbestyrelsen er gennemgået, og der er planlagt flere Teams-møder for at spare transportomkostninger og tid. Det vil være ca. halvdelen af møderne, som afholdes på Teams.

Orienteringen blev taget til efterretning.

3.3. Orientering fra Byg v/Anders Villumsen

Anders fortalte om udviklingen i Dammene. Byggesagen ligger i organisationen, og der har ikke været de store udfordringer siden overgangen. Udbedringen går rigtig fint, og tilbagemeldingerne går på at driften er ved at finde et normalt leje. Efter 1. oktober 2021 har kommunikationen fundet et normalt leje.

Der skulle have været afholdt skønsforretning den 30. november, men desværre blev skønsmanden syg af Corona. Der er afsat nye datoer i januar, og derefter skal der udarbejdes Skema C og det endelige byggeregnskab. Det vil tage tid, men der er ikke megen fremdrift i Voldgiften, hvorfor vi bliver ca. 2 måneder yderligere forsinket.

Ventilationen arbejdes der fortsat på, og det dokumenteres hvis der sker udbedringer som er akutte. Dette tages med i Voldgiften.

Brian spurgte til bortfald af driftstilskud i Dammene, der ønskes fra organisationen at beboerne får en meddelelse herom, så de er forberedte på den kommende huslejestigning i forbindelse med udfasningen af tilskuddet. Anders vil følge op på forholdet og udarbejder sammen med forvaltningen en beboermeddelelse herom, når der er afklaring af finansieringen.

Orienteringen blev taget til efterretning.

3.4. Orientering fra kommunen v/Franz Hansen

Der har været en drøftelse i kommunalbestyrelsen, om hvor kommunen skulle være til stede, og nu er det blevet som det er, at der ikke skal være kommunalt udpegede i boligorganisationerne.

Franz spurgte hvordan samarbejdet fungerer med kommunen, og bestyrelsen svarede enstemmigt, at samarbejdet fungerer professionelt og uden større udfordringer.

Ny kommunalbestyrelsen tiltræder 1. januar, og der er 7 nye medlemmer. Det er første gang, at der er så stor udskiftning, hvilket bliver spændende at følge.

Franz har bedt om at blive fritaget for formandsposten i beskæftigelsen, men vil gerne tage et par valgperioder mere. Franz skal ind i teknisk udvalg og bliver i økonomiudvalget i den kommende periode.

Der kommer til at ske en hel del i Brøndby Strand med de nye planer. Brøndby Boligselskab har fået mulighed for at bygge rækkehuse, hvilket er et spændende projekt.

Orienteringen blev taget til efterretning.

3.5. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

Jeannette orienterede om den netop afsluttede tilsynssag om råderetskataloget i Dammene. Den beboerdemokratiske proces skal sættes gang i, og der er aftalt første møde den 15. december, hvor vi starter processen op igen.

Der er indført krav om Coronapas fra den 6. december for alle ansatte i Lejerbo både i driften og administrationen.

Orienteringen blev taget til efterretning.

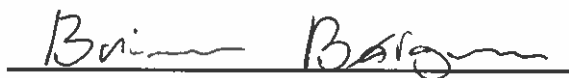
4. Eventuelt

Der er planlagt regnskabsmøde og repræsentantskabsmøde den 28. februar 2022.

Brian ønskede bestyrelsen en glædelig jul og et godt nytår.

Mødet hævet.

Dato: 15 11 2021



Formand, Brian Børgesen