

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

7. APRIL 2021

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Brian Børgesen, Jan-Ole Johannessen, Helle Knudstrup og Franz Hansen og suppleanterne Birthe Ketterle. Fra administrationen deltog forretningsfører Jeannette M. Larsen (ref).

Afbud: Gunnar Sørensen, Camilla Hansen og Flemming Jensen

Med følgende dagsorden:

1. Velkomst	544
2. Valg af dirigent	544
3. Beslutningspunkter	544
3.1. Godkendelse af brug af Almen indkøb	544
3.2. Godkendelse af politik for indkøb af it-udstyr mm.	545
3.3. Godkendelse af udgift til rådgiver i forbindelse med Fremtidens Brøndby Strand	545
3.4. Godkendelse af boligsocial helhedsplan i Brøndby Strand 2021-2025	545
3.5. Godkendelse af kursus for nye bestyrelsesmedlemmer	548
3.6. Godkendelse af indstilling fra administrationen vedr. personale	548
4. Orienteringspunkter	549
4.1. Orientering fra formanden v/ Brian Børgesen	549
4.2. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen	549
4.3. Orientering om præcisering af udlejningsaftalen	549

1. Velkomst

Brian bød velkommen og håbede at vi snart kan mødes fysisk.

2. Valg af dirigent

Jeannette blev valgt som dirigent.

3. Beslutningspunkter

3.1. Godkendelse af brug af Almen indkøb

På seneste organisationsbestyrelsesmøde blev brugen af Almen Indkøb drøftet. Landsformanden nævnte i den forbindelse, at Almen Indkøb blev anvendt i hans egen afdeling til fraflytningslejligheder, og at der i den forbindelse var sparet en hel del, selvom der var tale om et begrænset antal fraflytninger pr. år. Administrationen foreslog, at emnet blev taget op igen og belyst med statistik således, at Lejerbo Brøndby kunne tage stilling til eventuel brug af Almen Indkøb, til eksempelvis fraflytningslejligheder. Vedlagt til punktet er statistik fra Emove.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter brugen af Almen Indkøb generelt, herunder især fraflytningslejligheder, samt tager beslutning om evt. fremtidig brug af Almen Indkøb.

Jeannette gennemgik bilaget, og der var en drøftelse af brugen af Almen Indkøb i Lejerbo Brøndby, herunder at administrationen anbefaler at man anvender Almen Indkøb. Brian nævnte, at det bør være en længere periode, der skal testes over, og at der selvfølgelig skal bruges sund fornuft.

Franz nævnte, at malerarbejde generelt er et spørgsmål om tillid, og man skal være efter dem, og tjekke kvaliteten. Arbejdet skal kontrolleres af varmemester, inden lejemålet overdrages til ny lejer.

Jan-Ole sagde, at det vigtigste er at arbejdet er i orden, når det afleveres, og hvis der kan spares på at bruge Almen Indkøb, så skal vi selvfølgelig gøre det.

Bestyrelsen besluttede at, anvende Almen Indkøb i alle afdelinger i Lejerbo Brøndby indtil videre, som supplement til almindelige udbud.

3.2. Godkendelse af politik for indkøb af it-udstyr mm.

Organisationsformanden havde modtaget en forespørgsel fra et medlem af organisationen, omkring indkøb af tablets til organisationsbestyrelsen. Organisationen har ikke vedtaget en politik herfor, hvorfor der bør sættes retningslinjer for hvornår, og hvem der kan modtage it-udstyr mm.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og evt. godkender en politik for indkøb af it-udstyr mm.

Punktet blev drøftet og administrationen udarbejder en politik til godkendelse på næste møde.

3.3. Godkendelse af udgift til rådgiver i forbindelse med Fremtidens Brøndby Strand

I forbindelse med arbejdet omkring Fremtidens Brøndby Strand, skal udgiften til rådgiver deles mellem boligorganisationerne i Brøndby Strand efter antal lejemål. Udgiften andrager i alt tkr. 350, som fordeles mellem de deltagende afdelinger (HP4 samt boligafdelingerne i umiddelbar fysisk tilknytning til Brøndby Strand). Beløbet for Lejerbo Brøndby forventes at udgøre ca. tkr. 35 plus moms.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender at udgiften til rådgiver betales fra arbejdskapitalen.

Brian fortalte om det arbejde, som rådgiveren skal arbejde med. Det er den fysiske udformning af området, så man får udnyttet området bedst muligt.

Punktet blev drøftet og bestyrelsen godkendte, at betale udgiften fra arbejdskapitalen.

3.4. Godkendelse af boligsocial helhedsplan i Brøndby Strand 2021-2025

Baggrund

Boligorganisationen har i 2020 godkendt prækvalifikationsansøgningen til en ny boligsocial helhedsplan i Brøndby Strand. 8 afdelinger i Brøndby Strand blev i efteråret prækvalificeret med en bevilling på 12,2 mio. kr. Gurrelund/Bjerrelund var med i den samlede ansøgning, men afdelingen blev af Landsbyggefonden ikke vurderet ansøgningsberettiget, og de er derfor ikke med i den nye boligsociale helhedsplan. Landsbyggefonden har i februar 2021 forøget bevillingen til 12,9 mio. kr. Den boligsociale helhedsplan har herved et samlet budget på 19,8 mio. kr.

Den boligsociale helhedsplan

Den overordnede vision for det kommende boligsociale samarbejde er at understøtte boligorganisationernes og kommunens arbejde med at skabe et mere tidssvarende, attraktivt, trygt, grønt og levende bo-miljø, hvor flere beboere har mulighed for at uddanne sig og øge sine

livschancer samt være aktive i fællesskaber.

En afgørende indikator for indsatsen er, at ingen afdelinger opfylder tre eller flere af kriterierne for at komme på statens såkaldte ghettoliste.

Indsatsens formål er:

- at øge de dansksproglige kompetencer i området og bringe flere beboere tættere på uddannelse og beskæftigelse
- at øge den oplevede tryghed i boligområdet
- at kapacitetsopbygge i området, så flere er aktive i fællesskabet og deltager som aktive medborgere i og uden for boligområdet
- at styrke forældrenes muligheder for at øge trivslen og forbedre forudsætningerne for områdets børn og unge
- At bidrage til at styrke indsats der fremmer aktivitet og bevægelse
- At bidrage til den kommunale indsats i relation til skolefravær

Den boligsociale helhedsplan består af en strategisk samarbejdsaftale, en delaftale for hver af indsatsområderne; Beskæftigelse, Uddannelse og livschancer samt Medborgerskab og sammenhængskraft, en boligsocial beredskabsplan, til akut opstået uro samt et budget for indsatsen.

Der er stilles krav om en række måltal for både den overordnede indsats og for delaftalerne. Måltallene i den strategiske samarbejdsaftale er, som noget nyt, fastsatte fra centralt hold, og derved de samme i alle boligsociale helhedsplaner. Måltallene i delaftalerne er fastsatte efter aktiviteterne i aftalen, dog stadig på et overordnet niveau, der skal fastholde fokus på den langsigtede udvikling.

Uddannelse og livschancer

Indsatsen vil have fokus på at styrke skolegangen for områdets børn samt at hjælpe de unge i gang med en uddannelse. Det gøres gennem faglige sommercamps i samarbejde med Brøndby Strand skole, samt ved en indsats med fokus på livsmestring og uddannelse. Primært i relation til de unge, der kommer fra hjem, hvor forældrene har haft vanskeligheder med at mestre de udfordringer, man møder som voksen på en konstruktiv facon. Indsatsen vil understøtte brugergruppen til at foretage kvalificerede valg i en verden med mange muligheder, udfordringer og tilbud. Indsatsen har derfor fokus på vejledning, støtte, læring, kompetenceudvikling og samvær. Desuden fortsætter aktiviteterne boligsocial legestue og fædregruppen, der begge arbejder med at understøtte familielivet og skabe gode aktiviteter for børnefamilier.

Beskæftigelse

Målet med indsatsen er at bringe beboere langt fra arbejdsmarkedet tættere på beskæftigelse. Indsatsen vil have en opsøgende funktion, og arbejde med at skabe relationer til socialt isolerede grupper, der oplever utryghed i forhold til det etablerede system, samt genne fokus på sproglige kompetencer. Indsatsen fokuserer desuden på job- og uddannelsesmuligheder i forbindelse med nedrivning og renovering. Indsatsen vil foregå i tæt samarbejde med Brøndby Kommune.

Medborgerskab og sammenhængskraft

Denne indsats har fokus på at styrke medborgerskab og sammenhængskraft i boligområdet. Det skal bl.a. ske ved at skabe nye sociale relationer mellem beboerne, så flere beboere føler sig hjemme og har oplevelsen af at være en del af områdets fællesskaber. Desuden fortsættes indsatserne med at skabe og opretholde tryghed i boligområderne ved at forebygge kriminalitet og utryghedsskabende adfærd. Ejendomsfunktionær+ programmet fortsætter ligeledes. Her gælder det om at give ejendomskontorerne redskaber og metode, der kan bruges i mødet med udsatte beboere, og udbygge kendskab til relevante samarbejdspartnere og ressourcer i området mhp. at kunne brobygge til kommunale tilbud.

Organisering

Den boligsociale helhedsplan er organiseret med en overordnet bestyrelse bestående af øverste politiske og administrative niveau fra kommune og boligorganisationer. Bestyrelsen har det overordnede ansvar for projektets fremdrift og resultater og for prioriteringen af økonomien, analyser og mål.

Herunder etableres to styregrupper; en for hhv. uddannelse, livschancer og beskæftigelse og medborgerskab og sammenhængskraft. Styregrupperne skal sikre den konkrete udførelse af indsatserne samt implementere forankringen i bestående institutioner, organisationer og foreninger. Styregrupperne består af udførende interessenter inden for de tre indsatsområder. Styregrupperne kan efter behov nedsætte arbejdsgrupper.

Det Boligsociale Sekretariat, står som den administrative enhed, der sikrer implementeringen af de beslutninger, der vedtages. Det boligsociale sekretariat består af 5 medarbejdere, og en leder. Lederen er delt med den boligsociale indsats i Greve Nord, og anvender 2/3 af sin arbejdstid i Brøndby.

Økonomi

Helhedsplanen er finansieret med 12,9 mio. kr. fra Landsbyggefonden og en medfinansiering på 6,945 mio. kr. fra kommune og boligorganisationer. Finansieringen er fordelt mellem boligorganisationerne efter antal lejemål. Fordelingen er som vist nedenfor.

Organisation	Finansiering
Landsbyggefonden	12.900.000 kr.
Tranemosegård	1.157.592 kr.
Brøndby Almennyttige boligselskab	381.416 kr.
Postfunktionærernes andelsboligforening	342.496 kr.
Brøndby Boligselskab	1.058.624 kr.
Lejerbo, Brøndby	342.496 kr.
Brøndby Kommune	3.674.000 kr.
I alt	19.856.000 kr.

Tidsplan

Den boligsociale helhedsplan er sendt til godkendelse i boligorganisationerne og kommunen. Hvis den godkendes af alle parter, sendes den til endelige godkendelse i Landsbyggefonden i maj måned. Den nye helhedsplan forventes at starte op den 1. juli 2021.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at en ny boligsocial helhedsplan vil være til fordel for beboerne i området, samt et vigtigt skridt for at undgå, at afdelinger ender på regeringens lister over udsatte områder og såkaldte ghettoer. Vedlagt som bilag til punkter følgende:

Vedlagt til punktet er følgende bilag:

- Bilag 1. Overblik over den boligsociale helhedsplan for Brøndby Strand 2021 - 2025
- Bilag 2. Strategisk samarbejdsaftale
- Bilag 3. Delaftale Uddannelse og livschancer
- Bilag 4. Delaftale Beskæftigelse
- Bilag 5. Delaftale Sammenhængskraft og Medborgerskab
- Bilag 6. Beredskabsplan
- Bilag 7. Budget for helhedsplanen 2021-2025

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender den boligsociale helhedsplan for Brøndby Strand for perioden 1. juli 2021 til 30. juni 2025.

Brian supplerede med, at problemerne flytter sig fra afdeling til afdeling, og hvis vi ikke deltager siger vi nej, til den hjælp der er at hente i den boligsociale helhedsplan. Kommunen er også en vigtig medspiller, og vi har et godt samarbejde med kommunen. For ham personligt, har det betydet en langt større indsigt i kommunen og de forhold, som vi kan være med til at påvirke, bl.a. indsatsen omkring lattergaspatroner.

Jan-Ole nævnte, at det er et projekt, der har kørt i mange år, og det kan bevirke at man flytter problemet til en anden bydel i Brøndby. Det gode i projektet, er at der er en hurtig tilgang til hjælp i afdelingerne. Pengene burde bruges til at renovere boliger og ikke socialt arbejde.

Franz har været meget langt inde i materialet og projektet, og det er vurderet om kommunen får nok ud af midlerne, der bruges på projektet. Der skal flere ressourcer ud i områderne, det er der det virker bedst. Fra kommunen er det vedtaget at, sætte flere folk ud i områderne.

Punktet blev drøftet og bestyrelsen godkendte deltagelse i den boligsociale helhedsplan for 2021-2025.**3.5. Godkendelse af kursus for nye bestyrelsesmedlemmer**

Organisationen har på tidligere møde godkendt, at alle nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer kan deltage i kursus om regnskab og budget samt beboerdemokrati. Da afdeling 094-0 Dammene er en ny bestyrelse, ønsker organisationen herudover at tilbyde afdelingen, et kursus med Lejerbos kursusleder Susanne Frelsvig den 10. april 2021. Kurset afholdes, hvis det er muligt grundet de gældende covid19 restriktioner. Udgiften til kurset betales af organisationen.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender betaling af kursusudgift fra arbejdskapitalen.

Der er arrangeret kursus for alle afdelingsbestyrelserne den 19. juni kl. 9.30 til 16.00, hvis covid19 begrænsningerne ophæves, og kurset for afdeling 094-0 aflyses og de inviteres med den 19. juni.

Punktet blev drøftet og bestyrelsen godkendte, at organisationen betaler for et kursus til alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer fra arbejdskapitalen.**3.6. Godkendelse af indstilling fra administrationen vedr. personale**

Administrationen ønsker at fastholde vores gode nøglemedarbejder og med dette som værende en af grundene, ønsker administrationen at indstille varmemester, Helle Borel, til et titelskifte fra varmemester til lokal inspektør.

Det som primært ligger bag denne indstilling er, at Helle i snart 2 år har varetaget den daglige drift af alle afdelinger i Lejerbo Brøndby (hvilket startede som en midlertidig support, men endte med at blive en permanent løsning). Opgaverne som fulgte med ordningen, har hun formået at løfte på en sådan måde, og til sådan et niveau, at det alene, vil kunne retfærdiggøre denne indstilling til titelskifte.

Udover at hun bør have en titel som svarer til hendes indsats i boligafdelingerne, så vil de personaleforhold som medfølger, være med til at gøre dagligdagen for driften nemmere. Det vil være en væsentlig fordele for driften, herunder hende selv, eksempelvis større fleksibilitet i

arbejdstiden, afholdelse af MUS må foretages af hende som nærmeste leder samt indkøb- og fakturahåndtering vil smidiggøres ved, at prokuragrænsen vil stige fra t.kr. 15 til t.kr. 100 ekskl. moms.

Til sidst skal det nævnes, at titelskiftet vil være som anerkendelse for indsatsen, som Helle Borel gør på daglig basis i og for afdelingerne, men at det ikke vil medføre ændrede lønforhold nu og her, dog vil hun være sikret nogle andre årlige reguleringer af sine lønforhold i henhold til overenskomsten for lokalinspektører, hvilke finder sted 1/4 hvert år.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og foretager evt. godkendelse af punktet.

Jan-Ole nævnte, at der skal laves en evaluering af varmemesterstrukturen, og han synes det er forkert at give en udnævnelse inden evalueringen af ordningen. Han vil gerne tage drøftelsen igen til efteråret, når der har været foretaget en evaluering.

Brian anbefalede, at man godkender udnævnelsen, da der er tale om justering af det driftsmæssige. Han oplever, at ordningen fungerer rigtig fint, og hvis det gør det nemmere for administrationen, vil han anbefale, at man godkender indstillingen.

Franz synes det var en svær diskussion, da afdelingerne ikke er afklaret om man fortsat ønsker at være med i ordningen. Det er vigtigt, at der kigges på det driftsmæssige og at prokuragrænser og øvrige vilkår er i overensstemmelse med det arbejde, der udføres. Vi skal sørge for at passe på vores medarbejdere, som vi ønsker at beholde og passe på. Franz ønskede, at bestyrelsen bakker formanden op, og godkender titelskiftet.

Punktet blev drøftet og en enig bestyrelse godkendte et titelskifte, samt at der skal ske en evaluering af lokalinspektørordningen snarest muligt.

4. Orienteringspunkter

4.1. Orientering fra formanden v/ Brian Børgesen

Fremlægges mundtligt på mødet.

Brian orienterede bestyrelsen om, at der fortsat er restriktioner ved beboerservice, og der er ikke afholdt møder i afdelingsbestyrelsen i Lunden, grundet covid19. Medarbejderne testes jævnligt for covid19.

Lejerbos Landrepræsentantskabsmøde den 17. maj forventes afholdt. Der afholdes møde i BIB i maj måned, det er ligeledes repræsentantskabsmøde.

4.2. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

Fremlægges mundtligt på mødet.

Jeannette orienterede bestyrelsen om personalesituationen i forvaltningen.

4.3. Orientering om præcisering af udlejningsaftalen

Udlejningschef Helle Jørgensen deltog under punktet, og gennemgik præciseringerne af udlejningsaftalen for bestyrelsen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Helle gennemgik de præciseringer, som er aftalt med Brøndby Kommune, se vedlagte bilag til referatet.

Franz nævnte, at det har været en meget lang proces at få udlejningsaftalerne på plads. Brian supplerede med, at den nye aftale har betydet meget for hvem der kommer ind i særligt Lunden.

Punktet blev drøftet og orienteringen blev taget til efterretning.

5. Eventuelt

Jan-Ole fortalte, at der iflg. Helle B. bruges store beløb på varmeunits (varmeveksler i boligerne) i Gildhøj. Han vil drøfte det med afdelingsbestyrelsen, at budgettet hæves for at øge opsparingen til udskiftning af varmeunits i boligerne.

Brian ville høre om møder i organisationen fremover kan afholdes kl. 13.00, grundet hensyn til de arbejdende bestyrelsesmedlemmer.

Håndbøgerne er kommet, og skal udleveres til afdelingsbestyrelsesmedlemmerne. Brian spurgte til, om der skal laves en kvittering for udlevering, hvilket bestyrelsen ikke synes var nødvendigt. Helle B. tager rundt til afdelingerne og udleverer bøgerne.

Landsrepræsentantskabsmødet, der skal i huske at indsende tilmeldingen til Tina Brorly.

Mødet hævet.

5 / 5 2021

Brian Børgesen

Formand, Brian Børgesen