

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Brøndby, tirsdag den 13. december 2016 i Gildhøj 100 B, 2605 Brøndby**Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne Poul Erik Traulsen, Gunnar Sørensen (punkt 1-4 + 6), Asmus Sørensen, Brian Taudahl Børgesen og Franz Hansen samt suppleanterne Carlo Torian og Birthe Ketterle. Fra administrationen deltog forretningsfører Rebecca Forsman (punkt 1-5) og PA Nina Birkkjær Delfour (ref.).

Afbud/fraværende: suppleant Karna Kongslev.

Dagsorden:**Beslutningspunkter**

1. Godkendelse af deltagelse i boligsocial helhedsplan Brøndby Strand
2. Afdeling 157-0 – ombygning af erhvervs- og klublokaler til tre ældreboliger
3. Godkendelse og kvalificering af budgetstrategi for Lejerbo Brøndby

Orienteringspunkter

4. Nyt fra formanden v/ *Poul Erik Traulsen*
5. Nyt fra administrationen v/ *Rebecca Forsman*
6. Nyt fra Hovedbestyrelsen v/ *Gunnar Sørensen*
7. Nyt fra kommunalbestyrelsen v/ *Franz Hansen*
8. Orientering fra afdelingerne
9. Eventuelt.

Poul Erik bød velkommen.

Beslutningspunkter**1. Godkendelse af deltagelse i boligsocial helhedsplan Brøndby Strand**

Poul Erik orienterede kort om den boligsociale helhedsplan for Brøndby Strand og om, at organisationen skal foretage en formel godkendelse af helhedsplanen.

Bestyrelsen godkendte deltagelsen i den boligsociale helhedsplan.

2. Afdeling 157-0 – ombygning af erhvervs- og klublokaler til tre ældreboliger

Poul Erik orienterede om, at det igennem længere tid har været forsøgt at udleje kioskens tidligere lokaler. Da det ikke har resulteret i en ny lejer, har der været afholdt møde med Brøndby Kommune omkring ombygning af lokalerne til ældreboliger. Der er startet en skemasag med Brøndby Kommune. Kommunen påtager sig anvisningsretten til boligerne.

Der forventes bygget tre ældreboliger à ca. 40 m² (tegninger vedlagt indkaldelsen). Samlet anskaffelsessum forventes at blive kr. 2.950.000. Dette vil give en husleje pr. m² på kr. 1.140 pr. år. Grundkøbesummen udgør kr. 540.000, som kommunen har tilkendegivet, at de ønsker at betale.

Ombygningen skal forhåndsgodkendes af boligorganisationen for herefter at blive behandlet på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Bestyrelsen forhåndsgodkendte ombygningen.

3. Godkendelse og kvalificering af budgetstrategi for Lejerbo, Brøndby

På baggrund af det med indkaldelsen fremsendte udkast til en budgetstrategi skulle bestyrelsen beslutte, om den kunne godkende det videre arbejde med denne form for budgetstrategi for Lejerbo, Brøndby. Poul Erik præsenterede tankerne bag budgetstrategien og understregede, at det er en strategi, der langsomt skal implementeres. Rebecca supplerede med, at budgetstrategien på sigt kan være et redskab til en mere strategisk prioritering af projekter, der skal modtage støtte med dispositionsfondsmidler.

Poul Erik orienterede om, at der vil blive afholdt et arbejdsgruppemøde mellem Jeannette, Rebecca og Poul Erik, hvor man vil udfærdige et konkret oplæg til bestyrelsen til efterfølgende behandling.

Der var en drøftelse af materialet og indholdet af en budgetstrategi, hvor forholdet mellem store henlæggelser i afdelingerne og huslejenedsættelser, samt definitionen af renovering, blev behandlet.

Bestyrelsen besluttede, at man skal arbejde videre med budgetstrategien og overveje konkrete måltal, som kan behandles og træffes beslutning om på organisationsbestyrelsesmødet efter regnskabsmødet den 16. februar 2017.

Orienteringspunkter

4. Nyt fra formanden v/ Poul Erik Traulsen

Poul Erik orienterede om følgende:

- **Sammenlægning af legepladser i afd. 157-0** – Kommunens ansøgning om sammenlægning af legepladserne ved/nedlæggelse af stien mellem Resenlund 16 og 22, som blev forhåndsgodkendt på det foregående organisationsbestyrelsesmøde, blev godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 157-0 den 27. oktober 2016. Nina supplerede med, at en allonge til lejekontrakterne er ved at være færdigbehandlet af administrationen. Bestyrelsen godkendte endeligt sammenlægningen.
- **Styringsdialog med Brøndby Kommune** – der var en snak med kommunen om, at Lejerbo, Brøndby ønsker at ændre udlejningsaftalen med kommunen, således at man sikrer, at udefrakommende også fortsat har mulighed for at få en bolig i Dammene og Gilhøj. Det blev i forlængelse heraf aftalt med kommunen, at Lejerbo fremsender et oplæg til, hvad der ønskes ændret. Herudover nævnte kommunen, at de har udfordringer med at få folk boligplaceret, når de sælger deres huse. Den lange ventetid på de eksterne ventelister til boligafdelingerne er en udfordring i den forbindelse.

5. Nyt fra administrationen v/ Rebecca Forsman og Nina B. Delfour

Rebecca orienterede om følgende:

- **Status på elev** – Varmemester Helle Borel har tilbagemeldt, at det går fint med eleven. Han er en del af teamet, og har udført selvstændige opgaver som skaktning, gartneropgaver samt beboerrelaterede opgaver. Han er med som "føl", når der udføres vvs-opgaver hos beboere, da 1. manden er uddannet vvs-montør. Han er også oplært i aflæsning af varme og vand.

Planen for eleven er, at han de næste 2 måneder skal varetage opgaven med vedligeholdelse af kældergange i 4 blokke. Han skal trænes i at tage ejerskab over arbejdsopgaver. Han starter skole i februar 2017.

Brian supplerede med, at eleven har kontakttet Lejerbos koordinator vedrørende nogle forhold, han var utilfreds med. Dette medførte en usikkerhed omkring, hvilken afdeling eleven skulle tilknyttes fremadrettet, idet driftschefen og organisationsformanden ikke havde afstemt med hinanden. Der var på mødet enighed om, at ledelsesretten ligger hos driftschefen, og at der fremadrettet skal være en bedre kommunikation mellem driftschefen og organisationsformanden om, hvor eleven skal være og hvorfor. Organisationen vil gerne inviteres med til møder vedrørende eleven og ønsker, at uddannelseskoordinatoren skal give regelmæssig status til både administration og organisation. Dette tog Rebecca til efterretning, og sagen vil blive drøftet på mødet mellem driftschef Martin og Poul Erik den 15. december 2016.

Nina orienterede om følgende:

- **Elektroniske boligtilbud** – Lejerbo har iværksat et projekt vedrørende elektroniske boligtilbud efter beslutning i hovedbestyrelsen. I dag kan boligsøgende afslå eller acceptere et boligtilbud via deres profil på www.lejerbo.dk, men selve boligtilbuddene bliver sendt ud som papirpost.

Samler man udgiften til papir, kuverter, porto og arbejdstimer til print, kuvertering mv., er udgifterne til at udsende de ca. 116.000 årlige boligtilbud godt 1.3 mio. kr. Der ligger altså et fint effektiviseringspotentiale i projektet.

Hertil kommer, at mange kunder efterspørger en elektronisk løsning, og at stort set alle andre boligselskaber kan tilbyde en elektronisk løsning.

Projektet sigter på, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk, når løsningen er helt implementeret. Erfaringen fra andre boligselskaber siger mellem 90 og 98 %, så de 85 % er bestemt realistisk.

Projektet er planlagt sådan, at løsningen først testes af på en eller flere boligorganisationer. En fuld implementering forventes at ske marts 2017.

- **Det moderne kontanthjælpsloft** - Den 1. oktober 2016 trådte regeringens moderne kontanthjælpsloft i kraft. 30.000 familier bliver efter regeringens skøn berørt af lovændringen. Formålet er at tilskynde kontanthjælpsmodtagere til at komme i beskæftigelse. Beskæftigelsesministeriet har beregnet, at omkring 700 af de berørte forventes at komme i beskæftigelse.

I beregningen af kontanthjælpsydelsen skal værdien af den enkeltes boligsikring medregnes. Boligsikring har tidligere været en ydelse, som lægges oven i kontanthjælpen. Med det moderne kontanthjælpsloft er der en øvre grænse for, hvor meget man kan få udbetalt, inklusiv boligsikring. Modelberegninger viser, at en enlig med to børn i en lejlighed på omkring 80 m² får reduceret sit rådighedsbeløb med op til 28 %.

Lejerbo kender endnu ikke effekten af kontanthjælpsloftet. Lejerbo følger løbende huslejeopkrævningerne og er bekymrede over allerede at kunne se et stigende antal betalingsrestancer.

Mange har rettet henvendelse til Lejerbos boligrådgivere. Lejerbo bistår i den forbindelse med

vejledning i forbindelse med at bytte lejlighed, intern opskrivning til en billigere lejlighed eller fremleje af et værelse. Det er ikke ideelle løsninger for de fleste.

- **Effektivisering** - Effektiviseringer handler om, at boligorganisationens bestyrelser skal tage ansvar for driften i organisationens afdelinger. Bestyrelsen skal sætte mål for den fremtidige udvikling af driften og hermed også på huslejudvikling i organisationens afdelinger. Det har organisationen en forpligtelse til og også en ret til. Organisationsbestyrelsen skal passe på huslejen.

Baggrunden er, at Finansministeriet, Udvikling, Integrations og Boligministeriet samt BL har indgået en aftale for hele den almene sektor om en reduktion i omkostningerne på en lang række konti frem mod udgangen af 2020. Beregningerne er lavet på følgende konti: 109 (renovation), 110 (forsikring), 111 (el/varme til fællesarealer), 112_1 (administration), 114 (renholdelse), 115 (almindelig vedligeholdelse) og 117_1 (fracflytning). Ud af et samlet udgiftsomfang på 18,4 mia., skal der findes effektiviseringer for 1,5 mia. kr. 2014 er baseline og der sker så en fremskrivning af huslejen efter et komplekst regnestykke, hvor bl.a. også beboersammensætning indgår. I 2021 sammenlignes denne fremskrivning med de faktiske udgifter. Der måles for hele den almene sektor. Det er således ikke den enkelte afdeling eller organisation, men hele branchen, som står til ansvar – ligesom hos kommunerne.

Lejerbos hovedbestyrelse har drøftet lovforslaget, som forventes godkendt i december 2016. Hovedbestyrelsen har over for administrationen besluttet, at det er i et samarbejde mellem den enkelte boligorganisations bestyrelse og administrationen, at aftaler om mål for den fremtidige drift skal indgås. Hovedbestyrelsen følger udviklingen og hvis der bliver behov for fælles værktøjer, vil bestyrelsen naturligvis se på det.

- **AlmenIndkøb** – Nina forhørte sig om, hvorvidt bestyrelsen var interesserede i at deltage i et møde om AlmenIndkøb. Mødet finder sted i Glostrup den 17. januar 2017. Bestyrelsen ønskede at være repræsenteret, og Poul Erik og Brian tilmeldte sig mødet.

6. Nyt fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen

Gunnar orienterede om følgende:

- Hovedbestyrelsen har afholdt et godt årligt julemøde den 1. december med fokus på at styrke samarbejdet i hovedbestyrelsen.
- Hovedbestyrelsesseminaret vil blive afholdt i januar 2017.
- Hovedbestyrelsen godkendte budgettet.
- Der vil i 2017 blive fremsat et forslag om, at alle lejermål skal betale samme administrationsbidrag uanset lejermålets størrelse.
- Det vil blive undersøgt om moms for administrationsbidraget kan fjernes.
- Hovedbestyrelsen vil arbejde på en investeringsstrategi i 2017.
- Evaluering af valgkredsmøder: På Sjælland var der tilfredshed med mødet. I Jylland var der nogen utilfredshed med møderne, og man vil i den forbindelse arbejde på at få oplæg fra eksterne aktører næste år, ligesom man havde det med fx Rambøll på Sjælland.

7. Nyt fra kommunalbestyrelsen v/ Franz Hansen

Franz orienterede om følgende:

- Kommunen mangler lejermål til borgere, der sælger deres huse i kommunen. Den lange ventetid på de eksterne ventelister til boligafdelingerne er en udfordring i den forbindelse. Mange familier har skrevet deres børn op til lejermål i boligorganisationerne på kommunens foranledning, men de kan alligevel ikke nå at få en bolig pga. ventetiden. Kommunen arbejder på at finde en løsning mellem kommunen og boligorganisationerne.

- Kommunens økonomi er god sammenlignet med mange andre kommuner. Den nye borgmester er faldet godt til.

8. Orientering fra afdelingerne

Orienteringerne er vedlagt som bilag A-D.

- Afd. 90 Gildhøj – Asmus orienterede om nyt fra afdelingen (Bilag A)
- Afd. 94 Dammene – Carlo orienterede om nyt fra afdelingen (Bilag B)
- Afd. 157 Lunden – Brian orienterede om nyt fra afdelingen (Bilag C)
- Afd. 818 Æbleblomsten – Poul Erik orienterede om nyt fra afdelingen (Bilag D)

9. Eventuelt

Der var en drøftelse af, om man rent systemisk bør kunne opdatere budgettet på budgetmødet eller ej. Nina vender tilbage med information til bestyrelsen om, hvorvidt man skal kunne opdatere på selve mødet for bl.a. at se ændringer i huslejekonsekvens i procent.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 30 / 12 2016

Paul Erik Trautso

