

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Brøndby, tirsdag den 14. november 2017 i Gildhøj 100 B, 2605 Brøndby.

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne Poul Erik Traulsen, Asmus Sørensen, Franz Hansen og Brian Taudahl Børgesen samt suppleanterne Carlo Torian og Birthe Ketterle. Fra administrationen deltog forretningsfører Esben Nielsen og PA Nina B. Delfour (ref.).

Afbud/fraværende: Suppleant Karna Kongslev

Dagsorden

Beslutningspunkter

1. Ansøgning angående 60 års fødselsdag (Bilag)
2. Afdeling 818-0 Æbleblomsten: Udlejningskriterier (Bilag)
3. Boligservice-uddannelser i PHS-regi (Bilag)

Orienteringspunkter

4. Nyt fra formanden v/ *Poul Erik Traulsen*
 - *Afdeling 157-0 Lunden: MgO-plader*
 - *Afdeling 94-0 Dammene: Beboerrådgiver*
 - *Afdeling 94-0 Dammene: Status for råderet*
5. Nyt fra administrationen v/ *Esben Nielsen*
 - *Elektroniske boligtilbud*
 - *Kontingent LLO*
 - *Ændring af driftsbekendtgørelsen*
6. Nyt fra Hovedbestyrelsen v/ *Gunnar Sørensen*
7. Nyt fra kommunalbestyrelsen v/ *Franz Hansen*
8. Orientering fra afdelingerne
 - *Afdeling 90-0*
 - *Afdeling 94-0*
 - *Afdeling 157-0*
 - *Afdeling 818-0*
9. Eventuelt

Poul Erik bød velkommen.

Beslutningspunkter

1. Ansøgning angående organisationens 60-års fødselsdag

Som det fremgik af bilag A til dagsordenen ansøgte organisationsformanden bestyrelsen om et rådighedsbeløb på kr. 150.000 til brug i forbindelse med organisationens 60-års fødselsdag. Fødselsdagen vil blive fejret med en reception fredag den 4. maj 2018 samt et festligt aftensarrangement lørdag den 5. maj 2018.

Bestyrelsen skulle vurdere, om man ville tildele organisationsformanden rådighedsbeløbet på kr. 150.000 fra arbejdskapitalen til arrangementerne.

Franz pointerede, at det burde præciseres, at det var organisationsbestyrelsen, der skulle disponere over de 150.000 kr., og ikke organisationsformanden alene. Dette var der enighed om.

Det blev derfor besluttet, at organisationsbestyrelsen tildeles et rådighedsbeløb på kr. 150.000 til arangering af organisationens fødselsdag i 2018. Beløbet tages fra arbejdskapitalen.

2. Afdeling 818-0 Æbleblomsten: Udlejningskriterier (Bilag)

Den 4. oktober 2017 er man på et møde mellem afdeling 818-0, Lejerbo, Brøndby og administrationen blevet enige om en række udlejningskriterier for afdeling 818-0 vedlagt dagsordenen som bilag B.

Bestyrelsen skulle vurdere, om man kunne godkende udlejningskriterierne for afdelingen.

Poul Erik informerede imidlertid om, at afdelingsbestyrelsen for afdeling 818-0 efterfølgende har orienteret om, at man har ændringsforslag til aftalen. Formanden omdelte en skrivelse, hvoraf afdelingsbestyrelsens ændringsforslag fremgik (vedlagt referatet som bilag A). Formanden foreslog, at Brian og han selv indkalder til et nyt møde med afdelingsbestyrelsen, så man kan få en aftale på plads.

Der var en drøftelse, af afdelingsbestyrelsens ønsker til beboersammensætningen i afdelingen, og der blev udtrykt bekymring for, om der vil kunne opstå udfordringer med betaling under bordet. Poul Erik gjorde opmærksom på, at afdelingsbestyrelsen har ret til at vælge mellem kandidater til boligerne, da der gælder særlige regler for senior bofællesskaber.

Det blev aftalt, administrationen undersøger, om det fremgår af Forvaltningsloven, at afslag til personer på ventelisten skal skriftligt begrundes.

Det blev herefter besluttet, at Brian og Poul Erik får beføjelse til på organisationsbestyrelsens vegne at forhandle og indgå en aftale om udlejningskriterier for afdeling 818-0 sammen med afdelingsbestyrelsen.

3. Boligservice-uddannelse i PHS-regi (Bilag)

Poul Erik orienterede om, at Produktionshøjskolen i Brøndby (PHS) har spurgt Lejerbo, Brøndby og de øvrige boligselskaber i Brøndby Kommune, om man vil bidrage med praktikpladser til en ny boligservice-uddannelse i PHS-regi. Detaljer om forespørgslen og uddannelsen var vedlagt som bilag C til dagsordenen.

Bestyrelsen skulle vurdere, om man ville gå i dialog med PHS om at bidrage til at sikre praktikpladser til elever fra boligservice-uddannelsen, samt evt. hvor mange praktikpladser man vil tilbyde årligt.

Asmus understregede, at der kun er tale om en foruddannelse på 2 år forud for ejendomsserviceteknikeruddannelsen på 3,5 år. Han mente, at det ville være uhensigtsmæssigt at tage en praktikant fra PHS, hvis det skulle ske på bekostning af en elev direkte fra ejendomsserviceteknikeruddannelsen. Franz informerede om, at man på kommunalt plan havde drøftet sagen dagen i forvejen, og at man fandt ideen interessant, da der er en del unge mennesker i kommunen, man gerne vil have i arbejde. Han orienterede desuden kort om kommende lovgivning på området. Esben bemærkede, at der er tale om 2 – 8 ugers praktikperioder, og spurgte til, om der er tid til sådanne praktikanter i nogle af afdelingerne.

Der var en drøftelse af indholdet af hhv. ejendomsserviceteknikeruddannelsen og boligserviceuddannelsen, samt om man har ressourcer til både en ejendomsserviceteknikerelev og en praktikant fra PHS i organisationen.

Det blev besluttet, at man er åbne for et samarbejde med PHS om at bidrage til praktikpladser til elever fra boligserviceuddannelsen. Formanden skal derfor tage kontakt til PHS og drøfter sagen nærmere. En aftale om praktikanter fra PHS skal dog ikke ske på bekostning af en e ejendomsserviceteknikerelev i organisationen.

Orienteringspunkter

4. Nyt fra formanden v/ Poul Erik Traulsen

Formanden informerede om følgende:

- *Afdeling 157-0 Lunden: MgO-plader* – Altanerne i afdelingen indeholder MgO-plader, og man ønsker derfor at gennemføre syn og skøn på sagen. Pt. afventes en rapport som redegør for, hvordan arbejdet skal fortsættes herfra.
- *Afdeling 94-0 Dammene: Beboerrådgiver* – Der kommer mange spørgsmål til afdelingens renoveringssag, hvorfor det er aftalt med Landsbyggefonden, at der skal være en beboerrådgiver på sagen. Der kan fra byggesagen finansieres en beboerrådgiver 5 timer om ugen. Beboerrådgiveren skal kun tage sig af hjælp til beboere med ansøgninger til bl.a. speciel boligsikring og ombygninger. Beboerrådgiveren er udpeget, og der er tale om beboer i afdelingen, Susanne Hulkvist, som ønskes ansat fra 1. december 2017. Ansættelsen varer et år ad gangen. Beboerrådgiveren skal 2 timer om ugen være at træffe på afdelingens kontor, og 3 timer om ugen skal hun besøge beboerne i eget hjem. Carlo orienterede om, at tidsplanen for renoveringen er ændret, således at beboere skal flytte ca. et halvt år tidligere end planlagt. Franz spurgte, om det kan være rigtigt, at beboerne selv skal flytte deres inventar. Dette afkræftede Carlo. Brian orienterede dog om, at beboerne selv skal flytte ønsket inventar til pavillonerne.
- *Afdeling 94-0 Dammene: Status for råderet* – Afdelingerne 90-0 og 157-0 har fået godkendt råderetskataloger i 2017, mens man fortsat arbejder på et råderetskatalog for 94-0 efter, at dette blev nedstemt tidligere på året. LLO-Dammene er indkaldt for, at man kan finde en fælles løsning. Dette har dog ikke båret frugt, da LLO-Dammene bl.a. ikke vil gå med til at hæve huslejen ift. det, beboerne fremadrettet får bygget. Dette på trods af, at alle beboere i så fald skal hæfte for ændringer i enkelte lejermål. LLO-Dammene indkaldes til endnu et møde om sagen, hvorefter et råderetskatalog sandsynligvis vil komme på dagsordenen for afdelingsmødet i februar 2018.

Der var en kort drøftelse af bl.a. råderetskatalogets betydning for organisationens budgetstrategi og utilfredshed med uklarhed fra administrationens side angående lovgivningen på området.

5. Nyt fra administrationen v/ Esben Nielsen

Esben informerede om følgende:

- *Elektroniske boligtilbud* - Som bekendt har vi fra marts udsendt elektroniske boligtilbud til alle de boligsøgende, der ønsker det. Årligt udsender Lejerbo ca. 116.000 boligtilbud, så besparelspotentialet var til at få øje på ved at få fra papirpost til mail. Samtidig har de elektroniske boligtilbud været efterspurgt af mange boligsøgende, der opfatter boligtilbud på mail som en forbedret service.

Det endelige mål er, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk. Henover foråret har tallet været på 66-68 %. Men i juli er tallet kommet op på 76,5 %.

Dermed er vi godt på vej mod målet og arbejder løbende på, at endnu flere boligsøgende tilmelder sig de elektroniske boligtilbud.

- *Kontingent LLO* - En almen boligafdeling har mulighed for at melde sig ind i LLO eller andre lignende lejerforeninger via en såkaldt **sekretariatsaftale**. Med en sådan aftale er det boligaf-

delingen og ikke den enkelte lejer, der opnår medlemskab. Det er imidlertid både afdelingen og de enkelte lejere som enkeltperson, der kan søge rådgivning i foreningen. Der kan derimod ikke indgås et kollektivt medlemsskab, hvor de enkelte lejere figurerer som medlemmer, men hvor udgiften til medlemsskabet betales via afdelingens driftsbudget.

Organisationsbestyrelsen har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for de enkelte afdelingers drift. Det er organisationsbestyrelsen, der har kompetencen til at indgå alle aftaler udadtil – altså både aftaler, der vedrører selve boligorganisationen og aftaler, som vedrører den enkelte afdeling.

En afdeling har ikke kompetence til at indgå en sekretariatsaftale uden organisationsbestyrelsens samtykke. Det er i den forbindelse uden betydning, om beslutningen er truffet på afdelingsmødet eller ved en urafstemning.

Afdelingen skal derfor søge organisationsbestyrelsen om samtykke forud for indgåelse af en sekretariatsaftale.

Organisationsbestyrelsen kan i så fald give samtykke til medlemskab, hvis man mener, at afdelingen har behov for en anden form for vejledning eller supplerende vejledning i forhold til den vejledning, som boligorganisationen yder afdelingen. Aftalen indgås i givet fald af organisationsbestyrelsen og udgifterne til sekretariatsaftalen indgår i afdelingens driftsbudget.

Hvis organisationsbestyrelsen vurderer, at der ikke er behov for en sekretariatsaftale, kan man underkende afdelingens beslutning om medlemskab, ligesom man til enhver tid kan stoppe allerede indgåede aftaler.

Ovennævnte afholder ikke den enkelte lejer fra individuelt og for egen regning at melde sig ind i LLO eller en anden lignende lejerforening.

Normalt anbefaler BL, at man accepterer et afdelingsmødes ønske om en sekretariatsaftale med LLO el. lign. Det gør BL, fordi et sådant behov som regel udspringer af en uoverensstemmelse, som kan risikere at blive større ved at nægte beboerne rådgivning i LLO. Og man skal jo altid overveje, om LLO vil kunne medvirke til at uoverensstemmelserne bliver løst.

- *Ændring af driftsbekendtgørelsen* - I forbindelse med effektiviseringskravene til den almene sektor er der kommet ændringer til driftsbekendtgørelsen for almene boliger. Ændringerne har således til formål, at fremme effektiviseringen af driften af de almene boligorganisationer og af de enkelte afdelinger.

Der er bl.a. sket ændringer vedrørende følgende:

- **Organisationsbestyrelsernes ansvar:** Det præciseres, at det er organisationsbestyrelsen, der skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger. Dette gør organisationsbestyrelserne i Lejerbo allerede i høj grad bl.a. via arbejdet med budgetstrategier o. lign.
- **Organisationsbestyrelsens årsberetning:** Der præciseres en række økonomiske forhold, som skal medtages i årsberetningen. Dette gælder bl.a. en nærmere redegørelse for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret samt eventuelle forhold påtalt af revisor. Dette krav opfylder årsberetninger for organisationerne i Lejerbo allerede i høj grad.
- **Drifts- og vedligeholdelsesplaner:** Der lægges op til en trinvis implementering af 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner. Pr. 1. januar 2018 skal drifts- og vedligeholdelsesplanerne således være 15-årige. I Lejerbo begynder man dog allerede at implementere 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner pr. 1. januar 2018.

- **Granskning af drifts- og vedligeholdelsesplan:** Fremover skal en ekstern uvildig byggerådsgiver granske drifts- og vedligeholdelsesplanerne hvert 5. år. Granskningen skal være foretaget første gang inden 1. januar 2022. Det er ikke specificeret, hvem en ekstern uvildig byggerådsgiver kan være, hvorfor vi bl.a. vil undersøge, om en sådan kan være et andet alment boligselskab.
- **Forvaltningsrapporten:** Forvaltningsrevisionen skal foretage undersøgelser af, hvorvidt boligorganisationernes forretningsgange fremmer sparsommelighed, og komme med eventuelle anbefalinger hertil. Forretningsgangene udarbejdet i Lejerbo har allerede som målsætning at sikre de mest effektive arbejdsprocesser.

6. Nyt fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen

Gunnar informerede om følgende:

- *Hovedbestyrelsesmøde den 1. november 2017* - På mødet blev et budget med og et uden Lejerbo, København fremlagt. Det er nu en realitet, at budgettet uden Lejerbo, København bliver det gældende. Gunnar orienterede om forhandlingerne med Lejerbo, København efter organisationens opsigelse af administrationsaftalen med Lejerbo. Der har været afholdt forhandlingsmøder om en evt. ændring af organisationens administrationsoverenskomst mellem administrerende direktør Palle Adamsen, landsformand for Lejerbo Bent Jacobsen og næstformand for Lejerbo Øst Gunnar Sørensen samt 4 medlemmer af Lejerbo, Københavns organisationsbestyrelse. Forhandlingerne er endt med, at man fra Lejerbos side kunne imødekomme en række administrative krav fra organisationen. Hovedbestyrelsen kunne dog ikke støtte et ønske fra organisationen om, at denne fremadrettet skulle være sikret en hovedbestyrelsesplads som følge af organisationens størrelse. Dette har ledt til, at Lejerbo, København har besluttet, at man fastholder opsigelsen af administrationsaftalen med Lejerbo pr. 30.6.18
- *Hovedbestyrelsesmøde den 22. november 2017* – Her vil sagen om Lejerbo, København og budgettet igen blive drøftet.
Franz spurgte til, hvad det vil betyde for resten af Lejerbo økonomisk, at Lejerbo, København opsiges sin administrationsaftale. Gunnar orienterede om, at det er marginalt, hvad man må regulere administrationshonoraret med for de tilbageværende organisationer som følge af sagen.

7. Nyt fra kommunalbestyrelsen v/ Franz Hansen

Franz informerede om følgende:

- Godkendte vedtægter samt renoverings- og byggesager i boligafdelinger i kommunen.
- Venstre ønsker generelt, at der maksimalt må være en stigning i husleje i almene boliger på 5 %.
- Kommunalbestyrelsen opfordrer boligselskaberne til at sammenlægge ventelister, hvilket der også vil være fokus på i den nye kommunalbestyrelse.

Der var en drøftelse af fordele og ulemper ved fælles opnotering.

8. Orientering fra afdelingerne

- *Afdeling 90-0 (Asmus)* – vedlagt referatet som bilag B
- *Afdeling 94-0 (Carlo)* – Carlo orienterede om, at hans orienteringspunkter allerede var behandlet under tidligere punkter på dagsordenen. Han understregede, at det er problematisk, at lejemaalene i afdelingen ikke er helt færdige, når folk flytter ind igen efter renoveringen.
- *Afdeling 157-0 (Brian)* – vedlagt referatet som bilag C

- *Afdeling 818-0 (Brian)* – vedlagt referatet som bilag D

9. Eventuelt

- *LLO på afdelingsmøder* - Asmus spurgte til, om beboere har ret til at have fx en LLO-repræsentant med til et afdelingsmøde. Esben orienterede om, at man ikke har ret til dette, men at det i praksis er dirigenten på det pågældende møde, der træffer beslutning herom. Franz spurgte, om dette også gælder for beboere, der ønsker at have en bisidder med til afdelingsmødet. Dette bekræftede Esben.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 20 / 11 2017



Poul Erik Traulsen