

Deltagere: Formand Erik Gemmer, næstformand Eva Clasen-Nyqvist, bestyrelsesmedlemmer Gunnar B. Sørensen, Søren Rosenlund, Michael Madsen, Hanne Hansen og Stefan Sørensen samt suppleanter Robina Yasin og Søs Funch.

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Ingen

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Torsdag, den 4. januar 2024

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	947
2.	Beslutningspunkter.....	947
2.1.	Godkendelse proces for indkøb i Lejerbo Hvidovre	947
2.2.	Godkendelse af udskiftning af vinduer, terrassedøre og hoveddøre i afd. 083-0.....	948
2.3.	Udpegning af Landsrepræsentantskabsmedlemmer	949
3.	Orienteringspunkter.....	949
3.1.	Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer	949
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen	949
3.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen	950
3.3.1.	Orientering om huslejenedsættelse i Lejerbo Hvidovre	950
3.3.2.	Orientering om gratis online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer	951
3.3.3.	Orientering om ændret opkrævningsmodel for byggesagshonorar	952
3.3.4.	Orientering om afd. 184-0 Egevolden II	952
3.3.5.	Orientering om Skimmelrenovering afd. 083-0 Dryadevej	952
3.3.6.	Orientering om vandprojekt afd. 049-0 Egevolden I	953
4.	Eventuelt	953

1. Velkomst

Erik bød velkommen til mødet, herunder særligt til Robina og Søs, som var med som nyvalgte suppleanter for første gang. Gunnar blev valgt som dirigent.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse proces for indkøb i Lejerbo Hvidovre

Organisationsbestyrelsen besluttede den 20. november 2023 at deltage i udbud via AlmenIndkøb fsva. flyttelejligheder og køkkener i hele Hvidovre. Beslutning om, hvorledes udbuddene skulle grupperes i Lejerbo Hvidovre, blev udskudt til dette møde.

Det blev ligeledes aftalt, på mødet i november, at administrationen skulle undersøge nærmere, hvilket potentiale for besparelser, som fandtes på områderne VVS, elektriker og tømrerydelser i organisationen, se vedlagte **bilag**.

Jeannette forklarede, hvordan udbudsprocessen i 2023 var tilrettelagt, herunder hvordan flere led i driften og administrationen havde været involveret for at kvalificere udbudsmaterialet samt vurdere de afgivne tilbud.

Erik understregede, at for at opnå de bedste priser, bør alle ydelser udbydes samlet, der hvor volumen overstiger EU-udbudsgrænsen.

Søren nævnte, at fordelene ved at udbyde hele organisationen samlet er, at vi kan få nogle bedre priser i forhold til udbud af hver afdeling for sig selv. Det giver Lejerbo Hvidovre en bedre forhandlingsmagt og mulighed for samlet opfølgning.

Michael mente, at det var en glidebane mod AlmenIndkøb, og Lejerbo Hvidovre havde altid stået udenfor og klaret det selv. Jeannette forklarede, at det fortsat er organisationens beslutning, om de ønsker at gå mere ind i AlmenIndkøb. Dog skal organisationen være opmærksom på, at uanset hvilken beslutning der tages, så skal der ske EU-udbud af alle ydelser, som er over beløbsgrænsen for EU-udbud.

Søren understregede, at organisationen er nødt til at overholde lovgivningen, og organisationen kunne være ligeglade og pålægge den enkelte afdeling udgifterne til afholdelse af EU-udbud, men ved at gå med i AlmenIndkøb, kan denne udgift løftes ud af afdelingerne og organisationen. Ansvar flytter til administrationen på, at aftalerne med de vindende leverandører fungerer optimalt, og der bør være en opfølgning overfor de enkelte afdelingsbestyrelser og organisationen.

Søren gav udtryk for, at det er vigtigt, at der er en løbende evaluering, særligt fordi der kan være tale om nye leverandører, som vi ikke kender i forvejen. Organisationen ønsker en opfølgning fra AlmenIndkøb, hvilket Jeannette vil se på, hvordan det kan tilrettelægges.

Eva nævnte, at de nuværende håndværkere er rigtigt gode, men vi er jo nødt til at gå med i AlmenIndkøb, da det også handler om at spare på lejernes penge.

Robina spurgte, om varmemester får støtte fra administrationen, og det tilkendegav Jeannette, at det vil ske på fuldstændig samme måde som i dag. Der vil tillige være ekstra hjælp at hente fra medarbejderne i AlmenIndkøb, der hvor en leverandør gentagende gange ikke leverer den kvalitet, som er beskrevet i udbuddet.

Bestyrelsen drøftede punktet og besluttede, at fraflytning og køkkener skal udbydes samlet for hele Lejerbo Hvidovre via AlmenIndkøb. Derudover skal ydelserne VVS, elektriker og tømrer i Lejerbo Hvidovre skal ske i alle de afdelinger, hvor den samlede omsætning over 4 år overstiger grænsen for EU-udbud via AlmenIndkøb, se bilag til referatet.

2.2. Godkendelse af udskiftning af vinduer, terrassedøre og hoveddøre i afd. 083-0

På afdelingsbestyrelsens foranledning, blev der afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde onsdag den 19. december 2023, hvor der blev forelagt anlægsbudget for udskiftning af vinduer, terrassedør og hoveddør til afdelingsmødets drøftelse og godkendelse. Se vedlagte **bilag**. Afdelingsmødet godkendte udskiftning, herunder en månedlige huslejestigning på 3,58% (331 kr./mdr.) og lånoptagelse over 20 år.

Det betyder, at afdelingen efter endt skimmelreivering alene står overfor én præsent vedligeholdelsesudgift, kloak.

Bestyrelsen godkendte anlægsbudgettet med 20-års løbetid samt huslejestigning og pantsætning.

2.3. Udpegning af Landsrepræsentantskabsmedlemmer

Lejerbo Hvidovre har ret til at udpege 7 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo.

Som medlemmer af Lejerbos Hovedbestyrelse er Erik Gemmer, Søren Rosenlund og Gunnar Sørensen fødte medlemmer af repræsentantskabet.

På organisationsbestyrelsesmødet den 16. november 2022 udpegedes Eva Clasen-Nyquist, Hanne Hansen, Thomas Kallehauge, Michael Madsen, Birgit Graack og Stefan Sørensen. til Lejerbos Landsrepræsentantskab. Thomas Kallehauge har sidenhen trukket sig, og nye landsrepræsentantskabsmedlemmer er Søs Funch og Robina Yasin.

Bestyrelsen besluttede at udpege de 7 medlemmer fra dens midte til Lejerbos Landsrepræsentantskab, på førstkommende organisationsbestyrelsesmøde efter repræsentantskabsmødet den 29. november 2023.

Bestyrelsen udpegede disse 7 medlemmer til Landsrepræsentantskabet: Eva Clasen-Nyqvist, Hanne Hansen, Michael Madsen, Stefan Sørensen, Søs Funch, Robina Yasin og Jesper Backhausen. Birgit Graack er suppleant, hvis et medlem har forfald.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer

Erik havde evalueret seneste repræsentantskabsmøde, og det gik rigtig godt, men der manglede hjælp til at rydde op efter mødet, hvilket ønskes anderledes til næste år. Bestyrelsen besluttede, at alle medlemmer hjælper med oprydningen efter mødet i 2024.

Sidste års udflugt i organisationsbestyrelsen blev den sidste, da ledsagere ikke længere kan deltage, men der kan muligvis udtænkes en anden type udflugt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen

Gunnar berettede følgende fra hovedbestyrelsens seneste møde:

Årets resultat

Det store minus, som vi sidste år fik på vores kapitalforvaltning, ser ud til at være vendt til et fornuftigt plus i 2023. Formodentlig på omkring 4 %.

Husk at lade indtægten gå til henlæggelser. Det var nemlig derfra, at pengene til sidste års tab blev taget. På den måde vil vi i løbet af de kommende år kunne dække det hul, der blev slået i henlæggelserne sidste år.

Forsikring

Vi har en aftale med vores forsikringselskab, Tryg, om, at vi er garanteret en årlig bonus på mindst 5 % af det foregående års indbetalte præmie. For 2023 vil bonussen være på 6 %.

Men vær obs på, at vi i første halvdel af 2023 har haft en høj skadesprocent (71 %). Det betyder, at vi kan risikere at få præmiestigninger, hvis det ikke bliver bedre. Og det bliver kun bedre, hvis vi er gode til at forebygge skader. Ikke mindst ved at have vedligeholdt eksempelvis vores rør og stikledninger, og ved at lave foranstaltninger til at forebygge vand- og stormskader.

I første kvartal 2024 vil forsikringsmægleren Nordflex sørge for, at regionskontorerne får tilsendt skadesstatistik pr. afdeling.

Evaluering af bestyrelsesseminaret

Der er kommet fine tilbagemeldinger på årets bestyrelsesseminar. Både hvad angår stedet, hvor det blev afholdt, og indholdet. Næste år afholdes seminaret den 8. – 9. november i Aarhus.

Hædring af landsrepræsentantskabsmedlemmer

I hovedbestyrelsen har vi besluttet, at vi gerne vil være med til at hædre de beboerdemokrater, der har siddet i Lejerbos landsrepræsentantskab i 25, 40 eller 50 år. De samme typer jubilæer, som man fejrer i staten.

Det er dog den enkelte organisation, der skal gøre opmærksom på det, når der er sådan et jubilæum, da der ikke findes et centralt overblik.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

3.3.1. Orientering om huslejenedsættelse i Lejerbo Hvidovre

Hvidovre Kommune har tidligere på året forespurgt, om Lejerbo Hvidovre ønskede at stille boliger til rådighed for hjemløse. Organisationsbestyrelsen besluttede på deres møde den 12. januar 2023, ikke at stille boliger til rådighed for placering af hjemløse.

Administrationen har nu modtaget en anmodning fra Hvidovre Kommune om én bolig under denne særlige tilskudsform, og vi har bedt juristerne undersøge, hvorvidt Hvidovre Kommune har krav på boliger til hjemløse. Nedenfor er gennemgang af reglerne om anvisning samt begrundelse for, hvorfor Lejerbo Hvidovre ikke kan modsætte sig kommunens ønske. Kommunen er i alt blevet pålagt af ministeriet, at stille 12 boliger til rådighed til husning af hjemløse.

Juristernes vurdering er, at det ikke er muligt for organisationen at modsætte sig henvisningen, bare fordi anvisningen har en medfølgende huslejenedsættelse efter almenboliglovens § 98 f.

Der er ikke i § 98 f nævnt, at boligorganisationen kan afvise en sådan henvisning. I modsatte retning nævnet forarbejderne til almenboliglovens § 98 f, stk. 5, at tilsagnet om huslejenedsættelse kan komme i forbindelse med en kommunal anvisning efter almenboliglovens § 59, stk. 1 og 2. Det samme optræder af § 16, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 1059 af 28/6 2022. Denne anvisningsret går forud for vores ret til at afvise beboere i udlejningsbekendtgørelsens kapitel 5, jf. udløjningsbekendtgørelsens § 1, stk. 4 og side 11 i udkastet til den nye udløjningsvejledning.:

”Beslutning om tilsagn om huslejenedsættelse kan både ske som en del af den normale kommunale anvisningsret efter §59, stk. 1 og efter aftale om udvidet kommunal anvisningsret efter §59, stk. 2”

”Efter §1, stk. 4 anvendes bekendtgørelsens §§2-11 (reglerne om udlejning af almene familieboliger) og §§ 26-30 (reglerne om afvisning) ikke, hvis boligerne stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale problemer eller til genhusning efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, den tidligere lov om byfornyelse, den tidligere lov om byfornyelse og boligforbedring eller den tidligere lov om sanering. Det vil sige, at boligorganisationen uanset grunden ikke kan modsætte sig udlejning til en person, der har fået boligen anvist af kommunen.”

Almenboliglovens § 98 f er derfor skrevet ind i et regi, hvor det alene er kommunens beslutning, om en beboer skal anvises til boligen eller ej. Vi kan derfor ikke inden for lovens rammer afvise en sådan anvisning, heller ikke hvis den medfører en forøget administrative opgave.

I forhold til reglerne om tilsagn til huslejenedsættelse i almenboliglovens § 98 f, ligger der alene kompetencer hos ressortministeriet og hos kommunen. Der er ikke tillagt nogen kompetence hos boligorganisationerne.

Mht. den forøgede arbejdsbyrde, er det vores vurdering, at det meste arbejde er lagt over på kommunerne, ministeriet og Udbetaling Danmark, jf. bekendtgørelse nr. 1059 af 28/6 2022 §§ 16 og 18. Det er derfor kommuner, der skal ansøge om tilskuddet til huslejenedsættelsen, og tilskuddet udbetales direkte til boligorganisationen af Udbetaling Danmark.

Vi er dog pålagt at indsende en opgørelse til Udbetaling Danmark hvert år, jf. bekendtgørelse nr. 1059 af 28/6 2022 § 18, stk. 3.

Vi vurderer, at kommunernes opgørelse af huslejen skal ske på baggrund af hele det lejens støtteberettigede del, da den nedsatte husleje kan påvirke den efterfølgende boligstøtte, jf. forarbejderne til almenboliglovens § 98 f:

”Den foreslåede bestemmelse i stk. 5, vil også medføre, at huslejetilskuddet tilknyttes en bolig, hvortil der anvises en person fra den omfattende personkreds. Der sker ikke modregning i beboerens sociale ydelser eller indkomstforhold. Den lavere husleje vil dog indgå i beboerens mulighed for at opnå boligstøtte, jf. lov om individuel boligstøtte.”

Kommunen opgørelse af lejen skal derfor efter juristernes vurdering ske ud fra det samlede støtteberettigede beløb. Det vil derfor alene være ting som forbrugsudgifter, som ikke skal medregnes i kommunens opgørelse, jf. [boligstøttelovens](#) § 10.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

3.3.2. Orientering om gratis online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer

BL har udviklet et online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer om deres opgaver og ansvar. Det er et rigtig godt kursus, som kommer omkring mange af de emner, vi ved, der fylder for OB-medlemmer. Det gælder både rammer fastsat i lovgivningen, men også emner som samarbejde med administrationen og med hinanden i bestyrelsen. Kurset vil naturligvis være nyttigt for nye organisationsbestyrelsesmedlemmer, men også 'gamle' bestyrelsesmedlemmer vil kunne få gavn af at tage kurset.

Kurset består af 6 moduler og afsluttes med en test, hvorefter der udstedes et kursusbevis. Vurderingen er, at det tager ca. 1-1½ time at gennemføre.

Det er gratis at tage kurset, og du kan tilmelde dig og få adgang her:

<https://bl.dk/kurser-og-netvaerk/kursuskalender/?eventId=23-91>

Bestyrelsen tog orientering til efterretning og tilmelder sig evt. kurset.

3.3.3. Orientering om ændret opkrævningsmodel for byggesagshonorar

I samarbejde med revisionen er der truffet beslutning om at foretage løbende fakturering af udgifter og indtægter på vores bygge og renoveringsprojekter. Det er en administrativ procedure, der sikrer en bedre periodisering.

Ændringen træder i kraft med virkning fra 2023. Byggesagshonoraret er uændret. Der opkræves det samme honorar som tidligere, den eneste forskel er, at det nu opkræves i rater på projekter, som har et godkendt skema A, men som endnu ikke har fået godkendt skema B.

Indtil nu er har vi opkrævet 30% af honoraret ved godkendt skema A og 40% ved godkendt skema B. Fremadrettet opkræves stadig 30% ved godkendt skema A, mens der mellem skema A og skema B opkræves i rater kvartalsvis. Det betyder, at hvis byggesagen har 15 mdr. mellem skema A og skema B, så opkræves de 40% i 5 rater. Ved forskydning imellem skema A og B udover de maksimale 15 mdr. genberegnes raterne, så der aldrig opkræves mere end 40%.

Justeringen er forelagt Lejerbos Hovedbestyrelse og revisionen vil i regnskabet for 2023 i en note gøre opmærksom på, at vi har foretaget justeringen med virkning for indeværende regnskabsår 2023, og at modellen vil gælde fremadrettet for nye projekter.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

3.3.4. Orientering om afd. 184-0 Egevolden II

Der blev afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde onsdag den 13. december 2023, hvor regnskab for 2022/23 og driftsbudget for 2024/25 blev gennemgået og forelagt til godkendelse. Afdelingsmødet godkendte regnskab og budget.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.5. Orientering om Skimmelrenovering afd. 083-0 Dryadevej

Der er afholdt møder med rådgiver og genhusningskonsulent, som har udmøntet sig i en revideret genhusningsplan og en skimmelrenoveringsplan. Der startes op med de ledige lejemål i Dryadevej medio januar 2024, og alle boliger forventes at være færdiggjort sommeren 2025.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.6. Orientering om vandprojekt afd. 049-0 Egevolden I

Entreprenøren er fundet efter en udbudsrunde i efteråret. Projektet startes op til februar 2024. Der vil ikke blive udskiftet rør og faldstammer i juli måned samt i december, hvorfor projektet forventes færdiggjort til marts 2025.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Eventuelt

Søren nævnte, at han på Repræsentantskabsmødet havde talt om ladestandere i afdelingerne, for at høre om der var interesse fra de enkelte afdelinger. Han har aftalt første møde i januar med administrationen, om hvordan det kan gøres. Når der er noget mere konkret, vil afdelingerne blive orienteret, og der kan eventuelt afholdes et fællesmøde. Jeannette supplerede med, at det kan ende med en løsning, som Hovedbestyrelsen skal kigge på, hvis der er tale om stiftelse af et sideaktivitetsselskab til at stå for driften af ladestanderne.

Følgende mødedatoer for organisationsbestyrelsen blev fastlagt for 2024:

- 18. marts - Organisationsbestyrelsesmøde kl. 17.00
- 15. maj - Organisationsbestyrelsesmøde i Århus
- 16. maj - Landsrepræsentantskabsmøde
- 14. august - Organisationsbestyrelsesmøde kl. 17.00
- 8. oktober - Organisationsbestyrelsesmøde kl. 17.00
- 20. november - Regnskabsmøde kl. 17.00
- 27. november - Repræsentantskabsmøde kl. 17.00

Erik nævnte desuden, at der afholdes et kursus for alle afdelingsbestyrelser i foråret 2024, hvor emnerne bliver afdelingstjek, vedligeholdelsesplan og afdelingsbudgetter. Kurset vil blive arrangeret af Susanne Frelsvig fra Lejerbos kursusafdeling, og fra forvaltningen deltager forvaltningskonsulent Jeanne Schmøde og driftschef Nils-Erik Winther.

Erik takkede for et godt møde.

Underskrift via Penneo.
Erik Gemmer, formand

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Erik Gemmer

Underskriver

Serienummer: 89c86921-993f-428b-b6ca-94c8a1026b86

IP: 91.101.xxx.xxx

2024-01-17 10:21:11 UTC



Penneo dokumentnøgle: AYXQZ-W5X7I-EAH50-FLHCO-PEUEB-QJXFJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**