

Deltagere: Formand Erik Gemmer, næstformand Eva Clasen-Nyqvist, bestyrelsesmedlemmer Søren Rosenlund, Michael Madsen, Hanne Hansen og Stefan Sørensen samt suppleant Søs Funch.
Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.), Johnny Christensen og Glen Østergaard.

Afbud: Bestyrelsesmedlem Gunnar B. Sørensen og suppleant Robina Yasin.

Referat af Ekstraordinært ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE Tirsdag, den 16. april 2024

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	962
2.	Beslutningspunkter.....	962
2.1.	Godkendelse af afdeling 002-0 driftsbudget for perioden 01.07.2024 til 30.06.2025	962
3.	Orienteringspunkter.....	962
3.1.	Orientering om AlmenIndkøb	962
3.2.	Orientering fra Styringsdialogmøde den 16. april 2024	963
3.3.	Orientering fra Byg, afdeling 002-0 Sønderkærgården.....	964
3.4.	Orientering fra Byg, afdeling 020-0 Strandbyparken.....	964
3.5.	Orientering om kurstab i afdelingerne	964
3.6.	Orientering om overskud i afdelingerne	964
3.7.	Orientering om Landsrepræsentantskabsmøde Lejerbo	965
4.	Eventuelt	965

1. Velkomst

Erik bød velkommen til mødet, herunder særligt til Johnny Christensen og Glen Østergaard fra AlmenIndkøb, Lejerbo.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af afdeling 002-0 driftsbudget for perioden 01.07.2024 til 30.06.2025

Som bestyrelsen blev orienteret om på mødet den 20. november 2023, afventede driftsbudgettet for afdeling 002-0, Sønderkærgården, en større afklaring i renoveringsprojektet.

Udkast til driftsbudgettet, hvor der er taget højde for bl.a. manglende indtægt fra 3. sals lejemålene, blev forelagt afdelingsbestyrelsen den 4. marts 2024, og afdelingsmødet foretog godkendelse den 20. marts 2024.

Huslejeforøgelsen udgør 4,98 %, svarende til en gns. ændring pr. kvm på 38,41 kr. Ny gns. leje pr. kvm er 809,73. Vedlagt som **bilag** er driftsbudget for perioden 01.07.2024 til 30.06.2025.

Bestyrelsen godkendte driftsbudget for afdeling 002-0, Sønderkærgården, for perioden 01.07.2024 - 30.06.2025.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering om AlmenIndkøb

På mødet deltog Johnny Christensen og Glen Østergaard fra AlmenIndkøb og gav en status på de afsluttede og igangværende udbud via AlmenIndkøb.

Bestyrelsen havde ønsket en orientering om processen for udbud, herunder en gennemgang af det materiale, der var udsendt i forbindelse med udbuddet.

Johnny fortalte lidt om forhistorien om AlmenIndkøb og gennemgik herefter det materiale, som er udsendt til bydende leverandører.

Udbudsreglerne for almennyttige boligselskaber blev gennemgået og sat i forhold til omsætningstal for Lejerbo Hvidovre, herunder særligt at omsætningen skal ses i forhold til en 4-årig periode ex. moms. Reglerne for miniudbud blev ligeledes gennemgået, og hvorledes de vindende leverandører i rammeaftalen kan indbydes til at byde på særskilte opgaver over 100.000 kr. i direkte konkurrence med hinanden.

Johnny understregede, at det er boligorganisationen, som har det overordnede ansvar for at opgaver udbydes efter gældende lovgivning.

I Lejerbo Hvidovre har alle opgaverne Fraflytning, Køkkener, Tømrer, VVS og Elektriker været udbudt som EU-udbud, og der er indkommet en lang række tilbud, som er ved at blive evalueret i disse uger.

Søren understregede, at det er organisationens ansvar, og vi skal følge loven, også selvom det betyder ændringer i forhold til i dag.

Glen forklarede, at organisationen kan vælge selv at udbyde sine opgaver selv, men udgiften skal afholdes af organisationen selv. Hvis man vælger at gøre det via AlmenIndkøb, vil udgiften

til advokat mm. blive betalt af AlmenIndkøb. Effektiviseringsdagsorden har ligeledes fokus på fælles indkøbsordninger, hvorfor tiden nu er moden for AlmenIndkøb.

Krav til bydende leverandører blev gennemgået, herunder særligt forhold som kan være specielle for vores afdelinger og beboere.

Eva spurgte, om der kunne ske en løbende information til organisationen om tidsplaner mm. i forhold til de lokale forhold i afdelingerne og deres leverandører. Jeannette lovede, at det ville man bestræbe sig på fremadrettet, at der sker en løbende informering til organisationen i forhold til de ønskede områder.

Lejerbo Hvidovre organisationen ønsker en evaluering af ordningerne på et møde senest i efteråret 2024. Der skal indsamles erfaringer fra den lokale drift til brug for evalueringen.

Resultatet af evalueringerne forventes at være klar til udmelding hos organisationen i starten af maj. Der vil forinden kontraktstart 1. juni 2024, blive afholdt opstartsmøder med de vindende leverandører.

Bestyrelsen var alle enige om at deltage i AlmenIndkøb på alle områder fremadrettet.

Se også **bilag** til referatet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra Styringsdialogmøde den 16. april 2024

Der er afholdt det årlige Styringsdialogmøde den 16. april 2024, hvorfra der blev orienteret mundtligt på mødet. Deltagere på mødet var organisationsformand Erik Gemmer, forvaltningskonsulent Jeanne Schmøde og forretningsfører Jeannette M. Larsen.

Erik refererede fra Styringsdialogmødet, at det var lidt skræmmende, at der kun møder en enkelt medarbejder fra tilsynet, som både skulle være mødeleder og referent.

De afdelinger med særlige udfordringer blev drøftet på mødet, herunder de afdelinger som ikke er effektive set ifht. andre afdelinger. Afdeling 020-0 og 052-0 har en højere bemanning end de afdelinger, som de måles op imod i effektiviseringsdagsorden; dette er hovedårsagen til, at de bliver røde afdelinger i effektiviseringsdagsorden. Den overenskomstmæssige lønstigning på 10% til ejendomsfunktionærerne over to år, slår også igennem på tallene.

Helhedsplanen i afdeling 020-0, Strandbyparken, blev drøftet, herunder særligt at der er behov for at have tæt kontakt med Hvidovre Kommune i de tilfælde, hvor der er tale om udsatte og sårbare beboere, der har brug for støtte under renoveringen.

Rosenhøjprojektet blev drøftet, herunder hvor utilfredse vi er med den lange sagsbehandlingstid og manglende stillingtagen fra kommunens side i sagen.

Der blev fortalt, at der holdes et kursus for afdelingsbestyrelsesmedlemmer i hele Lejerbo Hvidovre i maj måned.

Bilag: Referat af styringsdialogmødet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering fra Byg, afdeling 002-0 Sønderkærgården

Nu har Hvidovre Kommune taget stilling til og godkendt nedlæggelsen af 84 boliger i Lejerbo Afdeling 002-0, Sønderkærgården.

Sagen er fremsendt til Landsbyggefonden, som skal udtale sig i sagen. Når Landsbyggefondens svar foreligger, skal dette fremlægges for organisationen Lejerbo Hvidovre samt for afdeling 002-0, Sønderkærgården. Forudsat organisation og afdeling godkender nedlæggelsen, vil sagen blive sendt til Social- og Boligstyrelsen.

Der har i Landsbyggefonden været udskiftning af nøglemedarbejder i sagen, hvorfor vi må forvente lidt forlænget sagsbehandlingstid.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.4. Orientering fra Byg, afdeling 020-0 Strandbyparken

Vi er i gang med de sidste drøftelser med Landsbyggefonden om økonomien i sagen, der jo ved licitationen gik en del over det forventede. De sidste udeståender i den forbindelse er udgifter til rådgiver, som forekommer noget højere end det, Landsbyggefonden plejer at godkende.

Samtidig pågår der drøftelser med entreprenør, og vi forventer i den nærmeste fremtid at indgå en betinget aftale med Rasmus Friis om sagens gennemførelse.

På organisationsbestyrelsesmødet i maj, vil bestyrelsen blive præsenteret for et revideret oplæg på ombygningen af erhvervslejemålene. Der er behov for at etablere et ejendomskontor, hvilket foreslås foretaget i de gamle erhvervslejemål. Denne ændring skal godkendes af organisationen, da der foreligger en tidligere godkendelse på familieboliger i lokalerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.5. Orientering om kurstab i afdelingerne

Forinden mødet er der modtaget et spørgsmål fra formanden i afdeling 133-0 Spurvegården vedr. kurstab i afdelingerne.

Det forholder sig sådan, at Bolig- og Planstyrelsen den 5. september 2022 udstedte en Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., hvoraf det fremgår, at kurstab og kursgevinster på værdipapirbeholdningen i afdelingerne skal dækkes fra konto 401 Opsparing til planlagt vedligeholdelse.

Den enkelte afdeling er derfor blevet belastet på konto 401 meget forskelligt, men overordnet set kan det siges, at jo større opsparing – jo større kurstab. Dette skyldes, at kurstabene vedrører den afdelings investering af opsparede midler. Der er ikke sket en fordeling af kurstabet på tværs af afdelingerne, da den enkelte afdelings økonomi ikke må blandes med en anden afdeling.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.6. Orientering om overskud i afdelingerne

Forinden mødet er der modtaget et spørgsmål fra formanden i afdeling 133-0, Spurvegården, vedr. overskud i afdelingerne.

På organisationsbestyrelsesmødet den 19. februar 2024 besluttede bestyrelsen principper for reetablering af henlæggelserne i afdelingerne. Bestyrelsen besluttede, at afdelingerne skal søge at genetablere deres henlæggelser på konto 401 Opsparing til planlagt vedligeholdelse i videst muligt omfang. Der skal ske en individuel vurdering i de enkelte afdelingerne, hvilket vil ske i forbindelse med regnskabsafslutningen 30. juni 2024.

Den individuelle vurdering vil ligeledes afdække, om den enkelte afdelings husleje påvirkes eller ej.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.7. Orientering om Landsrepræsentantskabsmøde Lejerbo

Landsrepræsentantskabsmøde for Lejerbo afholdes den 16. til 17. maj 2024 i Århus. Der vil aftenen før Landsrepræsentantskabsmødet blive afholdt organisationsbestyrelsesmøde. Fælles transport og mødedeltagelse drøftes på mødet.

Organisationsbestyrelsesmødet holdes på Radisson Blu i Århus den 15. maj kl. 16:30-18:30.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Eventuelt

Underskrift via Penneo
Formand Erik Gemmer

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: 172.225.xxx.xxx

2024-04-18 13:02:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: 60JCF-5ZOSW-QEYPC-QV6ZA-0FOHG-0K15L

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>**