

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Hvidovre, torsdag den 5. januar 2017 i bestyrelseslokalet for afdeling 2-0 og 44-0 i Materialegården, Arnold Nielsens Boulevard 26, 2650 Hvidovre

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Erik Gemmer, Eva Olsen, Søren Rosenlund, Gunnar Sørensen, Michael Madsen og Hanne Hansen samt suppleant Mariane Skytte. Fra administrationen deltog driftschef Steen Jensen, specialkonsulent Jeannette Mosegaard Larsen og forretningsfører Rebecca Forsman (ref.).

Afbud: Bestyrelsesmedlem Eva Clasen-Nyqvist og suppleant Ole Hansen.

Dagsorden:

1. Velkomst

Beslutningspunkter

2. Valg af mødeleder
3. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde 16. november 2016
4. Godkendelse af referat fra repræsentantskabsmøde 28. november 2016
5. Afdeling 83-0: To lejemål med "svamp"
6. Afdeling 2-0: Butiksbygning med fejl mv. på loft
7. Afdeling 20-0: Udtræden af inspektørordningen
8. Forslag til fællesmøde med afdelingsbestyrelserne
9. Godkendelse og kvalificering af budgetstrategi for Lejerbo, Hvidovre

Orienteringspunkter

10. Meddelelser fra formanden v/ Erik Gemmer
 - Afdeling 184-0: Møde med afdelingsbestyrelsen
11. Meddelelser fra administrationen v/ Rebecca Forsman
12. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen
13. Eventuelt

1. Velkomst

Formanden bød velkommen.

Beslutningspunkter

2. Valg af mødeleder
Gunnar blev valgt som dirigent.
3. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde 16. november 2016
Referatet blev godkendt.
4. Godkendelse af referat fra repræsentantskabsmøde 28. november 2016
Referatet blev godkendt.
5. Afdeling 83-0: To lejemål med "skimmelsvamp"
Steen orienterede om, at der i afdeling 83-0 er to lejemål med problemer med skimmelsvamp. Dette skyldes iflg. AI-gruppen en konstruktionsfejl i fundamentet, der ikke kan tilbageføres til byggesagen. Istandsættelsen vil koste ca. 400.000 kr. pr. lejemål, dvs. i alt ca. 800.000 kr. Hertil kommer, at der kan være risiko for, at flere boliger rammes af dette.

Bestyrelsen drøftede sagen, herunder behovet for at sagen undersøges til bunds, så man ikke kommer til at kaste gode penge ud af vinduet og om lidt skal gøre det hele om. Steen nævnte i den forbindelse, at han er i gang med at kigge på kloakker. Erik orienterede om, at det ift. gen-

husning vil være afdelingen, der skal betale herfor, og at det samme gælder omkring evt. kloakreparationer.

Bestyrelsen besluttede at støtte udbedringen af de to boliger med et rente- og afdragsfrit lån fra dispositionsfonden, da man anser udbedringerne som forsøgsmæssige løsninger. Samtidig ydes der under samme vilkår et lån til en undersøgelse, som kan afdække, om det er en generel problematik, som der kan blive behov for senere udbedring af. Lånet gives under forudsætning af, at afdelingen fremadrettet øger henlæggelserne til imødegåelse af sådanne skimmelproblematikker. Lånet vil skulle betales tilbage, når organisationen mener, at afdelingens økonomi kan bære en tilbagebetaling.

6. Afdeling 002-0: Butiksbygning med fejl mv. på loft

Erik orienterede om, at der i afdeling 002-0 Sønderkærgården er konstateret utætheder, forkert trukket el, svamp på spær mv. Afdelingen søger derfor om tilskud til reetablering fra de udamortiserede lån i størrelsesordenen 200.000 kr. Bestyrelsen skulle beslutte, om afdelingen kunne modtage et sådant tilskud.

Bestyrelsen drøftede sagen og besluttede, at afdelingen tildeles op til 200.000 kr. i støtte fra dispositionsfonden til udbedringen.

7. Afdeling 020-0: Udtræden af inspektørordningen

Erik informerede kort om baggrunden for inspektørordningen og om, at afdeling 020-0 Strandby-parken har afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde den 6. december 2016 bl.a. vedrørende inspektørordningen. På mødet stemte beboerne for udmeldelse af inspektørordningen med 33 stemmer mod 16, 2 var blanke. Tidligste udtræden vil gælde fra næstkommende budgetår. Erik havde på mødet gjort opmærksom på konsekvenserne af at træde ud af ordningen både ift. bemanning ved ferie og sygdom, maskinpark mv.

Bestyrelsen besluttede at lade afdelingen træde ud af lokalinspektørordningen så hurtigt som muligt under hensyntagen til diverse medarbejderforpligtelser o.l., men dog senest med virkning fra juli 2018. Administrationen igangsætter arbejdet med afdelingens udtræden.

8. Forslag til fællesmøde med afdelingsbestyrelserne

Bestyrelsen skulle beslutte, om der i foråret 2017 skal afholdes et fællesmøde for afdelingsbestyrelserne om afdelingstjek. Forslag til mødedatoer var den 3. eller den 10. maj 2017.

Bestyrelsen besluttede, at mødet afholdes den 3. maj 2017, kl. 17.00.

9. Godkendelse og kvalificering af budgetstrategi for Lejerbo, Hvidovre

Bestyrelsen skulle beslutte, om den vil arbejde videre med det fremsendte udkast til en budgetstrategi for Lejerbo, Hvidovre. I givet fald skulle budgetstrategien kvalificeres ved, at bestyrelsen indsætter en række konkrete måltal i strategien.

Jeannette gennemgik oplægget til en budgetstrategi for Lejerbo, Hvidovre, herunder årshjulet og understregede vigtigheden af, at det som organisationen beslutter sidenhen føres videre ud i afdelingerne. Hun orienterede om, at de konti, der er lagt ind i udkastet er nogle af de tungeste poster, og at nogle af dem også omfattes af effektiviseringsdagsordenen.

Der var en længere drøftelse af materialet, herunder hvad organisationen overhovedet skal bruge en budgetstrategi til, når serviceniveauet, henlæggelsesniveauet mv. bestemmes i afdelingerne. Samtidig blev det understreget, at tallene skal være valide, da budgetstrategien ellers vil være uden værdi.

Bestyrelsen besluttede at gå videre med budgetstrategien, og at 2-3 medlemmer af bestyrelsen sammen med Jeannette arbejder videre med udkastet med henblik på at konkretisere måltallene i strategien. Bestyrelsen ønskede, desuden at der laves en median for Hvidovre-afdelingerne, så de kan sammenligne sig.

Drøftelserne afstedkom også en længere snak om afdelingstjek og de foreliggende tilstandsrapporter, som man igennem flere år ikke har været tilfredse med. Steen orienterede om, at han har planer om at ændre processen omkring afdelingstjekkene således, at processen starter fra 1. januar og løber til 1. april, dvs. at der er ca. 4 måneder til at registrere og indhente overslagspriser. Efter 1. april får afdelingsbestyrelsen et udkast til gennemsyn og kommentering. Listen over vedligeholdelsesopgaver bliver så indtastet i den nye økonomimodel således, at man på budgetmødet kan se konsekvensen og eventuel rette vedligeholdelsesplanen til.

Bestyrelsen så frem til at blive inddraget i og at se effekterne af den nye proces. Steen har desuden planer om at igangsætte en mere grundig gennemgang af afdelingerne, hvor der laves en proces for, hvordan man over en given årrække kommer alle bygningsdelene igennem. Dette var også et ønske fra bestyrelsen.

Herudover ønskede bestyrelsen, at administrationen ved organisationsbestyrelsesmødet i marts fik fremlagt en ny udgave af tilstandsrapporten, som ikke havde de samme fejl, som man tidligere har oplevet omkring bl.a. fejlagtige og manglende beskrivelser.

Jeannette orienterede i forlængelse heraf om, at det nye BPC-system bør eliminere en del af de fejl, man tidligere har oplevet, idet der kun findes én udgave af vedligeholdelsesplanen.

Orienteringspunkter

10. Meddelelser fra formanden v/ Erik Gemmer

Erik orienterede om følgende:

- *Afdeling 184-0: Møde med afdelingsbestyrelsen* – I afdeling 184-0 deltog formand og næstformand på det første bestyrelsesmøde efter ordinært afdelingsmøde. Årsagen var henvendelser om afviklingen af det ordinære afdelingsmøde, som ikke levede op til de normer, der er for et sådant mødes afholdelse. Det blev aftalt, at forholdene omkring såvel afdelingsmøder som bestyrelsesmøder fremover skal ske ud fra de givne retningslinjer. Der følges op i løbet af foråret.
- *Afdeling 20-0 - manglende tryghed i afdelingen* – Der har efter det ekstraordinære afdelingsmøde den 6. december 2016 været henvendelser om manglende tryghed i afdelingen, idet nogle beboere følte for kort tid til at svare på det af afdelingen omdelte.
- *Afdeling 20-0 - Henvendelse fra en beboer om den udseendte varsling vedrørende tilbagekøb/hjemfald mv.*
- *Afdeling 47-0 - Erik har modtaget bekræftelse fra kommunen på, at de har modtaget hørings svaret vedr. afdeling 47-0, bag Rådhuset.*

11. Meddelelser fra administrationen v/ Rebecca Forsman

Rebecca orienterede om følgende:

- *Opfølgning fra tidligere møder: Lejerbos praksis ved brugsrettens overgang til andre (fremleje)* – Rebecca omdelte informationsmateriale om Lejerbos praksis ved brugsrettens overgang til andre. Dette som følge af bestyrelsens ønske om at se Lejerbos forretningsgang ved mistanke om ulovlig fremleje. Informationsmaterialet er vedlagt referatet som bilag A.

12. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen

Gunnar orienterede om følgende fra HB møde den 1. dec.:

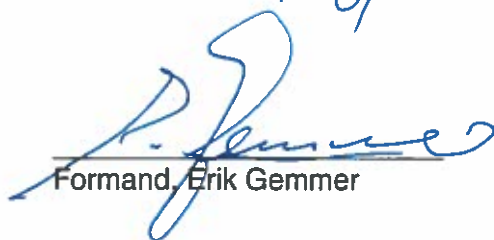
- Ny boligminister
- Det konservatives ønske om at fastfryse grundskylden
- Udviklingen i ifht. kontakthjælpsløftet
- Budgettet for administrationsorganisationen for 2017 stiger med 1,3 %
- Diverse sager
- Ydelsesbeskrivelsen er nu opdelt i to dele - hhv. administrative ydelser og byggeydelse.

13. Eventuelt

Der var ingen punkter under eventuelt.

Mødet hævet.

Godkendt den 17/01 2017


Formand, Erik Gemmer