

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Hvidovre, onsdag den 11. oktober 2017 i selskabslokalet "Spurvely", Kirkegade 15, 2650 Hvidovre**Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne: Erik Gemmer (ref.), Eva Olsen, Gunnar Sørensen, Hanne Hansen, Eva Clasen-Nyqvist, Michael Madsen og Søren Rosenlund samt suppleant Ole Hansen. Fra administrationen deltog forretningsfører Esben Nielsen og souschef, Jeannette M. Larsen (ref.).

Afbud: Suppleant Mariane Skytte.

Dagsorden:

1. Velkomst og goddag til ny forretningsfører

Beslutningspunkter

2. Valg af mødeleder
3. Godkendelse af referat af møde den 21. august 2017 (Bilag)
4. Udkast til vedtægter til "forretningsudvalg" v/ Gunnar Sørensen
5. Retningslinjer for studieture (Bilag)
6. Studietur sted og tidsrum
7. Afdeling 184-0 Egevolden II: Ansøgning om tilskud (bilag)
8. Vedtægtsændring § 11 stk. 3
9. Skimmelsvampsagen i afd. 083-0 Dryadevej (NYT BESLUTNINGSPUNKT)
10. Afdeling 49-0s leje af lokale i afdeling 184-0 v/ Erik Gemmer (NYT BESLUTNINGSPUNKT)

Orienteringspunkter

11. Repræsentantskabsmødet 29. november 2017
12. Status på indkøb af droner og uddannelse af dronefører v/ Søren Rosenlund
13. Orientering om afdelingsmødet i afdeling 20-0 v/ Eva Clasen-Nyqvist
14. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer
15. Orientering fra administrationen v/ Jeannette M. Larsen
16. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen

17. Eventuelt

1. Velkomst

Formanden bød velkommen. Det blev aftalt, at der blev tilføjet nyt punkt til dagsordenen – punkt 9 Skimmelsvampsagen i afdeling 083-0 Dryadevej. Desuden blev orienteringspunktet " Orientering om afdeling 49-0s leje af lokale i afdeling 184-0 v/ Erik Gemmer" ændret til et beslutningspunkt (nyt punkt 10 på dagsordenen " Afdeling 49-0s leje af lokale i afdeling 184-0 v/ Erik Gemmer").

Beslutningspunkter**2. Valg af mødeleder**

Gunnar blev valgt.

3. Godkendelse af referat af møde den 21. august 2017

Referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 21. august 2017 blev godkendt.

4. Udkast til vedtægter til "forretningsudvalg" v/ Gunnar Sørensen

På mødet den 21. august blev det aftalt, at Gunnar ville udarbejde et udkast til et forretningsud-

valg, således at der kan træffes beslutninger eksempelvis i sommerferieperioden. Udkastet til forretningsudvalgets beføjelser var fremsendt inden mødet.

Bestyrelsen skulle vurdere om man kunne godkende skrivelsen.

Der var en drøftelse af kompetencerne i udvalget, herunder hvem der kunne vælges til udvalget. Der blev lagt vægt på, at det skulle være medlemmer af organisationen, der kunne udpeges til udvalget. Medlemmer udpeget til organisationsbestyrelsen kan således ikke vælges til forretningsudvalget. Der var en drøftelse af, at forretningsudvalget ikke skal godkendes af repræsentantskabet, hvis den tilføjes som punkt i forretningsordenen.

Det blev besluttet, at forretningsudvalget tilføjes organisationens forretningsorden.

5. Retningslinjer for studieture

Bestyrelsen skulle beslutte, om man kunne godkende retningslinjerne for organisationens studieture, som de fremgik af bilag B til indkaldelsen.

Punkt 3, stk. 6 hvem deltager i på besigtigelsestur blev drøftet, og Eva (133-0) ønskede punktet præciseret.

Det blev besluttet at tilføje "den ansvarlige foretager besigtigelsestur" til punkt 3, stk. 6.

6. Studietur sted og tidsrum

Erik foreslog Lissabon og turens tema til "arkitektur og bygninger". Turen afholdes 2. juni til 5. juni 2018. Erik blev valgt som planlægger af turen.

7. Afdeling 184-0 Egevolden II: Ansøgning om tilskud

Med indkaldelsen var fremsendt bilag C, D og E til orientering. Erik redegjorde for punktet og informerede bl.a. om historikken omkring afdelingens facaderenovering, herunder at afdelingen ikke valgte den løsning, hvor organisationen ville yde tilskud. Det har efterfølgende vist sig, at det er nødvendigt at sikre altanvinduerne.

Der var en drøftelse af den tidligere vedtagne renovering af facaderne, herunder at det har vist sig, at det foreløbige byggeregnskab viser, at der ikke har været udgifter svarende til det oprindeligt vedtagne anlægsbudget. Afdelingen skal i nær fremtid have nye tage, hvor afdelingen vil kunne søge om tilskud fra organisationen.

Det blev besluttet, at der ikke gives tilskud til sikring af altanvinduerne. Organisationens ønskede endvidere sikring af, at afdelingen foretager nødvendige opsparinger til tage i de fremtidige budgetter.

8. Vedtægtsændring § 11 stk. 3

På mødet den 21. august blev det aftalt, at det skal besluttes, om organisationens vedtægter bør ændres således, at næstformanden vælges direkte på repræsentantskabsmødet.

Bestyrelsen skulle beslutte, hvorvidt vedtægtsændringen skal stilles som forslag på det kommende repræsentantskabsmøde.

Erik omdelte et forslag til ordlyden af vedtægtsændringen, og der var en drøftelse af dette. Erik argumenterede for, at det skal være repræsentantskabet, der vælger formand og næstformand, da han ønskede beslutningen lagt ud til beboerdemokratiet.

Eva Olsen mente ikke, at det skal være repræsentantskabet, da de ikke nødvendigvis kender organisationsmedlemmernes kompetencer og engagement i bestyrelsen.

Gunnar pointerede, at det er normalt i andre organisationer, at næstformanden vælges af repræsentantskabet.

Det blev besluttet, at ændringerne som de fremgår af det omdelte bilag stilles som forslag til repræsentantskabsmødet.

9. Skimmelsvampsagen i afd. 083-0

Erik omdelte materiale om sagen og gennemgik det kort. Organisationen har tidligere bevilget kr. 800.000 som lån samt beløb for undersøgelse af de øvrige boliger.

Søren fandt, at der skulle være en meget klar præcisering af, at afdelingen selv afholder fremtidige udgifter.

Det blev besluttet, at organisationen i stedet for lån – stort kr. 800.000 – yder beløbet som tilskud samt de 86.165 kr., i alt kr. 886.165 fra dispositionsfonden til sagen, mens resten af udgifterne samt eventuelle fremtidige, som er skimmelsvamprelaterede, skal afholdes af afdelingen selv.

10. Afdeling 49-0s leje af lokale i afdeling 184-0

Erik orienterede om, hvilke miljøkrav, der stilles til medarbejdernes arbejdsplads. I afdeling 049-0 kan man ikke leve op til disse krav, hvorfor man ønsker at flytte arbejdspladser, således at medarbejderne kan placeres arbejdsmiljømæssigt korrekt.

Beslutningskompetencen ligger på afdelingsmødet, men organisationen kan underkende beslutningen, såfremt beslutningen ikke lever op til de arbejdsmiljøkrav der stilles.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der stilles lokaler til rådighed til medarbejderne i afdeling 184-0 og udgifter til flytning betales af afdeling 049-0. Lokalerne skal stilles til rådighed i minimum 5 år uden mulighed for opsigelse fra afdeling 184-0 med mindre behovet for lokalerne bortfalder.

Orienteringspunkter

11. Repræsentantskabsmødet 29. november 2017

Det blev gennemgået, hvem der er på valg i år. Følgende er villige til genvalg: bestyrelsesmedlemmerne Eva Clasen-Nyqvist, Eva Olsen og Hanne Hansen samt de to suppleanter Ole Hansen og Mariane Skytte.

12. Status på indkøb af droner og uddannelse af dronfører v/ Søren Rosenlund

På mødet den 21. august blev det besluttet, at et eksternt firmas pris for dronflyvning i afdelingerne skulle undersøges, således at det kunne sammenlignes med pris for indkøb af drone inkl. et kursus og godkendelse til dronflyvning (vurderet til mellem 20.000 og 70.000 kr.). Det blev aftalt, at Søren Rosenlund ville tage sig af opgaven sammen med lokalinspektør Asger Poulsen. Det blev endvidere besluttet at en evt. investering maksimalt må koste 200.000 kr.

Søren gav en kort status på forundersøgelserne. Mulighederne undersøges fortsat, og Asger deltager i en messe på Fyn i uge 42 om emnet. Fordele og ulemper blev gennemgået, herunder at der skal reserveres ca. ¼ ejendomsfunktionær årligt til opgaven.

Michael fortalte om Rosenhøjs brug af eksternt firma med droner, som har fungeret fint.

Der går minimum en måned, før der kan fremlægges forslag til beslutning.

13. Orientering om afdelingsmødet i afdeling 20-0 v/ Eva Clasen-Nyqvist

Eva gav en kort orientering. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer

Erik orienterede om følgende:

- Formandsturen til Lolland for Storkøbenhavn forløb godt. Dog overrasket over at der benyttes et svensk bureau til at arrangere. Dette ud fra at Region Næstved/Holbæk havde oplæg fra tur, hvor alle oplysninger var til rådighed.
- Der er stor tilslutning til vores fællesmøde med afdelingerne den 25. ds.
- Vi skal på møde straks i det nye år følge op omkring driftsbekendtgørelsen omkring effektivering.
- Der kommer i løbet af 5 år et fordyrende led om granskning af vedligeholdelsesplaner

15. Orientering fra administrationen v/ Jeannette M. Larsen

Jeannette orienterede om følgende:

- *Frit valg af tv-pakker* - Folketinget vedtog i sommeren 2016 en ny lov om frit valg af tv-pakker. Udgangspunktet for den nye lov er, at lejere skal have mulighed for at blive fritaget for tilslutning til fælles programforsyning. Det vil sige, at man skal kunne melde sig fra den tv-programpakke, som ens boligafdeling har valgt. Og man kan i visse tilfælde også blive fritaget for at skulle betale til selve antenneanlægget.

Der er dog en række betingelser, der skal være opfyldt, før det er muligt:

- Hvis det er afdelingen selv, der ejer antenneanlægget, vil beboerne kunne søge om fritagelse for programpakken. Men alle beboere skal fortsat betale til etablering, forbedring, drift og administration af antenneanlægget i afdelingen.
- Hvis det er udbyderen, der ejer anlægget, kan lejeren også søge om fritagelse for programpakken. Her kan beboeren desuden søge om fritagelse for betaling til etablering, forbedring og drift af anlægget. Men hvis anlægget bruges til andet end tv – fx til internet – skal beboeren fortsat betale til etablering, forbedring og drift. I alle tilfælde skal beboeren stadig betale for udlejers administration af antenneanlægget. Det kan man ikke søge om fritagelse for.

Boligafdelinger med sløjfeanlæg er først omfattet af de nye regler fra 1. januar 2018.

I de tilfælde hvor beboerne har ret til at søge om fritagelse for tilslutning og betaling til programpakke eller anlæg, skal man være opmærksom på, at afdelingens nuværende aftale kan have et bestemt opsigelsestidspunkt. Det er først efter dette tidspunkt, at den nye lov vil gælde.

Anbefaling

Lejerbo anbefaler derfor, at afdelingsbestyrelsen hurtigst muligt sikrer, at afdelingsmødet tager stilling til:

- Om afdelingens nuværende antenneaftale skal forsætte uændret, skal ændres, eller om den skal opsiges.
 - Om afdelingen fremover overhovedet skal have et fælles antenneanlæg
- *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 besparelsespotentialer 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 til 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 boligafdelingen 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 medlemskab, 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 uoverens-

stemmelse, 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:
 - o **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.
 - o **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.
 - o **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.
 - o **Granskning af drifts- og vedligeholdelsesplan:** Fremover skal en ekstern uvildig byggerådgiver 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 byggerådgiver kan være, hvorfor vi bl.a. vil undersøge, om en sådan kan være et andet alment boligselskab.
 - o **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.

16. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen

Gunnar orienterede om følgende:


- Hovedbestyrelsesmøde, herunder det årlige budgetseminar.
- Status for Lejerbo København.
- Almen Indkøb kører på vågeblus indtil videre.
- Stor fokus på persondataloven.
- Bogføringen af forbrugshonorar.
- Forslag til næste landsrepræsentantskabsmøde – ændring af fordelingen af administrationshonorarets fra m² til pr. lejemål.
- Flytning af henlæggelser fra 402 til 401 blev taget op generelt på mødet, således at alle organisationer kan udnytte muligheden.
- Forsikring – opfordring til VM'erne om, at alle skader inden for selvriskoen kr. 25.000 skal indrapporteres, således at der er et godt datagrundlag for udbud af forsikringerne. Der er i forsikringsudvalget enighed om, at der skal være udbud i 2018.
- Branden i regionskontoret i Holstebro blev omtalt.

17. Eventuelt

- *Normalstandsættelse* - Der var spørgsmål vedr. normalstandsættelsen om, hvorvidt døre og paneler kan gå ind under normalstandsættelsen ved fraflytning. Det kan det ikke, da det er reguleret i bekendtgørelsen, men det kan vælges at afdelingen betaler ved fraflytninger.
- *Afdeling 133-0* - Ældreboligerne i 133-0 betaler væsentligt mere ved renoveringens afslutning. Dette skyldes, at boligerne er bygget på forskellige tidspunkter, og lånene er forskellige fra den øvrige bebyggelse. Afdelingen kan beslutte, at ændre fordelingen af huslejen således, at der betales ens kvadratmeterpris.
- *Byggestrategiudvalg* - Søren orienterede om hans deltagelse i Byggestrategiudvalget – der er en god dialog i udvalget, og der arbejdes på en plan for de næste tre år. Der vil være elementer, som skal beslutes i hovedbestyrelsen.
- *Afdeling 2-0* - Søren informerede om store problemer med brune bude i afd. 002-0. Politiet har været på besøg, og der arbejdes videre også i samarbejde med kommunen for at løse udfordringen. Det kan desværre ikke løses med afdelingens eget vagtselskab.

Mødet hævet.

Godkendt den 16/10 2017


Formand, Erik Gemmer

