

**Deltagere:** Bestyrelsesmedlemmerne Erik Gemmer, Gunnar Bernhard Sørensen, Søren Rosenlund, Michael Madsen, Thomas Kallehauge, Hanne Hansen og suppleant Marianne Skytte. Fra Administrationen deltog John Langhorn og Jeannette M. Larsen (ref.)

**Afbud:** Eva Clasen-Nyqvist samt suppleant Ole Hansen

## REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE 28. JANUAR 2021

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst .....	765
2.	Valg af dirigent .....	765
3.	Beslutningspunkter .....	765
3.1.	Godkendelse af referat af mailgodkendelse af 25.11.2020 .....	765
3.2.	Godkendelse af rammer for udlejning i afd. 748-0 Langkilden .....	766
3.3.	Godkendelse af varmemålere i afd. 133-0 .....	766
3.4.	Godkendelse af deltagelse i Familieferie 2021 .....	767
3.5.	Godkendelse om udskydelse af afdelingsmøder i hhv. afd. 020-0 og 044-0 .....	767
4.	Orienteringspunkter .....	767
4.1.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen .....	767
4.2.	Orientering om digitalisering i Lejerbo .....	768
4.3.	Orientering om effektiviseringsaftale 2021-26 .....	768
4.4.	Orientering om sikkerhedsdøre og evt. erstatningssag .....	769
4.5.	Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer .....	769
4.6.	Orientering fra hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen .....	770

### 1. Velkomst

Erik Gemmer bød velkommen til mødet.

### 2. Valg af dirigent

Jeannette blev valgt til dirigent.

### 3. Beslutningspunkter

#### 3.1. Godkendelse af referat af mailgodkendelse af 25.11.2020

Vedlagt som bilag til punktet er referatet af 25.11.2020

**Det indstilles, at bestyrelsen foretager endelige godkendelse af referatet.**

**Referatet blev godkendt uden bemærkninger.**

### 3.2. Godkendelse af rammer for udlejning i afd. 748-0 Langkilden

Demokratiudvalget har udarbejdet anbefalinger omkring retningslinjer for udlejning i bofællesskaber i Lejerbo. Der er udarbejdet en skabelon for en udlejningsaftale og det samlede materialet er godkendt på hovedbestyrelsesmødet den 2. december 2020.

Materialet er vejledende, og det er den enkelte organisationen, som beslutter hvilke principper der ønskes anvendt i organisationens bofællesskaber.

Vedlagt som bilag til punktet er anbefalingen til rammer for bofællesskab og skabelon til udlejningsaftale.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og foretage eventuel godkendelse.**

Erik supplerede med at Hovedbestyrelsens oplæg er det samme som organisationen tidligere har ønsket anvendt i Hvidovre organisationen. Der er ingen ændringer fra tidligere oplæg.

**Punktet blev drøftet og bestyrelsen var enige i at anvende, de af Hovedbestyrelsen udsendte, anbefalinger for bofællesskaber samt skabelon til udlejningsaftale.**

### 3.3. Godkendelse af varmemålere i afd. 133-0

I forbindelse med udskiftning af fjernvarmeledninger og varmecentraler i afdelingen, skal der installeres individuelle varmemålere i boligerne. Der er aftalt møde med EBO Consult den 21.1.2021, hvor udskiftning af varmemålere og de fire scenarier nævnt i bilag til punktet vil blive behandlet.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og foretage eventuel godkendelse**

Søren uddybede sagen, der har manglet en afklaring fra EBO og IC-meter. Der er nu afholdt møde med EBO Consult, hvor de forskellige scenarier blev gennemgået. Vi ønsker at lave et forsøgsprojekt i Spurvegården, men hvis ikke den valgte forsøgsløsning godkendes ministerielt, skal organisationen være villige til at betale for udskiftningen, hvis det bliver udfaldet.

Når forsøget er kørt igennem og ministeriet har godkendt en mulig løsning, kan man tilrettelægge en implementeringsplan for resten af organisationen, som forinden skal fremsendes til Hvidovre Kommune.

**Punktet blev drøftet og bestyrelsen besluttede, at der skal udsendes en mailgodkendelse på igangsætning af forsøget, baseret på konklusion fra udvalget bestående af Søren Rosenlund, Michael Madsen, Søren V. Jensen og John Langhorn.**

**Organisationen ønsker at yde tilskud til afdeling 133-0 Spurvegården således, at de ikke belastes økonomisk, hvis den valgte forsøgsordning ikke godkendes. Resten af Lejerbo Hvidovre organisationens etablering af varmemålere kører videre, samtidig med at der søges midler fra den grønne pulje.**

**Hvis den valgte løsning ikke godkendes ministerielt, så vil organisationen godtgøre afdelingen for den ekstra udgift det måtte medføre fra arbejdskapitalen.**

### 3.4. Godkendelse af deltagelse i Familieferie 2021

Lejerbo sendte i 2020 151 personer fordelt på 34 familier på familieferie i Søndervig med hjælp fra midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Ferien blev afviklet i efterårsferien og med behørig hensyntagen til de begrænsninger, som corona gav.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2021.

Midlerne må ikke anvendes til administration eller aflønning af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift er i de tidligere år blevet delt mellem de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 335 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.350 kr.

**Bestyrelsen bedes tage stilling til om de ønsker at betale for egne beboeres deltagelse fra arbejdskapitalen.**

Gunnar nævnte, at Hovedbestyrelsen anbefaler at man betaler for sine beboeres deltagelse.

**Punktet blev drøftet og bestyrelsen godkendte at betale for egne beboeres deltagelse fra arbejdskapitalen.**

### 3.5. Godkendelse om udskydelse af afdelingsmøder i hhv. afd. 020-0 og 044-0

Afdelingsmøderne i hhv. afdeling 020-0 og 044-0 udskydes indtil corona-restriktionerne tillader afholdelse her. Da huslejekonsekvensen er over 2% kan møderne ikke aflyses, hvorfor en ændring i forsamlingsforbuddet afventes. Der er dog mulighed for at afholde en urafstemning om budgetforslaget, da der inden 1.4.2021, skal foreligge en godkendelse af det kommende års driftsbudgetter, for at kunne gennemføre varsling af huslejestigning pr. 1.7.2021.

**Det indstilles, at bestyrelsen godkender at afdelingerne foretager urafstemning omkring godkendelse af budgetforslag for 2021/2022, såfremt det ikke er muligt at afholde afdelingsmøderne senest ultimo marts.**

**Punktet blev drøftet, og bestyrelsen godkendte at budgetterne sendes til urafstemning, hvis der ikke kan afholdes afdelingsmøde inden fristen for varsling af ny husleje overskrides.**

## 4. Orienteringspunkter

### 4.1. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

- *Ny struktur i forvaltning Storkøbenhavn*  
Der er foretaget en opdeling mellem driftscheferne således, at Søren og Thor koncentrerer sig om renoveringsopgaver, og har et mindre antal afdelinger, mens Susanne og John har flere afdelinger og fokus på personaleledelsen i hele driften. Johnny har forsat et mindre antal afdelinger, men skal fremover bruge ca. 80% af sin tid på udvikling på tværs i hele Lejerbo med afsæt i driften og Forvaltning Storkøbenhavn.
- *Corona restriktioner*  
Grundet de nuværende restriktioner, er Lejerbo forsat lukket ned for personlig henvendelse både på ejendomskontorerne og på Gammel Køge Landevej. Personalet i driften arbejder alle, men er opdelt i mindre grupper, der hvor man er flere i et

driftsfællesskab. Administrationen arbejder delvist hjemmefra, i det omfang det kan lade sig gøre uden at det påvirker produktiviteten. Restriktioner er pt. forlænget til 28.2.2021.

- **Repræsentantskabsmøde 2020 (planlagt den 25.3.2021)**  
Afholdelsen afhænger af, at restriktionerne bliver lempet. Der vil blive indkaldt til mødet på normal vis, og hvis det viser sig ikke at være muligt at afholde mødet, vil der blive udsendt en aflysning. Erik nævnte, at hvis vi ikke repræsentantskabsmødet kan afholde fysisk, så vil der fortsat blive afholdt organisationsbestyrelsesmøde, men digitalt.
- Projektet i afdeling 082-0 Rosenhøj omkring arealet ved institutioner, der er aftalt møde i marts måned mellem administrationen og Hvidovre Kommune. Mødet har karakter af et afklarende møde, hvor diverse forhold såsom hjemfald mm. skal forsøges afklaret. Når projektet nærmer sig den mere udformende fase, vil Michael og Stefan fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 082-0 Rosenhøj blive inviteret med.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

**Orienteringen blev taget til efterretning.**

#### **4.2. Orientering om digitalisering i Lejerbo**

Mere digital kommunikation, mindre fysisk post.

I administrationen har vi igangsat et projekt, som skal sørge for mere digital kommunikation med beboerne og andre i Lejerbo, så servicen styrkes, papirforbruget reduceres og arbejdsgange lettes.

I første omgang arbejdes der på, at beboerne let og sikkert skal kunne hente deres forbrugsregnskaber på hjemmesiden, og at vi skal kunne underskrive dokumenter digitalt.

I løbet af foråret forventer vi at ca. 80% af alle beboere i Lejerbo kan logge ind på hjemmesiden og under "Min bolig" får mulighed for at hente deres forbrugsopgørelse. Der vil i perioden køre en kampagne, hvor beboerne får breve om, at de nu kan tjekke deres opgørelse på hjemmesiden. I 2021 vil beboerne dog også kunne hente deres forbrugsopgørelse hos deres varmemester, men fra 2022 forventer vi, at man som udgangspunkt kun vil kunne hente opgørelsen digitalt.

I 2021 vil vi desuden gå over til digitale underskrifter på lejekontrakter, ansættelseskontrakter og årsregnskaber. Ved overgangen til digitale underskrifter på årsregnskaber vil administrationen hjælpe beboerdemokratiet mest muligt, så ændringen skaber mindst muligt støj. Vi vil i 2021 køre en række piloter, hvor vi får bestyrelserne over på at underskrive digitalt. Erfaringerne fra dette vil så kunne indgå i den videre udrulning af ændringen. Ændringen vil betyde, at vi får en mere effektiv sagsgang, og at vi undgår ventetid mod Post Nord og de usikkerheder, der er i postgangen.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

**Orienteringen blev taget til efterretning.**

#### **4.3. Orientering om effektiviseringsaftale 2021-26**

Ny aftale om effektivisering.

Boligministeriet, KL og BL er blevet enige om en ny effektiviseringsaftale for alle landets almene boliger. Aftalen løber fra 2021 til 2026. Målet er, at der skal effektiviseres for i alt 1,5 milliarder kroner. Dermed er der ikke opsat bestemte mål for den enkelte boligorganisation, men kun for branchen som helhed.

Lige som for den tidligere effektiviseringsaftale gælder det, at det er boligorganisationerne, som er ansvarlige for at beslutte og gennemføre tiltagene. Men denne gang skal de

boligorganisationer, der har haft lave effektivitetstal over en årrække, udarbejde obligatoriske handleplaner for effektivisering.

Handleplanerne skal drøftes med kommunen på det årlige styringsdialogmøde.

I aftalen ligger der et særligt fokus på indkøb, effektiv bygningsdrift og energirenoveringer. Alene de energirenoveringer, der ligger i de renoveringssager, man har igangsat, regner man med vil betyde en effektivisering på 300 millioner kr. ud af de 1,5 milliarder.

I administrationen skal vi nu have overblik over hvilke af vores boligorganisationer, der skal udarbejde obligatoriske handleplaner. Herefter skal vi hjælpe med at udarbejde og implementere de nævnte handleplaner. Og så skal vi selvfølgelig hjælpe de øvrige boligorganisationer med fortsat at have øje for effektiviseringsmulighederne.

#### **Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

Jeannette supplerede med, at der vil være en del afdelinger i Hvidovre, hvor det vil være nødvendigt med en handleplan. Administrationen vender tilbage med hvorledes dette vil blive indarbejdet i nuværende Styringsdialog, når der kommer noget konkret på dette.

Michael spurgte til afdelingerne hvilke det drejer sig om – Jeannette fortalte at ud fra styringsdialograpporten, var der pt. tale om fire afdelinger, som statistisk var mere ineffektive end de øvrige afdelinger.

#### **Orienteringen blev taget til efterretning.**

#### **4.4. Orientering om sikkerhedsdøre og evt. erstatningssag**

Brøndby Boligselskab har fået medhold i en sag om totaludskiftning af sikkerhedsdøre, da de ikke levede op til den forventede standard. Søren V. Jensen har gennemgået de udskiftninger, som Lejerbo Hvidovre har indgået kontrakter på, og der er tilsvarende sager, hvor det skal vurderes om vi har en god sag eller ej. Advokaten som førte sagen for Brøndby Boligselskab er blevet kontaktet og vedkommende mente bestemt, at det ville være værd at kigge nærmere på, da der er tale om den samme producent.

Advokaten tilbød, uden beregning, en overordnet gennemgang af materialet med henblik på, at lave et prisoverslag for udfærdigelse af et sagsvurderingsnotat. Det forventes, at vi har et overslag på de indledende advokatomkostninger (sagsvurderingsnotatet) senest d. 1. februar.

Når overslaget er modtaget, vil forslaget blive sendt ud til mailgodkendelse.

#### **Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

**Orienteringen blev taget til efterretning. Derudover blev det aftalt, at administrationen arbejder videre med advokaten for en dybere afklaring af sagens potentiale og et evt. erstatningskrav. Der kan bruges op til tkr. 50 på denne undersøgelse fra arbejdskapitalen.**

#### **4.5. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer**

Erik berettede om en partshøring vedr. et areal på Biblioteksvej i december måned. Kommunen ønsker at oprette et rusmiddel værksted, og høringen var sendt til afdeling 047-0 og 052-0 til udtalelse. Der er sendt et høringssvar til kommunen, indeholdende afdelingernes svar.

Storkøbenhavn har meddelt, at der skulle afholdes en formandstur til Hamborg. Denne ønskede Erik at høre, hvorvidt den forventedes gennemført. Jeannette nævnte, at grundet de fortsat gældende Corona restriktioner, ville turen blive aflyst.

BL holder et webinar for nye bestyrelsesmedlemmer, som man kan deltage i som nyvalgt beboerdemokrater. Erik anbefalede alle nyvalgte beboerdemokrater at deltage i dette webinar.

Når vi kan afholde vores Repræsentantskabsmøde, bliver der lavet et oplæg til organisationsbestyrelsen, hvor der kan foretages tilføjelser/rettelser.

### **Orienteringen blev taget til efterretning.**

#### **4.6. Orientering fra hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen**

Gunnar fortalte at der var afholdt Hovedbestyrelsesmøde dagen før dette møde, og det blev gennemført som virtuelt møde, hvilket gik udmærket. Det var ikke mere effektivt, men der er mange rejseomkostninger som kan spares ved afholdelse af virtuelle møder. Debatten er fin på mødet i dag og det var den også i går, men det kan være svært at bevare fokus i længere tid.

Der skal effektiviseres endnu mere, og hvad hvis ikke afdelingerne gør det hvad så? Det er Organisationen, som er ansvarlig ikke afdelingerne. Det er et ansvar som skal tages alvorligt, og det skal der være fokus på.

Rentemarginalen fordeles i år med halvdelen til afdelingerne og den anden halvdel til konsolidering af administrationsorganisationen. Det vurderes hvert år, hvordan rentemarginalen fordeles.

Søren R. nævnte en ny måde at give information, mere og mere bliver elektronisk og årsmagasinet kommer i et helt nyt format i år, hvor man selv skal downloade det.

Der mangler lidt smalltalk på de virtuelle møder, og de vil blive begrænset til de møder, hvor der skal tages beslutninger, som egner sig den type møder.

Landsrepræsentantskabsmødet vil fortsat blive afholdt, hvis der er mulighed for det i forhold til Corona.

### **Orienteringen blev taget til efterretning.**

#### **5. Eventuelt**

Intet at berette.

Erik takkede for god ro og orden, og det lykkedes at komme igennem mødet på en super god måde, på trods af lidt startproblemer.

Mødet hævet.

Dato: 01/02 2020

  
Formand Erik Gemmer