

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Hvidovre, onsdag den 9. marts 2016 i selskabslokalerne Arnold Nielsens Boulevard 26, 2650 Hvidovre****Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne: Erik Gemmer, Eva Clasen-Nyqvist, Eva Olsen, Søren Rosenlund, Michael Madsen, Hanne Hansen og Gunnar Sørensen samt suppleant Ole Hansen og Mariane Skytte. Fra administrationen deltog forretningsfører Rebecca Forsman (ref.)

**Dagsorden:**Beslutningspunkter

1. Godkendelse af referat fra 20. januar 2016
2. Kontering for servicering til "daginstitutioner"
3. Uddannelse af ejendomsfunktionærer (kompetence givende)
4. Voldgiftsmægling og byggeregnskab

Drøftelsespunkter

5. Hvordan sikrer vi at "kommunal indsættelse" registreres i forhold til "fraflytning"?
6. Gennemgang af visioner & målsætninger for Lejerbo Hvidovre dateret marts 2014.
7. Forslag til Landsrepræsentantskabsmødet?

Orienteringspunkter

8. Kapitaltilførsel og driftsstøtte til afdeling 083-0 Dryadevej
9. Orientering om byggesager v/*Rebecca*
10. Orientering fra formanden v/*Erik Gemmer*
11. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/*Gunnar Sørensen*

12. Eventuelt

Dagsordenen blev udvidet med yderligere et beslutningspunkt om Voldgiftsmægling og byggeregnskab. Det betyder, at alle punkter efter punkt 3 forskydes.

**Beslutningspunkter****1. Godkendelse af referat fra 20. januar 2016**

Referatet blev godkendt.

**2. Kontering for servicering til "daginstitutioner"**

Erik orienterede, at der er tre separate institutioner, der kører med deres egne regnskaber. Alle tre institutioner er afdelinger i Lejerbo, Hvidovre, men det er den lokale varmemester/lokalinspektør der bistår med diverse vedligeholdelsesarbejder i de tre institutioner/afdelingerne. Han mener, at det er urimeligt, at den nærliggende Lokalinspektørordning skal udføre dette arbejde uden at få betaling herfor. Tillige mener han, at udgiften hertil bør afholdes af administrationsorganisationen Lejerbo. Der var en længere drøftelse heraf og Rebecca forklarede, at man ikke bare kan hæve lejen for tre institutioner, da de er udlejet på erhvervslejekontrakter og dermed er underlagt andre regler omkring huslejens sammensætning og regulering end boligafdelingerne. Ligeledes mente hun ikke, at udgiften til driften af Lejerbo, Hvidovres afdelinger skal afholdes af administrationsorganisationen.

Det blev aftalt, at administrationen undersøger med Lejerbos advokater, hvilke muligheder der er for at hæve lejen, således at omkostningen til at drive institutionerne/afdelingerne afholdes af dem. Organisationen er i givet fald indstillet på at afholde de hertil forbundne udgifter til advokaten.

Herudover blev det aftalt, at bestyrelsen på et senere tidspunkt tager en mere overordnet drøftelse af erhvervslejemålene i organisationen.

### 3. Uddannelse af ejendomsfunktionærer

Erik orienterede om baggrunden for, at punktet uddannelse/kursus til ejendomsfunktionærer er til beslutning. Han gjorde i den forbindelse klart, at man som organisation naturligvis skal uddanne sit personale, men at uddannelserne/kurserne primært skal relatere sig til personalets driftsopgaver. Bestyrelsen drøftede forholdet og der var enighed om, at når der skal gives uddannelser/kursus, som ikke er direkte driftsrelaterede i deres formål, skal det forbi afdelingsbestyrelsen og desuden være budgetteret.

### 4. Voldgiftsmægling samt byggeregnskab

Rebecca orienterede om forløbet af voldgiftsmæglingen og bad bestyrelsen træffe beslutning om, hvorvidt man ønsker at støtte en eventuel voldgiftssag, hvis ikke afdelingen ønsker at indgå et forlig. Rebecca redegjorde i den forbindelse for den estimerede økonomi tilknyttet et sådant sagsforløb, herunder administrationens og advokatens vurdering af sagen. Der fremsendes efterfølgende skriftlig redegørelse for den tilknyttede økonomi til bestyrelsen.

Erik fremlagde sit synspunkt på sagen, herunder at sagen også har en principiel karakter og at han ikke mener, at det fremlagte forlig kan accepteres. Det afstedkom en længere drøftelse af forholdet og spørgsmålet om, hvordan Lejerbo erfaringsopsamler på sådanne sager, så man ikke entrerer med de virksomheder, som man har rigtig dårlige oplevelser med. Rebecca orienterede om, at man altid er nødt til at overholde gældende udbudsreglementer i forbindelse med byggesager og indkøb som sådan, hvilket kan karambolere ønsket om at udelukke visse virksomheder/leverandører.

Det blev besluttet, at organisationen afholder udgifterne til afholdelse af en Voldgiftssag. Beslutningen er dog betinget af en efterfølgende mailgodkendelse, som først træffes, når bestyrelsen har vurderet økonomien forbundet til henholdsvis mæglingsforliget og estimatet over voldgiftssagen. Estimatet på økonomien forbundet med at gå ind i en Voldgift fremsendes til bestyrelsen af administrationen.

Beslutningen er efterfølgende godkendt ved mailafstemning.

#### *Foreløbigt byggeregnskab*

Rebecca orienterede om, at der nu udfærdiges et foreløbigt byggeregnskab, så der kan hjemtages lån til den del af renoveringsudgifterne som er godkendt. Den resterende del af en eventuel underfinansiering hjemtages, når udeståender er afsluttet og godkendt af alle instanser. I den forbindelse skal der samtidig orienteres om, at fremtidige bygge- og renoveringssager, herunder kollektive råderetssager formodentlig skal have kommune garantier, medmindre sagerne rykker op i prioritetsrækkefølgen. Dette må forventes at medføre forlænget sagsbehandlingstid ved sådanne sager, idet sagerne så skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Bestyrelsen ønskede et estimat på, hvad der vil komme af efterfølgende huslejestigning, når den sidste del af lånet skal hjemtages, hvis alle krav skal dækkes. Estimatet skal også meldes ud til beboerne, så de ved, at varslingen ikke dækker det fulde beløb.

### Drøftelsespunkter

#### 5. Hvordan sikrer vi, at "kommunal indsættelse" registreres i forhold til "fraflytning"?

Eva orienterede om, at der har været et problem omkring en fraflytningssag i hendes afdeling, idet der havde været tvivl om, hvorvidt den fraflyttende lejer i sin tid havde fået anvist boligen af kommunen. Dette kunne have betydning for et potentielt tab i forbindelse med fraflytningen. Sagen var dog faldet på plads uden tab for afdelingen. Rebecca orienterede om, at hun havde vendt sagen

med Udlejningen og at der pt. arbejdes på en højere grad af automatisering omkring informationen til varmemestrene i forbindelse med opsigelser af lejemål.

#### 6. Gennemgang af visioner & målsætninger for Lejerbo Hvidovre dateret marts 2014.

Erik foreslog, at alle gennemgår materialet og fremsender deres forslag til ændringer til visionerne og målsætningerne. Det blev aftalt, at alle vender tilbage til formanden senest den 1. april - uanset om man har ændringer eller ej.

#### 7. Forslag til Landsrepræsentantskabsmødet?

Formanden efterspurgte forslag til fremlæggelse på Landsrepræsentantskabsmødet. Der var ingen forslag. Erik orienterede om, hvem der er valgt til landsrepræsentantskabet, hvilket er: Eva Clasen-Nyqvist, Eva Olsen, Hanne Hansen, Mariane Skytte, Michael Madsen, Ole Hansen og Vivi Knudsen.

Søren efterlyste en status på de kritikpunkter omkring byggestyringen, som han fremførte sidste år. Han vil gerne have organisationsbestyrelsens opbakning til at fremsende et brev til Hovedbestyrelsen med krav om, at der sker noget i forhold til de fremførte kritikpunkter. Bestyrelsen bakkede op om en sådan skrivelse. Det affødte en snak om de tiltag, der var blevet taget i forvaltningsgruppe Storkøbenhavn omkring Code of Conduct og gennemgang af kontraktmateriale. Rebecca nævnte også, at kontraktmaterialet nu er til fornyet juridisk gennemsyn.

Gunnar orienterede i forlængelse heraf om status i forhold til Hovedbestyrelsens arbejde med at finde en ny byggechef.

### Orienteringspunkter

#### 8. Kapitaltilførsel og driftsstøtte til afdeling 083-0 Dryadevej

Rebecca orienterede om, at Landsbyggefonden har fremsendt redegørelse for finansiering af renoveringsprojektet i afd. 83, Dryadevej, herunder fremtidig driftsstøtte på 440.000 kr. årligt, som aftrappes med 9 kr./m<sup>2</sup> efter fire år (2020). Organisationen har tidligere godkendt 320.000 kr. i driftsstøttelån, som en del af finansieringen af projektet. Landsbyggefonden gør i sin skrivelse også opmærksom på, at hvis Lejerbo, Hvidovres dispositionsfond vurderes at kunne afholde alle/eller dele af udgifterne til driftsstøtten, kan driftsstøtten bortfalde helt eller delvist. Dette kan betyde, at man må ud og varsle en huslejestigning endnu en gang. Herudover kan det have en betydning for afviklingen af hjemfaldet, idet den nuværende afvikling baserer sig på forudsætningen om, at afdelingen modtager driftsstøttelån.

#### 9. Orientering om byggesager v/Rebecca Forsman

Rebecca orienterede om:

- Status på Byggesager i afdelingerne
- Vaskebrikker i afdeling 52 og 133 - afdelingerne skal ikke betale for udskiftning af vaskebrikker og så vidt vides har der aldrig været udsendt en faktura til afdelingerne herfor.

#### 10. Orientering fra formanden v/Erik Gemmer

Erik Gemmer orienterede om:

- Der var kommet en forespørgsel fra afdeling 49 vedrørende brug af trækningsret i forbindelse med etablering af sikkerhedsdøre.
- Afdeling 44 holdt ekstraordinært afdelingsmøde 24. februar 2016 for orientering om renoveringsarbejder samt om evt. nye altaner
- Afdeling 47 har på ekstraordinært afdelingsmøde den 25. februar 2016 valgt ny formand, Henriette Frederiksen, som var medlem af bestyrelsen, så 1. suppleanten indtræder i bestyrelsen.

- Afdeling 272 skal have ekstraordinært afdelingsmøde den 10. marts 2016 om renovering af badeværelse, overnatning i fælleshus samt orientering om hjertestarter.
- Henvendelse fra afdeling 49, som oplyser, at der i denne afdeling ikke er sket ændring/tilbageførsel af antennebidrag, som besluttet på sidste møde. Rebecca orienterede om, at de er i gang, men at de først forventer at blive færdige med tilbagekaldelse af de regulerede varslinger efter påske.
- Formanden ønskede, at vide, hvordan omkostninger for arbejdsmiljørepræsentanter mv. fordeles til de afdelinger de pågældende er ansat i til afdelinger. Bruges disse i flere organisationer, hvordan betales så? Hvordan kan afdelingen se indtægten? Rebecca orienterede om, at hun vil vende tilbage med information herom.  
Rebecca har undersøgt forholdet og ligesom ved Tillidsrepræsentantordningen er der tale om en solidarisk ordning ml. alle Lejerbo organisationerne. Det betyder, at Lejerbo én gang årligt (april) laver en samlet opgørelse over arbejdsmiljørepræsentanternes timeforbrug. På baggrund af den samlede opgørelse udregnes, hvad hver organisation skal betale ind til den fælles arbejdsmiljørepræsentantordning. Dette udregnes på baggrund af de pågældende medarbejderes konkrete timeløn, som efterfølgende omregnes til et gennemsnit først pr. time og herefter pr. medarbejder i organisationen. Dvs. en fælles sats pr. medarbejder i alle Lejerbo organisationerne.

De organisationer, som har arbejdsmiljørepræsentant, der har anvendt timer kompenseres herefter i kr./øre for det antal timer den pågældende medarbejder har anvendt. Kompensationen udregnes også på baggrund af medarbejderens konkrete timeløn. "Indtægten"/kompensationen indbetales således til organisationen og fordeles herefter ud til afdelingerne i henhold til den aftalte fordelingsnøgle for medarbejdernes løn.

- Formanden ønskede, at vide om der budgetteres med buffer i lønbudgettet, således at der tallet reelt er højere end det faktiske lønbudget. Rebecca har efterfølgende undersøgt forholdet og svaret er, at der ikke budgetteres med en buffer i lønbudgettet men at lønningerne reguleres med 4 % i budgettet for 2016/2017.

#### 11. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer

Erik orienterede om:

- En nedrivningssag, hvor bygninger er revet ned idet der forelå tilsagn fra kommunen, men den formelle tilladelse fra ministeriet var ikke i orden.
- AlmenIndkøb – der blevet givet en status på, hvor meget regionerne hver især har anvendt portalen.
- Ny Byggechef – jf. orienteringen ovenfor under punkt 7.

#### 12. Eventuelt

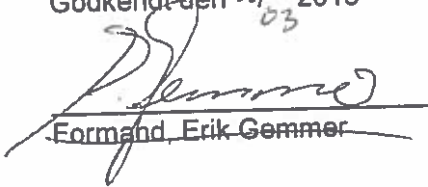
Eva Clasen-Nyqvist opponerede imod, at det er afdelingerne, der skal afholde udgifterne til advokat vedr. huslejerestancesager, som så ender med at blive betalt i sidste øjeblik gentagende gange – hun ønsker, at vide om man i stedet kan pålægge beboeren advokatregningen. Rebecca undersøgte det.

Søren orienterede om, at han ikke deltager ved næste møde.

Søren ønskede desuden, at temaet "Ulovlig fremleje" drøftes på et senere møde.

Mødet hævet.

Godkendt den 23 2016  
03

  
Formand, Erik Gemmer