

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Hvidovre, torsdag den 15. juni 2017 i selskabslokalet, Arnold Nielsens Boulevard 26, 2650 Hvidovre

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Erik Gemmer (ref.), Eva Olsen, Gunnar Sørensen, Hanne Hansen og Eva Clasen-Nyqvist samt suppleanterne Ole Hansen og Mariane Skytte. Fra administrationen deltog specialkonsulent Jeannette M. Larsen og forretningsfører Rebecca Forsman (ref.)

Afbud: Michael Madsen og Søren Rosenlund

Dagsorden:

1. Velkomst

Beslutningspunkter

2. Valg af mødeleder
3. Måltal og målsætninger for budgetstrategi
4. Godkendelse af referat af møde den 15. maj 2017
5. Deltagerkreds på studieture

Orienteringspunkter

6. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer
7. Orientering fra administrationen v/ Rebecca Forsman
8. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen
9. Eventuelt

1. Velkomst

Formanden bød velkommen.

Beslutningspunkter

2. Valg af mødeleder

Gunnar blev valgt.

3. Måltal og målsætninger for budgetstrategi

Bestyrelsen skulle træffe beslutning, om måltal og målsætninger i budgetstrategien jf. de gule markeringer i det med indkaldelsen vedlagte bilag A. Regnskabstal ønsket af Søren og Michael var desuden vedlagt indkaldelsen som bilag B og årshjulet vedlagt som bilag C til orientering.

Jeannette gennemgik budgetstrategien og orienterede om, at det er organisationsbestyrelsen, der skal fastlægge målsætninger, herunder også gerne fokuspunkterne i effektiviseringsdagsordenen. Samtidigt orienterede hun kort om de drøftelser, der havde været med Søren og Michael om oplægget.

Erik bakkede op om oplægget og supplerede med, at det primært er løn og vedligehold, der er de store poster. I forhold til konto 114, så er det også et spørgsmål om, hvad man får for pengene, og at det skal afstemmes med beboernes ønsker til driftsniveauet i deres afdelinger. Han har tillid til, at varmemestre/lokalinspektører også har styr på, at der er denne overensstemmelse ude i afdelingerne. Han understregede, at det også handler om at have det rette mandskab med de rette kompetencer.

Rebecca tilføjede, at man bør arbejde på at nedbringe forbruget på konto 115. Dette kan fx ske via en bedre planlægning af vedligeholdelsesarbejderne på konto 116. Hun henviste i den forbindelse til ministeriets oversigt over udgifter pr. lejemål for de konti, der arbejdes med i effektiviseringsdagsordenen. Heraf fremgår det, at forbruget på konto 115 i afdelingerne i Lejerbo, Hvidovre ligger væsentligt over gennemsnittet for regionens øvrige afdelinger.

Bestyrelsen drøftede oplægget, og der var enighed om, at det var væsentligt at investere i gode medarbejdere og løbende kvalificering af deres kompetencer i forhold til de opgaver de varetager. I forlængelse heraf var der også stemning for, at der skal arbejdes på at nedbringe udgifterne på konto 115 gennem en bedre erfaringsopsamling og planlægning af arbejder, således at man i langt højere grad får lagt arbejderne ind på konto 116. Dette vil også skabe en mere stabil huslejeudvikling samt mulighed for at opnå bedre priser og koble/pulje arbejder, så de samlede vedligeholdelsesomkostninger kan reduceres.

I relation til *henlæggelser til planlagte arbejder* (konto 116) var bestyrelsen enig om, at der er behov for at sikre, at der er de nødvendige midler til rådighed, hvilket ikke er tilfældet pt. Man ønskede derfor at fastlægge en fælles målsætning for henlæggelsesniveauet i afdelingerne, som der skal arbejdes på at imødekomme i de respektive afdelinger. Der fastlægges en plan for, hvordan afdelingerne hver især skal arbejde for at komme op på det nødvendige og fastsatte henlæggelsesniveau.

I relation til det samlede *huslejeniveau* var der enighed om, at dette bør følge den generelle samfundsudvikling, og at man ikke ønskede at fastlægge et konkret måltal for det.

På baggrund af drøftelserne besluttede bestyrelsen følgende målsætninger og måltal for organisationens budgetstrategi:

- **Konto 114**
 - Der ønskes kontinuerligt elever ansat i organisationen. Målet er to elever, hvis der ydes tilskud, og én elev, hvis der ikke kan opnås tilskud.
 - Konto 114.1 må ikke stige mere end den tvungne lønstigning jf. overenskomsterne.
 - Ejendomsfunktionærerne skal løbende tilbydes relevant uddannelse, jf. det overblik som udarbejdes ved MUS-samtalerne samt den generelle udvikling i samfundet, herunder overenskomstforhandlingerne. Målet med den løbende videreuddannelse af medarbejderne skal på sigt resultere i færre udgifter på konto 115.
- **Konto 115**
 - Udgifterne på konto 115 skal minimeres gennem endnu bedre planlægning af arbejder på konto 116 og optimering og opkvalificering af ejendomsfunktionærernes kompetencer.
 - Ny model for afdelingstjek skal gennemføres med fokus på bedre planlægning af vedligeholdelsesopgaverne i de enkelte afdelinger.
- **Konto 401 + 120**
 - Der bør som minimum henlægges et beløb, der svarer til behovet i vedligeholdelsesplanen for den enkelte afdeling.

- De opsparede henlæggelser på konto 401 bør minimum udgøre 3 gange konto 120. Såfremt en afdeling ikke lever op til målsætningen for konto 401, skal der udarbejdes en individuel plan for opnåelse af målsætningen. Planen udarbejdes i forbindelse med budgetmødet. Det skal forsøges at opnå målsætningen indenfor en tidshorisont på 3-5 år.
- **Huslejeniveauet**
 - Dette holdes der øje med.

Den samlede budgetstrategi er vedlagt referatet (jf. bilag A til referatet).

Herudover anbefalede Rebecca, at afdelingsbestyrelserne drøfter, hvordan der kan arbejdes med effektiviseringsdagsordenen og melder mål og indsatser ind til organisationsbestyrelsen evt. inden repræsentantskabsmødet. Dette kunne evt. ske i forbindelse med deres budgetmøder og afdelingstjek i sensommeren/efteråret. Det blev aftalt, at det skulle drøftes igen på mødet i august.

Jeannette orienterede om, at Søren har talt om, at han muligvis ville kunne skille graferne ud på de enkelte afdelinger. Det var der stor interesse for i bestyrelsen.

4. Godkendelse af referat fra 15. maj 2017

Referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 15. maj 2017 blev godkendt.

5. Deltagerkreds på studieture

Som aftalt på mødet den 15. maj 2017 skulle bestyrelsen drøfte og beslutte principper for kommende studieture for organisationen. Inden mødet havde Søren Rosenlund fremsendt et oplæg om sagen til drøftelse og beslutning på mødet.

Eva Clasen-Nyqvist forespurgte om drøftelsen kunne afvente Søren's deltagelse. Det mente Erik ikke, der var grund til. Erik fremlagde og motiverede et revideret udkast, som blev drøftet.

Der var herefter enighed om, at der alligevel var behov for, at Søren var til stede under drøftelse af og beslutning om emnet.

Det blev besluttet, at punktet udsættes og tages op på det kommende møde i august.

Orienteringspunkter

6. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer

Erik orienterede om følgende:

- Studieturen til Wien forløb som planlagt. Alle var enige om, at det var en rigtig god tur.
- Dialogmøde med Hvidovre Kommune for boligorganisationerne, hvor der blev orienteret om bymidten, hvor der startes med området om Risbjerggård. Det bliver en langvarig proces, hvor der løbende skal ske tilpasninger. Kommunen var klar over, at der fra Lejerbo, Hvidovre var indsigelse.

Der blev samtidig orienteret fra Vestegnens politi omkring tryghed, hvor der er startet op i Avedøre, men vil udvides løbende. Det var et godt og konstruktivt møde.

- Afdeling 748-0 Langkilden er uenig med Lejerbo omkring flyttesyn, idet der ønskes, at der fortsat ved kvittering kan sælges/overdrages effekter i et lejemål til ny lejer, uden at afdelin-

gen efterfølgende skal stå for vedligehold. Hertil er at sige: vi skal følge lovgivningen. Administrationen bedes svare på afdelingens mail af 6. ds.

- Afspærringen i afdeling 184-0 er efter aftale solgt for 32.000 kr. (nyt koster 70.000 kr.) til HRH afhentet som beset. Det har stået i 3 år.
- Afventer svar omkring måling af varme fra Hvidovre Kommune.
- Skal der arbejdes på et møde med afdelinger i efteråret om udmøntning af afdelingstjek? Hvor afdelingerne også giver en kort beretning om "rigets tilstand", som kan tages med i bestyrelsens beretning til repræsentantskabsmødet. Der var opbakning til et Fællesmøde, hvor man kan drøfte og videndele omkring status i og udvikling af driften i afdelingerne.

Det blev aftalt, at mødet kunne afholdes onsdag den 25. oktober.

- Erik orienterede om, at der var lidt udfordringer med at finde en dato for turen i 2018 på grund af at den måde som helligdagene ligger på.

7. Orientering fra administrationen v/ Rebecca Forsman

Rebecca orienterede om følgende:

- *Vedr. afdeling 20-0* – Rebecca gav en status vedr. personalesituation, og at afdelingen fortsat udtræder af lokalinspektørordningen med udgangen af juni. Grundet den nuværende personalesituation vil lokalinspektørordningen dog sørge for den daglige drift de kommende måneder og indtil, der er en endelig afklaring på varmemestersituationen.
- *Vedr. renoveringen afdeling 44-0* – Man forventer, at plastikinddækning fjernes i løbet af den 16. juni, men stilladset bliver nødt til at blive stående lidt endnu. Årsagen til at plastinddækning og stillads ikke er nedtaget endnu er bl.a. den megen regn. Samarbejdet med rådgiver fungerer godt, og han gør, hvad han kan ift. at sikre fremdrift i sagen. Eva supplerede med yderligere information omkring sagen.

8. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen

Gunnar orienterede om følgende fra mødet den 14. juni:

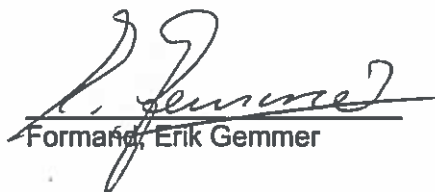
- Drøftelse af kommentarerne fra Landsrepræsentantskabet
- Lejerbo, København har indkaldt til ekstraordinært repræsentantskabsmøde, hvor administrationsopgaven er til drøftelse.
- Forretningsordenen blev godkendt
- Der blev udpeget hovedbestyrelsesrepræsentanter til bestyrelserne
- Bemanding af udvalg under hovedbestyrelsen – IT og Almenindkøb blev nedlagt. Bygherrestrategiudvalget skal selv beslutte, hvem der er formand for udvalget.
- Nøgletals-rapport
- Orientering om at tilsynet har taget revisionens vurdering til efterretning.
- Aftale om sagens forudsætninger (AOSF) og at Lejerbo, Danmark ikke hæfter i relation hertil
- Forsikringsstatistik-rapport
- Status på visioner og målsætninger
- Besigtigelsestur i Jylland efter sommerferien
- Der udkommer et ekstraordinært nummer af beboerdemokraten, hvor bestyrelsen svarer på de kommentarer, der kom ind i forbindelse med Landsrepræsentantskabet.

9. Eventuelt

Eva Clasen-Nyqvist spurgte ind til reglerne omkring vedligehold af råderetsarbejder.

Mødet hævet.

Godkendt den 29/06 2017


Formand, Erik Gemmer