

**Organisationsbestyrelsesmøde, Lejerbo, Køge Bugt mandag den 6. november 2017, kl. 17.00 i Søparkens Fælleshus, Nylandsvej 185, 4600 Køge.**

### Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Johnny Jensen, Robert Kaufmann, Kaj Hansen, Gitte Nielsen, Birgitte K. Nielsen, Henrik Nielsen og Carina Kalas. Fra administrationen deltog forretningsfører Esben Nielsen og souschef Jeannette M. Larsen (ref.)

### Dagsorden:

#### Beslutningspunkter

1. Præcisering af procedure for ansættelser (bilag)
2. Helhedsplan i afdeling 285-0: Behov for yderligere undersøgelser (bilag)
3. Planlægning af næste års møder

#### Orienteringspunkter

4. Meddelelser fra formanden v/ Johnny Jensen
  - Budgetopfølgning alle afdelinger
  - Styringsdialog med Køge Kommune
5. Meddelelser fra administrationen v/ Esben Nielsen og Jeannette M. Larsen
  - Opdatering igangværende rets- og beboklagenævnsager
  - Afdeling 914-0 Cirkelhuset – finansiering af skraldesug
  - Elektroniske boligtilbud
  - Kontingent LLO
  - Ændring af driftsbekendtgørelsen
6. Eventuelt

Formanden bød velkommen.

### Beslutningspunkter

#### 1. Præcisering af procedure for ansættelser

I organisationens administrationsoverenskomst § 3 står der følgende: *"Forretningsførerorganisationen [varetager] den daglige ledelse af ejendomsfunktionærerne, samt hvad der i øvrigt måtte være, som vedrører ejendomsfunktionærernes arbejdsforhold. Ansættelse af en varmemester i en afdeling, skal ske i samarbejde med organisationsbestyrelsen. Ansættelsesproceduren aftales med organisationsbestyrelsen"* (vedlagt som bilag A til dagsordenen t.o.).

I forbindelse med ansættelsen af en gårdmand i afdeling 285-0 er der opstået tvivl om det konkrete indhold af ansættelsesproceduren. Vedlagt som bilag B til dagsordenen var administrationens oplæg til en sådan procedure.

Bestyrelsen skulle træffe beslutning om, hvorvidt man kunne godkende den foreslåede ansættelsesprocedure, eller om man havde rettelser og /eller tilføjelser til den.

Henrik gennemgik baggrunden for sagen kort. Der var en drøftelse af hensigtsmæssigheden i, at afdelingsbestyrelsen deltager i ansættelsessamtaler. Robert bemærkede, at der var et ønske omkring større informationsniveau fra driftschefen til afdelingerne omkring ansættelser.

Det blev besluttet, at ansættelsesproceduren (bilag B til dagsordenen) skal revideres, således at det også bekræfter ansættelse af gårdmænd (driftschef og varmemester ansætter) samt informere-

ring herom til afdelingsbestyrelserne. Den reviderede ansættelsesproces skal således godkendes og underskrives på næstkommende organisationsbestyrelsesmøde.

## 2. Helhedsplan i afdeling 285-0: behov for yderligere undersøgelser

Landsbyggefonden har specifikt anmodet om tekniske undersøgelser af nedenstående, før de vil behandle sagen om en helhedsplan i Ringen yderligere:

- Skimmelsager og vandskader
- Kviste
- Revner i let betonvægge
- Undersøgelser af omfangsdræn / sokkelopbygning v/ ca. 2 boliger

Mere information om ovenstående kunne tilgås i bilag C til dagsordenen.

Organisationen skulle beslutte om man, som beskrevet i bilagsmaterialet, ønskede at bevilge 250.000 kr. inkl. moms fra dispositionsfonden til disse yderligere tekniske undersøgelser for at fremme sagen i Landsbyggefonden.

Det blev besluttet, at organisationen betaler for de yderligere undersøgelser og hermed bevilger 250.000 kr. inkl. moms fra dispositionsfonden hertil.

## 3. Planlægning af næste års møder

Johnny foreslog følgende mødedatoer:

Næste organisationsmøde blev aftalt til den 29. januar 2018 kl. 17.00. Det ordinære organisationsbestyrelsesmøde blev aftalt til den 28. februar 2018 kl. 10.00-12.30 hos Lejerbo i Valby og repræsentantskabsmødet afholdes samme dag kl. 17.00.

## Orienteringspunkter

### 4. Meddelelser fra formanden v/ Johnny Jensen

Johnny orienterede om følgende:

- *Budgetopfølgning alle afdelinger pr. 30.09.2017 for konto 114, 115 og 116* – materiale blev omdelt af formanden på mødet (vedlagt referatet som bilag A). Der var en kort gennemgang, og det blev aftalt, at administrationen går tilbage og gennemgår materialet og vender tilbage med en forklaring på, hvorfor kolonnen "afvigelserne inklusiv disponeret", ser ud som den gør. Efterfølgende har administrationen undersøgt afvigelserne. De fremkommer, da udskriftet er dannet pr. 30/9 og der ikke efterfølgende dannes nyt udskrift inkl. eventuelle omposteringerne pr. 30/9. Der vil derfor altid være differencer ift. det endelige regnskab.
- *Styringsdialog med Køge Kommune* – Johnny orienterede kort om styringsdialogen. Kommunen er overordnet bekymret for økonomien i Lejerbo, Køge Bugt. Henlæggelsesniveauet bør øges markant, og kommunen gjorde opmærksom på at det opsamlende underskud skal afvikles over tre år. Der ønskes fremadrettet en tættere kontakt vedrørende økonomien mellem Køge Kommune og Lejerbo, Køge Bugt.
- *224-0 har sløjfeanlæg* – afdelingen har modtaget tilbud fra YouSee. Der var en længere drøftelse af de forskellige muligheder. Der var enighed i bestyrelsen om, at YouSee's tilbud skal behandles på et afdelingsmøde.

### 5. Meddelelser fra administrationen v/ Esben Nielsen og Jeannette M. Larsen

Jeannette orienterede om følgende:

- *Opdatering igangværende rets- og beboklagenævnsager* - Jeannette omdelte en oversigt over igangværende sager i Lejerbo, Køge Bugt, og der var en kort drøftelse heraf.
- *Afdeling 914-0 Cirkelhuset – finansiering af skraldesug* - I forbindelse med opførelsen af Cirkelhuset viste det sig, at prisen for skraldesuget blev ca. 5 mio. kr. højere end budgetteret. Administrationens rådgivning omkring finansieringen af anlægget holdt ikke, hvorfor Lejerbo efter samråd med Hovedbestyrelsen har fået mandat til at betale 1 mio. kr. De resterende 4 mio. kr. skal herefter henstå i organisationen ved evt. at justere på det nuværende lån i Lejerbo, Køge Bugt. Dette vil organisationsbestyrelsen skulle beslutte, om man kan godkende, når tilsynet har været hørt i sagen.
- *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 besparelsespotentiallet 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 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 medlemsskab, 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 uoverensstemmelse, 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:
  - **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.
  - **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.
  - **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.
  - **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.
  - **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.

## 6. Eventuelt

- *Tryghedsmøde* - Birgitte orienterede om hendes deltagelse i Tryghedsmøde i Køge. Politiet understregede på mødet, at der er meget roligt i Køge Nord i forhold til øvrige dele af Køge.
- *Opdeling af afdeling 134-0* - Carina spurgte til status på opdeling af afdeling 134-0. Johnny orienterede om, at der til afdelingsmødet vil være beregninger på hhv. opdeling af afdelingen og en fortsat samlet afdeling.
- *Vinduer i afdeling 285-0* - Henrik orienterede om nye vinduer i afdelingen. Der er fortsat fejl og mangler, og de leverede vinduer svarer ikke til den bestilte vare. Det skal undersøges, hvor meget der skal udbedres/laves om førend afdrag på finansieringen igangsættes.

Mødet hævet.

Godkendt den 4/12 2017

Formand, Johnny Jensen