

Organisationsbestyrelsesmøde, Lejerbo, Køge Bugt mandag den 21. august 2017, kl. 17.00 i det tidligere lokalinspektørkontor, Smedegården 108, 4600 Køge

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Johnny Jensen, Kaj Hansen, Gitte Nielsen, Birgitte K. Nielsen, Henrik Nielsen og Carina Kalas. Fra administrationen deltog forretningsfører Rebecca Forsman (ref.)

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem: Robert Kaufmann

Dagsorden:

Beslutningspunkter

1. Anvendelse af 2-værelsesboliger som "kollektive bofællesskaber"
2. Budgetstrategi

Orienteringspunkter

3. Meddelelser fra formanden v/ Johnny Jensen
 - *Budgetopfølgning alle afdelinger*
 - *Styringsdialog med Køge Kommune*
4. Meddelelser fra administrationen v/ Rebecca Forsman
 - *Opdatering igangværende rets- og beboklagenævnsager*
 - *Ny affaldsordning i Ishøj Kommune*
 - *Evt. status på helhedsplan, afdeling 285-0 Ringen*
5. Eventuelt

Formanden bød velkommen.

Beslutningspunkter

1. Anvendelse af 2-værelsesboliger som "kollektive bofællesskaber"

Rebecca orienterede om, at Køge Kommune har mulighed for at dispensere fra kravet om, at der skal være et ekstra rum i boliger til kollektive bofællesskaber udover mindst 3 rum til beboerne jf. Almenboligloven § 3 stk. 4 (uddrag af loven var vedlagt indkaldelsen som bilag A). Dette kræver dog, at boligen har et køkken/alrum af en vis størrelse, der kan fungere som fællesrum. Kommunen finder muligheden relevant særligt mht. boliger til enlige flygtninge efter indførelsen af den lave integrationsydelse.

Bestyrelsen skulle beslutte, om organisationen skal indgå aftale med Køge Kommune om, at 2-værelsesboliger også kan anvendes som såkaldte kollektive bofællesskaber.

Bestyrelsen drøftede forespørgslen og de hidtidige erfaringerne med deleboliger samt de forventede konsekvenser. Der var bl.a. en bekymring for, om de personer, der ville blive sat ind i deleboligerne "kombineres" rigtigt, så man undgår interne udfordringer samt for, at det kan påvirke afdelingerne negativt, at der oprettes den pågældende type kollektiver i små boliger.

På baggrund af drøftelserne besluttede bestyrelsen, at man ikke ønsker, at 2-værelsesboliger anvendes som kollektive bofællesskaber.

2. Budgetstrategi

På organisationsbestyrelsesmødet den 8. juni 2017 blev det aftalt, at en målsætning om, at afdelingernes henlæggelsesniveau som minimum bør udgøre 15 % af huslejen skulle indarbejdes i den

overordnede budgetstrategi og fremlægges til behandling på det næstkommende organisationsbestyrelsesmøde.

Den reviderede budgetstrategi i henhold hertil var vedlagt indkaldelsen som bilag B – D. Johnny orienterede om den forelagte strategi nu er opdateret ift. den snak, der var på sidste møde, og at konsekvensen af beslutningen om de 15 % er indarbejdet i det vedlagte bilag 2 til budgetstrategien Plan for opretning af konto 120/401 for alle afdelinger.

Efter opfordring fra administrationen foreslog Johnny, at der afholdes et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, hvor man orienterer om budgetstrategien, og hvilken indflydelse det vil få på de kommende budgetter. Dette var der opbakning til. Herudover havde Rebecca et par justeringer til strategien omkring fokus på uddannelse af driftspersonalet samt henlæggelser til arbejderne i vedligeholdelsesplanerne.

Bestyrelsen drøftede og tilsluttede sig justeringerne. På den baggrund besluttedes nedenstående målsætninger for budgetstrategien. Dette indarbejdes i det udsendte budgetstrategiudkast.

Konto 114

- Konto 114.1 skal følge den almindelige lønudvikling på området, under hensyntagen til de overenskomstfæssige rammer.
- Besparelser på konto 114 kan bl.a. opnås gennem fortsat fokus på øget (drifts)samarbejde på tværs af afdelinger.
- 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 samt indkøb på konto 116. Der skal være fokus på:

- At udgiften pr. m² bør reduceres, eller som minimum ikke stiger mere end den almindelige prisudvikling i samfundet.
- At mulighederne for opnåelse af yderligere besparelser via rammeaftaler for indkøb i driften udnyttes bedst muligt, og at dette også bør afspejles på bl.a. konto 115.
- At der om muligt findes en 10 % besparelse jf. effektiviseringsdagsordenen (sammenlignet med regnskabstal for 2014).

Herudover bør udgifterne til konto 115-arbejder reduceres, hvis der investeres i optimering og opkvalificering af ejendomsfunktionærernes kompetencer (fx gennem kurser og ledelse).

Konto 401 + 120

Overordnet gælder det, at afdelingerne som minimum bør henlægge et beløb, der svarer til behovet i vedligeholdelsesplanen for den enkelte afdeling. Herudover er det målet:

- At afdelinger, der har en lille opsparing på konto 401, skal øge deres henlæggelse på konto 120, således at den på sigt svarer til 15 % af huslejen (2016/17 niveau). Udligningen foretages henover 3-5 budgetår, således at huslejepåvirkningen udjævnes så vidt muligt.
- At nyere afdelinger som Cirkelhuset, Fasanvängen og Fasanskellet er på niveau med de øvrige afdelinger indenfor 10 år (2027), da der herefter vil opstå et øget behov for vedligeholdelse i lighed med de øvrige afdelinger.

Huslejeniveauet

Med henblik på at kunne tilbyde gode og attraktive boliger til en konkurrencedygtig husleje fastlægges følgende målsætning for huslejeniveauet:

- Huslejen skal følge den almindelige prisudvikling (pt. ca. 1,5 %), og hvis muligt på sigt ikke over 3 %
- Undtaget for stigninger udover den almindelige prisudvikling er de afdelinger, hvor der skal ske en yderligere opsparring for at nå målsætningerne omkring konto 120 og 401.

Den justerede budgetstrategi er vedlagt referatet som bilag A-C til referatet.

Orienteringspunkter

3. Meddelelser fra formanden v/ Johnny Jensen

Johnny orienterede om følgende:

- *Budgetopfølgning alle afdelinger* – Der er et overforbrug hele vejen rundt, hvilket skal håndteres, ikke mindst i den fremadrettede budgetlægning for 2018/19.
- *Styringsdialog med Køge Kommune* – Kommunen var alvorligt bekymret for organisationens/afdelingernes økonomi. Det blev påpeget, at budgetlægningen ikke er god nok, idet der flere år i træk er budgetteret for lavt, og at man nu vil orientere kommunalpolitikkerne om forholdet. Det er derfor meget væsentligt, at organisationen sørger for, at dette ikke sker igen i budgetåret 2018/19. Det betyder også, at organisationen bliver nødt til at deltage ved budgetmøderne i afdelingerne sammen med administrationen. Kommunen mente også, at man bør arbejde med kommunikationen mellem beboere, beboerdemokrater og administration, idet der er mange tilsynssager. Tilsynet blev inviteret til at deltage i afdelingsmøderne, hvilket de takkede ja til. Herudover drøftedes sagen vedrørende finansiering af skraldesuget i afdeling 914-0 Cirkelhuset. Rebecca orienterede om, at administrationen kontakter Johnny omkring en løsning på problematikken.

4. Meddelelser fra administrationen v/ Rebecca Forsman

Rebecca orienterede om følgende:

- *Opdatering igangværende rets- og beboklagenævnsager* – Rebecca omdelte og gennemgik kort oversigten over status på rets- og beboklagenævnsager i organisationen. Johnny gjorde opmærksom på, at der mangler en sag vedr. afdeling 277-0, som har været ved beboerklagenævnet (en rettet udgave af oversigten er vedlagt referatet som bilag D).
- *Ny affaldsordning i Ishøj Kommune* – Kommunen vil gerne i kontakt med afdelingerne i Ishøj om dette, og har i den forbindelse fået driftschefens kontaktoplysninger.
- *Evt. status på helhedsplan, afdeling 285-0 Ringen* – Michael Friis Nielsen (mfn@lejerbo.dk) er projektleder på sagen efter, at projektleder Charlotte Algreen ikke længere arbejder i Lejerbos byggeafdeling. Rebecca omdelte Michaels statusnotat på sagen (vedlagt referatet som bilag E) og orienterede om hovedpunkterne i materialet. Hun informerede desuden om, at man forventer, at et økonomisk oplæg samt en Aftale Om Sagens Forudsætninger (AOSF) kan være klar til beslutning på organisationens møde den 6. november 2017. Bestyrelsen er ikke interesseret i AOSF pt., men man vil gerne have den rapport (gennemgang af ejendommene i afdelingen), som man har bevilliget midler i 2011/2012. Henrik mente, at han muligvis havde de papirer/rapporter liggende (gamle kopier). Disse ville han sørge for at bringe ind til Valby, så administrationen kunne kopiere/scanne dem og sende ud til bestyrelsen. Henrik skal have materialet retur. Den omtalte rapport er vedlagt referatet som bilag F.
- *Den boligsociale helhedsplan 2017-2021* - Status er, at ansøgningen skal godkendes af Landsbyggefonden i september til ikrafttræden i september/oktober 2017. Det forventes dog

ikke at kunne mærkes i afdelingen, da man forventer en glidende overgang mellem den nuværende og den kommende helhedsplan. For at kunne færdiggøre materialet til Landsbyggerfonden skal bestyrelsen træffe beslutning vedrørende udpeging af beboerdemokrater til bestyrelsen og følgegrupper:

- Til bestyrelsen - Der skal udpeges 1 medlem fra organisationsbestyrelsen. Man forventer, at der skal afholdes mindst 3 årlige møder.
- Til følgegrupper - Der skal udpeges 2 medlemmer fra afdelings- eller organisationsbestyrelsen. Man forventer, at der skal afholdes mindst 3 årlige møder.

Det blev aftalt, at Johnny melder tilbage til Jeannette, hvem der udpeges inden for en uges tid.

5. Eventuelt

- *Hurtig behandling af sager* - Birgitte roste Nina for hendes altid gode og hurtige behandling af henvendelser fra afdelingsbestyrelsen.
- *P-pladser i afdeling 285-0 Ringen* - Henrik orienterede om, at man kigger på muligheder for at etablere flere p-pladser i afdelingen. Johnny og Rebecca henstillede til, at afdelingen tager kontakt til kommunen, når man har fundet ud af, hvor man ønsker at etablere nye p-pladser.
- *Rebeccas afsked* - Rebecca takkede bestyrelsen for godt og konstruktivt samarbejde og ønskede bestyrelsen rigtig god vind i det fortsatte arbejde med at styre og udvikle Lejerbo, Køge Bugt.

Mødet hævet.

Godkendt den 29.8 2017

Formand, Johnny Jensen