

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Gunnar Sørensen, Jan Holm, Kjeld Mikkelsen, Erik Gemmer, Anders Kaare, Jens Tørning og Gunvor Wibroe samt suppleanterne Lona Fernandez Ruiz og Alex Warrick. Fra administrationen deltog forretningsfører, Rebecca Forsman (ref.) og under punkt 5 specialkonsulent, Kasper Ørsnes Larsen.

Dagsorden:

Beslutningspunkter

1. Godkendelse af referat fra 6. september 2016
2. Partnerskabsaftale med Frederiksberg Kommune om boligsocial indsats i Danmarksgården
3. PC til bestyrelsesmedlemmer

Drøftelsespunkter

4. Forslag til lokal projektevaluering ved bygge-/renoveringssager
5. 100 nye boliger på Frederiksberg
6. Regler for fleksibel udlejning på Frederiksberg
7. Lejerbo Frederiksbergs hjemmeside

Orienteringspunkter

8. Orientering fra formanden *v/ Gunnar Sørensen*
 - Tilbud til beboere om førstehjælpskursus
9. Orientering fra administrationen *v/ Rebecca Forsman*
 - Grundkapital
 - Årsberetning
 - Elektroniske boligtilbud
10. Orientering fra hovedbestyrelsen *v/ Erik Gemmer*
11. Eventuelt

Gunnar bød velkommen.

Bestyrelsen besluttede, at orienteringspunkt 9 "Grundkapital" skulle behandles som det første på mødet.

Beslutningspunkter

1. **Godkendelse af referat fra 6. september 2016**
Bestyrelsen godkendte referatet.
2. **Partnerskabsaftale med Frederiksberg Kommune om boligsocial indsats i Danmarksgården**
På baggrund af afd. 203-0 Danmarksgårdens oplæg til en ny boligsocial indsats i afdelingen skulle bestyrelsen beslutte, om boligorganisationen ønsker at bidrage til en sådan boligsocial indsats. Beslutningspunktet skal ses i forlængelse af Frederiksberg Kommunes forespørgsel om en fort-

sættelse af partnerskabsaftalen om den boligsociale indsats i Danmarksgården. Afdelingens oplæg var vedlagt som bilag til dagsordenen.

Af afdelingsbestyrelsens oplæg fremgår det, at afdelingen ønsker, at en kommende samarbejdsaftale omfatter:

- Modtageinitiativ overfor flygtninge, herunder initiativer til inddragelse i beboerdemokratiet.
- Tæt relation til kommunen, således at der kan etableres kontakt til rette instans i kommunen, hvis flygtninge har brug for akut hjælp f.eks. i forbindelse med traumer – Også uden for de almindelige kommunale åbningstider.
- Indsats overfor unge over 18 år, således at de kommer over i ungdoms- og erhvervsuddannelser, og at man i tæt samarbejde med kommunen, politiet og SSP m.fl. hjælper de unge til at forlade kriminelle miljøer.
- Indsats for at holde unge under 18 år ude af de kriminelle miljøer.

Herudover ønsker afdelingsbestyrelsen at tiltag som Pigeklubben, Drengklubben, Lektiecaféen mv. skal fortsætte.

Alex orienterede om, at indsatsen over for børn og unge har kørt godt under Claus, men at der nu også er brug for andre kompetencer, og at man formentlig ikke kan forvente, at alle de efterspurgte kompetencer findes hos én person.

Rebecca supplerede i forlængelse heraf om, at hun har afholdt et uformelt møde med Frederiksberg Forenede Boligselskaber og Frederiksberg Kommune om mulige fremtidige boligsociale indsatser og organisering af disse. Mht. organiseringen af indsatsen havde det netop været drøftet, hvordan man kan sikre både bredde og dybde i tilstedeværende kompetencer. Dette kunne f.eks. være ved at anvende medarbejdernes specialiserede kompetencer på tværs afdelingerne og ved at etablere en fælles fysisk base, som understøtter deres tværgående vidensdeling.

Der var herefter en længere drøftelse af, hvad man får ud af en boligsocial indsats, og Gunnar spurgte bl.a., om der ikke er andre boligorganisationer i kommunen, som kunne være med i den boligsociale indsats. Rebecca vil undersøge dette.

I bestyrelsen var man positive overfor en fortsættelse af samarbejdet. Bestyrelsen vil dog gerne kende det nye samarbejdsscenario, før man evt. godkender at medfinansiere projektet, og herudover ønsker man også, at afdelingen fortsat deltager i finansieringen af samarbejdet. Rebecca vender tilbage til formanden og afdelingsbestyrelsen, så snart der er udarbejdet et skriftligt oplæg herpå. Hun orienterede samtidig om, at kommunen har afsat midler til fortsættelse af samarbejdet for 2017 og 2018.

3. PC til organisationsbestyrelsesmedlemmer

Gunnar orienterede om, at han indstiller til, at bestyrelsesmedlemmerne tilbydes enten en PC eller en iPad, som kan understøtte dem i det tiltagende digitale bestyrelsesarbejde. Materiellet indkøbes af organisationen og lånes af organisationsbestyrelsesmedlemmerne. Når materiellet er afskrevet efter 3 år, overgår ejerskabet af materiellet til det pågældende bestyrelsesmedlem. Materiellet skal overdrages til nye OB-medlemmer, når man træder ud af bestyrelsen inden for 3 år efter erhvervelse af materiellet, eller det kan overtages til den nedskrevne pris. Reparationsudgif-

ter afholdes af organisationen, medmindre der er tale om misligholdelse. Lejerbo yder ikke support på udstyret.

Der var en drøftelse af forslaget, og Gunvor spurgte til, om man kan argumentere for, at man har behov for udstyret for at kunne løfte bestyrelsesarbejdet. Dette mente bestyrelsen, at man kunne forsvare.

Bestyrelsen besluttede herefter, at man gerne vil have tilbud om PC eller iPad. Gunnar tager kontakt til Lejerbos IT-afdeling for at få dem til at hjælpe med et tilbud og vil herefter vende tilbage til medlemmerne med tilbud om, hvilket materiel de kan få.

Drøftelsespunkter

4. Forslag til lokal projektrapportering ved bygge-/renoveringssager

På baggrund af materialet vedhæftet indkaldelsen som bilag drøftede bestyrelsen, hvordan man bedst muligt kan dele erfaringer om bygge- og renoveringssager i organisationens afdelinger.

Anders fremlagde sit skema, og der var fuld opbakning til benyttelsen heraf.

Gunnar orienterede om, at der er nedsat et bygherrestrategiudvalg, som også kunne medtage dette i deres arbejde. Der var dog enighed om at lade skemaet anvende fra d.d. i Lejerbo, Frederiksberg.

Det blev samtidig aftalt, at det er afdelingsformændene, som udfylder skemaet og bruger det som videndelingsinstrument. Det skal overvejes, hvordan informationerne i skemaerne samles og gøres tilgængelige for videndeling afdelingsformændene imellem.

5. 100 nye boliger på Frederiksberg

Frederiksberg Kommune har med budget 2017 afsat penge til at understøtte nybyggeri af 100 almene familieboliger på Frederiksberg. Bestyrelsen drøftede Lejerbo, Frederiksbergs strategi i denne forbindelse.

Rebecca orienterede om, at administrationen umiddelbart ser de bedste muligheder i at arbejde med tilbygning i nogle af de nuværende afdelinger. Eksempelvis på Platanvej med omkring 30 boliger pr. etage, så to etager her betyder ca. 60 boliger.

Finsensvej/Wilkensvej vil ligeledes være et godt bud med yderligere én etage på den ene blok og to på den anden. Her er undertaget i forfald, så inden for en kort årrække skal taget alligevel renoveres. Hertil kommer udnyttelse af tagetagen på Peter Graus Vej med små studieværelser/lejligheder. Rebecca understregede, at ideerne ikke har været fremlagt for afdelingsbestyrelserne.

Herudover orienterede Rebecca og Kasper om potentiel byggemulighed, som bestyrelsen bad administrationen arbejde videre med, og som man så ønskede at drøfte mere indgående på det næstkommende møde. I relation til de fremlagte projekter blev der efterspurgt et notat om fordele og ulemper ift. sagerne. Det blev aftalt, at Gunnar starter notatet op og fremsender det til Rebecca.

6. Regler for fleksibel udlejning på Frederiksberg

Der er publiceret nye regler for fleksibel udlejning på Frederiksberg den 2. september 2016. Anders stillede i den forbindelse spørgsmål ved, om de publicerede regler er i overensstemmelse med bestyrelsens beslutning å den 24. november 2015. Specifikt drejede spørgsmålet sig om, hvorfor nye lejere skal godkendes af Frederiksberg Kommune til en række afdelinger.

Rebecca orienterede om, at Godkendelsesordningen (omdelt til orientering på mødet) er en særskilt aftale med kommunen, som er uafhængig af ændringerne i den nye Udlejningsaftale. Dette afstedkom en drøftelse af, hvorfor denne aftale er gældende, og det blev besluttet, at administrationen skal undersøge, hvorfor man har den aftale, og hvad formålet er.

7. Lejerbo, Frederiksbergs hjemmeside

Anders orienterede om, at Lejerbo, København bruger en deltidsjournalist til at redigere et månedligt nyhedsbrev med nyt fra afdelingerne. Han ønskede, at få en snak om, hvad Lejerbo, Frederiksbergs hjemmeside skal bruges til, og hvordan den i givet fald kan gøres mere levende.

Gunvor indskød, at hendes erfaring er, at folk i højere grad anvender Facebook, og man kan overveje, om hjemmesiden måske i højere grad skal være en slags "visitkort". Dette affødte en længere drøftelse af, hvilke sociale medier og platforme det vil være hensigtsmæssigt at arbejde med.

Det blev besluttet, at Anders skal være ankermand/webmaster på at få hjemmesiden for Lejerbo, Frederiksberg til at blive mere levende. Anders tager kontakt til kommunikationsafdelingen for at få de rette adgange mv. Der anvendes ikke midler på nuværende tidspunkt.

Orienteringspunkter

8. Orientering fra formanden v/ Gunnar Sørensen

Gunnar orienterede om følgende:

- **Landsrepræsentantskabsmødet** – Mødet blev afholdt den 10. november, og der blev valgt en ny næstformand i Vest, Anne Sakariassen.
- **Valgkredsmødet** – Mødet blev afholdt den 11.-12. november og havde bl.a. fokus på effektiviseringer.
- **Tilbud til beboere om førstehjælpskursus** - Der er fremsendt prisoverslag på afholdelse af et sådant kursus til formanden – Prisen vil ligge på ca. 6.000 kr. for 16 beboerdemokrater (ekskl. evt. forplejning). Kurset varer 2 timer og giver et diplom til deltagerne. Kurset vil komme omkring hovedpunkterne i førstehjælp: Bevidsthedstilstand, ABC-metoden, Stabilt sideleje, Overlevelseskæden og Basal genoplivning. Kurset afholdes mandag den 5. december kl. 17.00 – 19.00 i Danmarksgården.

9. Orientering fra administrationen v/ Rebecca Forsman

Rebecca orienterede om følgende:

- **Grundkapital** – Kasper Ørsnes Larsen orienterede om byggemulighederne på Peter Graus vej på Frederiksberg.
- **Årsberetning** – På et tidligere organisationsbestyrelsesmøde, blev der fra bestyrelsens side anmodet om, at man adskiller kolonnen "tag, vinduer" i årsberetningen, så de får hver deres kolonne. Det er endnu uafklaret om dette kan lade sig gøre, men Rebecca arbejder videre på

det ift. økonomiafdelingen.

- **Elektroniske boligtilbud** – Lejerbo har iværksat et projekt vedrørende elektroniske boligtilbud efter beslutning i hovedbestyrelsen. I dag kan boligsøgende afslå eller acceptere et boligtilbud via deres profil på www.lejerbo.dk, men selve boligtilbuddene bliver sendt ud som papirpost.

Samler man udgiften til papir, kuverter, porto og arbejdstimer til print, kuvertering mv., er udgifterne til at udsende de ca. 116.000 årlige boligtilbud godt 1,3 mio. kr. Der ligger altså et fint effektiviseringspotentiale i projektet.

Hertil kommer, at mange kunder efterspørger en elektronisk løsning, og at stort set alle andre boligselskaber kan tilbyde en elektronisk løsning.

Projektet sigter på, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk, når løsningen er helt implementeret. Erfaringen fra andre boligselskaber siger mellem 90 og 98 %, så de 85 % er bestemt realistisk.

Projektet er planlagt sådan, at løsningen først testes på en eller flere boligorganisationer. En fuld implementering forventes at ske i marts 2017. Gunnar henstillede til, at man starter med organisationer, der har en høj fraflytningsprocent.

10. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/**Erik Gemmer**

Erik orienterede om følgende:

Fra mødet den 22. september 2016

- Vores næstformand for valgkreds 3 Lars Bak blev bisat den 20. september.
- Demokratiudvalget er gang med udkast til "principper for godt bestyrelsesarbejde i Lejerbo".
- Der er indgået fratrædelsesaftale med direktør Ulrik Steen Jensen.
- Høng & Omegn har valgt Lejerbo som ny administration til 500 boliger.
- Der indkaldtes til ekstraordinært repræsentantskabsmøde i Århus 10. november forud for valgkredsmøde med 1 punkt på dagsordenen "Valg af ny næstformand for valgkreds 3".
- Der arbejdes på elektroniske boligtilbud, ikke kun for at spare penge, men også grundet pris/tid.
- Lovgivning om tilskrivning af renter foretages som hidtil en gang årligt (hvis der er noget at tilskrive)
- Omkring effektivisering – gælder ikke nettokapitaludgifter – formål har formentlig flere samfundsordner, nemlig besparelse på boligydelse og boligsikring og flere billige boliger. Strategien i lovforslaget er at etablere effektiviseringsfokus i beboerdemokratiet.
- Omkring forsikringsstatistik har vi gennem de seneste år modtaget langt mere end indbetalt.
- Visioner og målsætninger fra 2014 gældende 2015 – 2018 blev gennemgået, i 2017 skal der være en grundig drøftelse.
- Styringsdialog med Københavns kommune, gav ikke anledning til bemærkninger.
- Gennemgang af hvad der er sket i de nedsatte udvalg.
- Rapportering om IT sikkerhed & IT beredskabsplan samt forretningsplan.
- Kunstansøgninger blev behandlet.
- Forslag til redaktion af nyhedsbrev.
- Der er trådt nye normalvedtægter i kraft pr. 1.7. i år og gælder uagtet, hvordan organisationens regler er.

Fra mødet den 2. november 2016

- Vi følger tæt op omkring virkningen på kontanthjælpsloftet. Rykkere fra oktober har været på niveau med sidste år. For oktober har vi fået udbetalt lidt mindre i boligsikring.
- Beskatningsgrundlag for erhvervsejendomme – hvortil de almene boliger hører – er endnu ikke meldt ud, men lægges regeringens forudsætninger til grund, har BL beregnet en stigning på 350 kr. for en gennemsnitslejlighed med start fra år 2022.
- Orientering om valgkredsmøder, hvor 63 har meldt sig i Vest og 64 i øst.
- Der pågår indledende undersøgelse om vores forsikringsområde.
- Der er søgt om udviklingsmidler fra Miljøministeriet til bæredygtigt byggeri, hvor der ligeledes ses på, hvordan der brydes ned igen. Lejerbo Århus er i spil, idet Århus er Europæisk kulturby i 2017.
- Budgetopfølgningen tyder på, at vi kommer ud med nulresultat for 2016.
- Til det ekstraordinære landsrepræsentantskabsmøde i Århus har 126 meldt sig ud af 177 mulige. Der er 2 kandidater Børge Olsen & Anne Sakariassen (Anne blev valgt).
- Demokratiske principper for bestyrelsesarbejde er udsat til seminar 26. januar 2017.
- Orientering om AlmenIndkøb version 2.

11. Eventuelt

Jan mindede om visionsarrangementet torsdag den 17. november i Platanhaven. Anders tilføjede i den forbindelse, at invitationen burde være kommet ud langt tidligere, og at der var behov for et bedre forberedt møde med dagsorden og med anmodning om input fra afdelingerne. Det blev i forlængelse heraf aftalt, at Jan aflyser mødet og indkalder til et nyt møde i januar.

Alex spurgte til, om man kan regne med de daglige budgetopfølgninger. Rebecca svarede, at det burde man kunne, men at der nogle gange kan være udfald, som har givet fejl i budgetopfølgning og enkeltposter.

Mødet hævet.

Godkendt den 28 / 11 2016


Formand, Gunnar Sørensen