

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Frederiksberg, den 23. januar 2017 i Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby**Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne Gunnar Sørensen, Jan Holm, Kjeld Mikkelsen, Erik Gemmer og Anders Kaare, samt suppleanterne Lona Fernandez Ruiz og Alex Warrick. Fra administrationen deltog forretningsfører, Rebecca Forsman og PA Nina Birkkjær Delfour (ref.).

Fraværende/afbud: Bestyrelsesmedlemmerne Jens Tørning og Gunvor Wibroe.

Dagsorden:**Beslutningspunkter**

1. Godkendelse af referat fra 15. november 2016
2. Valg af pc / iPad til organisationsbestyrelsesmedlemmer

Orienteringspunkter

3. Orientering fra formanden v/ *Gunnar Sørensen*
4. Orientering fra administrationen v/ *Rebecca Forsman*
5. Orientering fra hovedbestyrelsen v/ *Erik Gemmer*

6. Eventuelt

Gunnar bød velkommen. Bestyrelsen besluttede at tilføje et beslutningspunkt vedrørende placering af repræsentantskabsmødet 2017 (punkt 3) samt et orienteringspunkt vedrørende Almen Indkøb 2.0 (punkt 7). Desuden besluttede bestyrelsen at rykke orienteringspunktet vedrørende Partnerskabsaftalen med bl.a. Frederiksberg Kommune til et beslutningspunkt (punkt 4).

Beslutningspunkter

1. **Godkendelse af referat fra 15. november 2016**

Bestyrelsen godkendte referatet.

2. **Valg af pc / iPad til organisationsbestyrelsesmedlemmer**

Bestyrelsen skulle tage stilling, hvilke PC'er/iPads der skal indkøbes til organisationsbestyrelsen. Gunnar havde fremsendt tilbuddene forud for møderne og bad om bestyrelsens ønsker og kommentarer.

Erik foreslog, at beslutningen træffes efter det forestående repræsentantskabsmøde.

Bestyrelsen besluttede, at bestyrelsesmedlemmerne selv vælger PC eller iPad og vender individuelt tilbage til formanden. Bestyrelsesmedlemmernes valg skal være formanden i hænde på det ordinære organisationsbestyrelsesmøde den 3. marts 2017. Efter repræsentantskabsmødet den 8. marts indkøbes materiellet.

Efter en drøftelse af behovet, hvorvidt der var behov for også at give suppleanterne PC/iPad, blev det besluttet, at suppleanterne også skal have mulighed for at få tildelt enten en PC/iPad.

3. **Afholdelse af repræsentantskabsmøde 8. marts 2017**

Formanden spurgte til, om mødet skulle afholdes på Josty som de foregående år.

Bestyrelsen besluttede, at repræsentantskabsmødet den 8. marts 2017 afholdes på Josty.

4. Status på partnerskabsaftale med Frederiksberg Kommune

Rebecca orienterede om status på Partnerskabsaftalen 2017-2018 og gennemgik notatet om aftalen fremsend pr. mail til organisationsbestyrelsen forud for mødet.

Dette ledte til en drøftelse af aftalens indhold. Jan understregede, at det er positivt, at Partnerskabsaftalen fokuserer på udvikling og succeskriterier ift. aftalens indsatser. Rebecca orienterede om, at succeskriterierne pt. blot er eksempler.

Alex orienterede om, at afdelingsbestyrelsen gerne vil have fordelingstillene ift. medarbejdertimer forud for afdelingsmødet den 20. februar 2017. Dette for at sikre, at afdelingens beboere føler sig godt nok informerede om aftalen. Rebecca informerede om, at man stiler efter at få en fuldtidsstilling koblet til Danmarksgården, men at det ikke betyder, at det nødvendigvis er den samme med arbejder, der er i Danmarksgården hele tiden, da medarbejderne skal arbejde på tværs af afdelingerne. Alex informerede desuden om, at afdelingsbestyrelsen gerne vil se flere detaljer vedrørende indsatsområderne.

Rebecca orienterede om, at der, hvis medfinansieringen af aftalen godkendes af afdeling og organisation, skal foretages en justering af organisationens egenkapitaludvikling.

Gunnar indstillede til, at organisationsbestyrelsen besluttede, om man godkendte Lejerbo, Frederiksbergs medfinansiering af Partnerskabsaftalen 2017-2018 på 350-375 t.kr. pr. år. Heraf skal boligorganisationen bidrage med 250 t.kr. pr. år og boligafdelingen bidrage med 125 t.kr. pr. år.

Bestyrelsen besluttede, at godkende medfinansieringen af Partnerskabsaftale 2017-2018 som oven for beskrevet, under forudsætningen af, at afdeling 203-0 godkender sin del af medfinansieringen på 125.000 kr.

Det blev desuden vedtaget, at organisationsbestyrelsen skal have en status over egenkapitaludviklingen på organisationsbestyrelsens møde den 7. november 2017 for at få klarhed om, hvad der kan gives støttemidler fremadrettet.

Orienteringspunkter

5. Orientering fra formanden v/ Gunnar Sørensen

Gunnar orienterede om følgende:

- *Mødedatoer i 2017:*
 - 03.03.17 – Regnskabsmøde
 - 08.03.17 – Repræsentantskabsmøde
 - 02.05.17
 - 17.08.17
 - 07.11.17

6. Orientering fra administrationen v/ Rebecca Forsman

Rebecca orienterede om følgende:

- *Kong Georgs vej – salg af areal* - Areal som ønskes overført er 41 m² og ikke 14 m². De 41 m² er angivet som en "arkitektfejl" i afd. referatet, men ifølge nyligt fremsendt kort er det ikke en fejl alligevel. Sket vil derfor blive taget op til fornyet godkendelse på det kommende afde-

lingsmøde.

- *Kommunens svar vedr. fleksibel udlejning* – orienteringen drejede sig om Kommunalbestyrelsens godkendelsesordning ift. anvisning af ledige familie- og ungdomsboliger i Frederiksberg Kommune. Rebecca omdelte det svar, som administrationen har modtaget fra Frederiksberg Kommune 21. november 2016 og videresendt til organisationsformanden den 23. november 2016.

Af kommunens svar fremgik det, at kommunalbestyrelsen efter Almenboliglovens § 61 har besluttet, at anvisning af ledige almene familieboliger eller ledige almene ungdomsboliger skal godkendes af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde. Det gælder for nybyggeri og almene boliger med en årlig leje på over 650 kr. pr. m². Der kan konkret ske en afvisning af udlejning til den boligsøgende med husstandsindkomster af en sådan størrelse, at man vurderer at, der vil være et åbenbart misforhold mellem husstandsindkomst og boligafgift.

Dette ledte til en drøftelse om blandt andet, hvorfor der på Lejerbos hjemmeside om fleksibel udlejning står, at godkendelsesordningen kun gælder for nogle af Lejerbo, Frederiksbergs afdelinger.

Bestyrelsen tog kommunens svar til efterretning og ønskede ikke, at administrationen skulle gå videre med sagen. Administrationen sørger for, at teksten på hjemmesiden vedrørende godkendelsesordningen fjernes, da det er et generelt vilkår får de almene boligselskaber i Frederiksbergs Kommune.

- *Nyt byggeprojekt jf. referat à den 15. november 2016* – administrationen afventer pt. nyt fra developeren.
- *100 nye almene familieboliger på Frederiksberg* – Kommunen forventer at sætte gang i udbudsprocessen for 2017 i løbet af foråret. Der vil også komme en ny kommuneplan, som bl.a. efter alt at dømme vil have fokus på, at der ved byggeprojekter altid skal tages stilling til om muligheden med 25 % almene boliger skal bringes i spil.
- *Ift. datagrundlag for Rammeaftalen om udlejning* - så vil der snarest blive indkaldt til et særskilt møde omkring data, da kommunen er fuldt ud opmærksom på at man skylder os en tilbagemelding.
- *Det moderne kontanthjælpsloft* - Den 1. oktober 2016 trådte regeringens nye moderne kontanthjælpsloft i kraft. 30.000 familier bliver efter regeringens skøn berørte af forslaget. Formålet er at tilskynde kontanthjælpsmodtagere til at komme i beskæftigelse. Beskæftigelsesministeriet har beregnet, at ud af de berørte, forventes omkring 700 at få beskæftigelse.

I beregningen af kontanthjælpsydelser skal indgå værdien af din **boligsikring**. Boligsikring har tidligere været en ydelse, som kommer oven i kontanthjælpen. Med det moderne kontanthjælpsloft er der en øvre grænse for, hvor meget du kan få udbetalt, som indeholder boligsikring. Derfor bliver en større gruppe ramt på den måde, at deres boligsikring bliver reduceret. Endda forholdsvis meget. Modelberegninger viser, at en enlig med to børn i en lejlighed på omkring 80 m² får reduceret sit rådighedsbeløb med op til 28 %.

Vi kan endnu i Lejerbo ikke se, hvad effekten bliver. Vi følger løbende huslejeopkrævningerne og har fokus på, om der er et stigende antal betalingsrestancer og på sigt også en stigning i antallet af beboere, som må flytte fra deres lejemål, fordi de ikke kan betale huslejen.

Mange har rettet henvendelse til vores boligrådgivere. Vores muligheder for at hjælpe er desværre begrænsede og retter sig pt. imod forslag om at bytte sin lejlighed til noget billigere, skrive sig op internt til en billigere lejlighed eller overveje at fremleje af et værelse.

- **Effektivisering** - Effektiviseringer handler om, at boligorganisationens bestyrelser skal tage ansvar for driften i organisationens afdelinger. Bestyrelsen skal sætte mål for den fremtidige udvikling af driften og hermed også på huslejudvikling i organisationens afdelinger. Det har organisationen en forpligtigelse til og også en ret til. Organisationsbestyrelsen skal passe på huslejen.

Baggrunden er, at Finansministeriet, Udvikling, Integrations og Boligministeriet samt BL har indgået en aftale for hele den almene sektor om en reduktion i omkostningerne på en lang række konti frem mod udgangen af 2020. Beregningerne er lavet på følgende konti: 109 (renovation), 110 (forsikring), 111 (el/varme til fællesarealer), 112_1 (administration), 114 (renholdelse), 115 (almindelig vedligeholdelse) og 117_1 (raflytning). Ud af et samlet udgiftsombfang på 18,4 mia., skal der findes effektiviseringer for 1,5 mia. kr. 2014 er baseline og der sker så en fremskrivning af huslejen efter et komplekst regnestykke, hvor bl.a. også beboersammensætning indgår. I 2021 sammenlignes denne fremskrivning med de faktiske udgifter. Der måles for hele den almene sektor. Det er således ikke den enkelte afdeling eller organisation, men hele branchen, som står til ansvar – ligesom hos kommunerne.

Lejerbos hovedbestyrelse har drøftet lovforslaget blev vedtaget i december 2016. Hovedbestyrelsen har over for administrationen besluttet, at det er i et samarbejde mellem den enkelte boligorganisations bestyrelse og administrationen, at aftaler om mål for den fremtidige drift skal indgås. Hovedbestyrelsen følger udviklingen og hvis der bliver behov for fælles værktøjer, vil bestyrelsen naturligvis se på det.

- **Status på elektroniske boligtilbud** - I uge 4 går Lejerbo i gang med at udsende boligtilbud på mail til boligsøgende. Og det vil berøre jer.

Lejerbo ruller stille og roligt ud for at være sikre på, at alt fungerer efter planen. Hvis der skulle vise sig at opstå problemer, kan vi nå at rette til.

Følgende organisationer er udvalgt i første omgang:

- Lejerbo Frederiksberg
- Lejerbo København
- Lejerbo Frederiksberg
- Lejerbo Køge Bugt

Allerede nu er det som boligsøgende muligt at tilmelde sig til at modtage boligtilbud på mail via hjemmesiden, og 3000 boligsøgende over hele landet har allerede sagt "Ja tak".

Når der sendes boligtilbud ud i uge 4, vil boligsøgende i ovenstående organisationer modtage en mail i stedet for et brev, hvis de har sagt "Ja tak" til at modtage boligtilbud på mail.

De tilmelder sig selv, når de logger ind på hjemmesiden som boligsøgende. Her vil de blive mødt af en pop-up, hvor de skal vælge mellem at modtage boligtilbud på mail eller brev. Hvis de skriver sig op første gang, skal de vælge mellem boligtilbud på mail eller brev, når de afgiver personoplysninger i forbindelse med deres opskrivning.

Lejerbo holder øje med processerne, men organisationsbestyrelsen må meget gerne tage fat i os, hvis I får nogle henvendelser eller oplever problemer.

- **Nye regler på antenneområdet** - Den 1. juli 2016 blev der indført nye regler på antenneområdet. Disse regler giver lejere i afdelinger med kollektive antenneaftaler ret til at søge om fritagelse fra modtagelse og betaling af tv-programmer. Alle lejere skal imidlertid forsat betale eventuelle omkostninger til administration af antennen, ligesom de fleste forsat også skal betale udgifter til etablering, drift og vedligeholdelse af afdelingens fælles antenneanlæg. De nye regler betyder endvidere, at der vil være afdelinger, som har behov for at ombygge det eksisterende anlæg, for at kravet om fritagelse af lejer kan efterleves.

Lejerbo anbefaler derfor, at afdelingsbestyrelsen hurtigst muligt sikrer, at afdelingsmødet tager stilling til:

- Om afdelingens nuværende antenneaftale skal forsætte uændret, skal ændres, eller om den skal opsiges.
- Om afdelingen fremover overhovedet skal have et fælles antenneanlæg.

7. **Almen Indkøb 2.0 v / Anders Kaare**

Anders orienterede om indholdet af mødet vedrørende Almen Indkøb 2.0 afholdt den 17. januar 2017. Han orienterede om, at organisationsbestyrelsen skal udvikle en indkøbspolitik, som de ansatte kan rette sig efter. Hovedpunkterne fra mødet er vedlagt referatet som bilag A.

Erik orienterede kort om Lejerbo, Hvidovres indkøbspolitik. Der var en drøftelse af Almen Indkøb.

8. **Orientering fra hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer**

Orienteringen er vedlagt referatet som bilag B.

9. **Eventuelt**

Anders Kaare informerede om, at han arbejder på udviklingen af Lejerbo, Frederiksbergs hjemmeside.

Gunnar orienterede om, at der arbejdes på en studietur for Lejerbo, Frederiksberg evt. til Budapest i starten af september 2017.

Rebecca orienterede om, at den årlige formandstur i år formentlig går til Lolland-Falster og sandsynligvis fra mandag den 25. til tirsdag den 26. september 2017.

Mødet hævet.

Godkendt den 312 2017


 Formand, Gunnar Sørensen

