

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Frederiksberg, mandag den 27. november 2017 i Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby

## Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne Gunnar Sørensen, Anders Kaare, Kjeld Mikkelsen og Jan Holm samt suppleanterne Lona Fernandez Ruiz og Annette Lomholt. Fra administrationen deltog forretningsfører Esben Nielsen og PA Nina B. Delfour (ref.).

Afbud: Erik Gemmer, Gunvor Wibroe og Jens Tøring.

## Dagsorden:

### Beslutningspunkter

1. Effektivisering frem til 2020
2. Eventuel deltagelse i AlmenIndkøb
3. Afdeling 235-1: Strid om fællesareal
4. Indstilling om midler til indledende teknisk skitseprojekt mht. grundkapital til 100 almene boliger i Frederiksberg Kommune
5. Afdeling 253-0: Endelig godkendelse af kollektiv råderet mht. badeværelser
6. Mødedatoer i 2018

### Drøftelsespunkter

7. Social dumping
8. Opfølgning på brug af droner

### Orienteringspunkter

9. Orientering fra formanden v/ Gunnar Sørensen
10. Orientering fra administrationen v/ Esben Nielsen
  - *Metroselskabets anmodning om forlængelse af aftale vedrørende arbejdsareal, afd. 276-0 Sylows Alle 4, Frederiksberg*
  - *Elektroniske boligtilbud*
  - *Kontingent LLO*
  - *Ændring af driftsbekendtgørelsen*
  - *Administrationens deltagelse i netværk om styrkelse af den sociale boligvisitation i Frederiksberg Kommune*
  - *Status på boligsocial partnerskabsaftale*
  - *Ejendomsservicetekniker-elev*
  - *Afregning af varmeregnskaber fra tidligere år*
11. Orientering fra Hovedbestyrelsen
12. Eventuelt

Gunnar bød velkommen og gennemgik dagsordenen.

### **Beslutningspunkter**

1. **Effektivisering frem til 2020**

På organisationsbestyrelsesmødet den 17. august 2017 blev det aftalt, at afdelingernes udgifter på konto 111 og konto 115 skal reduceres. Herudover blev det aftalt, at en strategi for effektiviseringer i afdelingerne skulle behandles igen på det næstkommende organisationsbestyrelsesmøde.

Bestyrelsen skulle derfor træffe beslutning om, hvad man ønsker at gøre fremadrettet mht. effektiviseringsdagsordenen. Administrationen havde forud for mødet fremsendt en oversigt over eksisterende effektiviserings tiltag vedrørende konto 111 og 115 (bilag E) samt et oplæg til det videre arbejde med effektiviseringerne (bilag F). Esben omdelte desuden et skema (trafiklys) over effektiviseringstiltag vedrørende konto 111 og 115.

Gunnar orienterede om, at Anders Broe fra RA Consult er svær at komme igennem til, og at han ikke har startet arbejdet med solceller i afdeling 254-0 endnu. Det blev aftalt, at administrationen følger op på sagen.

De omdelte skemaer blev gennemgået, og det blev aftalt, at administrationen sender skemaerne over konto 111 og 115 ud til afdelingsbestyrelserne, hvoraf det bl.a. fremgår, at effektiviseringerne drejer sig om at få samme ydelse for færre penge og at der ikke er tale om en spareøvelse. Herefter kan de enkelte afdelinger melder tilbage til driftschefen med eventuelle ændringer/tilføjelser til skemaerne.

Der var en drøftelse af effektiviseringer generelt. Det blev pointeret, at det skal markeres, når et effektiviseringstiltag ikke er relevant for en afdeling, så det ikke ser ud som om, man ikke opfylder et effektiviseringspotentiale. Der var enighed om, at man på afdelingernes budgetmøder forsøger at få flyttet udgifter fra 115 til 116. Gunnar gjorde opmærksom på, at den generelle forsikringsaftale skal forhandles og i udbud. Anders meddelte, at han afventer en forklaring på, hvorfor der er forskel på forsikringspriserne i de forskellige afdelinger.

Det blev aftalt, at Gunnar taler med Erik Gemmer om at få et fælles oplæg for Lejerbo, Frederiksberg og Lejerbo, Hvidovre fra forretningsføreren i Lejerbo, Kolding vedrørende effektiviseringstiltag. Det blev besluttet, at effektiviseringer skal være et fast punkt på bestyrelsens mødedagsordener (med opdaterede trafiklysskema for de to konti), og at samtlige afdelinger skal være med i den næste beskrivelse af effektiviseringstiltag.

## 2. Eventuel deltagelse i AlmenIndkøb

Gunnar orienterede om, at man tidligere har besluttet at deltage i AlmenIndkøb, hvis det kunne betale sig. Gunnar orienterede kort om baggrunden for AlmenIndkøb, og om at der har været en vis modstand mod at bruge ordningen.

Det blev besluttet, at administrationen igangsætter en informationskampagne over for både afdelingsbestyrelse og varmemestre for at synliggøre de fordele, der kan være ved at bruge AlmenIndkøb. Dette, for at man kan få udbredt ordningen, hvor det giver mening.

## 3. Afdeling 235-1: Strid om fællesareal

Kjeld informerede om sagen. Et areal, der reelt tilhører afdeling 235-1s ejendom ligger pt. i nabo-ejerforeningens have. Den 14-06-1988 blev der tinglyst en servitut/deklaration, som giver vederlagsfri adgang for ejere/brugere af matr.nr. 4s (dvs. ejerforeningen) til benyttelse af arealet matr.nr. 4dc og matr.nr. 4r (senere sammenlagt til 4r) - nu ejet af Lejerbo.

Da der imidlertid ikke er tale om en eksklusiv brugsret, så ønsker afdeling 235-1 nu, at der etableres adgang til arealet fra Lejerbos afdeling, således at beboerne også kan få glæde af arealet på lige fod med ejerforeningens beboere.

Ejerforeningen har tilbagemeldt, at man ikke interesseret i en fælles brugsret, da man fortsat mener, at ejerforeningen har eksklusiv brugsret til arealet. Ejerforeningen er herved heller ikke interesseret i at aflyse deklarationen.

Efter aftale med afdelingens formand har administrationen fået en advokat til at se nærmere på sagen jf. bilag A til indkaldelsen (udgifterne til dette er afholdt af administrationsorganisationen). Advokatens anbefaling er, at administrationen på ny tager kontakt til ejeren af matr. nr. 4s. Hvis dette ikke har den ønskede effekt, igangsættes et sagsanlæg. Såfremt advokaten skal køre sagen videre, vil udgiften dog skulle dækkes af enten afdelingen eller organisationen. Advokaten skønner, at en sådan sag maksimalt vil koste 20.000 – 50.000 kr., hvis den havner i byretten, men at man sandsynligvis kan få retshjælpsdækning fra forsikringsselskabet (25.000 kr. i selvrisiko pr. instans, der behandler sagen).

Bestyrelsen skulle beslutte, hvorvidt man skal igangsætte et sagsanlæg, hvis ikke administrationens gentagede kontakt til ejeren af matr. nr. 4s har den ønskede effekt, og i så fald om det er afdelingen eller organisationen, der afholder udgifter hertil.

Der var en drøftelse af, om afdelingen selv skal afholde udgifter til sagen.

Det blev besluttet, at man igangsætter et sagsanlæg, hvis ikke administrationens gentagede kontakt til ejeren af matr. nr. 4s har den ønskede effekt, og i så fald er det organisationen, der afholder udgifter hertil fra arbejdskapitalen.

#### **4. Indstilling om midler til indledende teknisk skitseprojekt mht. grundkapital til 100 almene boliger i Frederiksberg Kommune**

Gunnar spurgte til, om andre havde hørt om, at det offentlige skulle ønske at anvise 100 % af de almene boliger. Ingen havde hørt om dette. Annette vil spørge til sagen i Transport-, Bygnings- og Boligministeriet og melder tilbage til bestyrelsen pr. mail.

Esben informerede om, at Lejerbos Byggeafdeling den 2. november har været til et dialogmøde med Frederiksberg Kommune vedrørende udbud af grundkapital til nye almene boliger. Byggeafdelingen fremlagde her forslag om nye tagboliger i følgende afdelinger: 253-0, 266-0, 450-0 og 237-0. Der blev ligeledes foreslået nybyggeri af etageejendom i afdeling 237-0. Kommunen havde bl.a. følgende kommentarer til Byggeafdelingens forslag:

- Alle 4 ejendomme er relevante i forhold til den videre proces. Ingen blev valgt fra.
- Der kan dispenseres for bebyggelsesprocenten, hvis P-arealer og friarealer overholder kommuneplanrammerne (forudsat at projektet er bymæssigt attraktivt)
- Der er i udvælgelsesprocessen fokus på synergi med den eksisterende bygning og byen (energioptimering af tage og facader, etablering af tilgængelighed/elevator, indeklimaoptimering af eksisterende boliger/ventilation, byens forskønnelse/ facadeprojekter/altaner)
- Etagebyggeriet nær CBS (og hermed afdeling 237-0) er tiltænkt en anden aktør, men Byggeafdelingens åbning vedrørende et evt. samarbejde med en privat aktør blev vel modtaget.

Kommunen forventer at have et udbudsmateriale klar i starten af december 2017. Næste skridt i processen er derfor en udarbejdelse af en formaliseret oversigt over fordele og ulemper ved byggeri i de enkelte afdelinger bl.a. mht. ejendommenes tekniske stand og muligheder på ejendommene.

Det indstilles hermed, at bestyrelsen godkender brug af midler op til kr. 1.000.000 til indledende, tekniske skitseprojekter samt udgifter til evt. tilbudsmateriale og frem til et skema A-tilsagn. Skema A bruges til at ansøge om støtte fra Landsbyggefonden til alment nybyggeri eller renovering. En skema A-ansøgning omfatter, udover et økonomisk overslag over samtlige udgifter i sagen, blandt andet en projektbeskrivelse, en beskrivelse af finansieringen og af huslejen.

Lona orienterede om, at man ikke umiddelbart er interesseret i at få flere boliger i afdeling 266-0.



Der var en drøftelse af prisen for skitseprojektet, og hvordan man bedst anvender organisationens midler.

Der var enighed om, at Lejerbo, Frederiksberg skal være med i processen om de 100 almene boliger, og det blev derfor besluttet, at administrationen må benytte op til kr. 1.000.000 fra organisationen til indledende, tekniske skitseprojekter samt udgifter til evt. tilbudsmateriale og frem til et skema A-tilsagn.

#### 5. Afdeling 253-0: Endelig godkendelse af kollektiv råderet mht. badeværelser

Gunnar orienterede om, at afdeling 253-0 Platanvej på et ekstraordinært afdelingsmøde i december 2016 besluttede, at man ønsker brug af kollektiv råderet til nye badeværelser i afdelingen (65 stemte for forslaget, 6 forholdt sig neutrale og 1 stemte imod). På et ekstraordinært afdelingsmøde den 17. maj 2017 besluttede man, at lånet skulle afdrages over 15 år. Referaterne af de to nævnte afdelingsmøder var vedlagt indkaldelsen som bilag B og C, og anlægsbudgettet var vedlagt som bilag D.

På organisationsbestyrelsesmødet den 17. august 2017 stod det desværre ikke klart, at forslaget om brug af kollektiv råderet til badeværelser i afdelingen allerede var besluttet tilbage i december 2016 med stor tilslutning, og at mødet i maj 2017 udelukkende drejede sig om beslutningen om afdragsperioden for lånet. Derfor blev ansøgningen på daværende tidspunkt afvist af organisationsbestyrelsen.

Bestyrelsen skulle hermed genbehandle sagen og beslutte, om man kunne godkende sagen med en huslejeforhøjelse på op til kr. 978 pr. lejemål pr. måned i 15 år samt låneoptagelse på kr. 3.705.000.

Jan orienterede om, at han deltog på mødet i december 2016, og at han ikke kunne genkende beskrivelsen i referatet om, at 65 personer skulle have stemt for projektet. Han ytrede et ønske om at tage sagen op med formanden i afdelingen og herved finde frem til, hvad der er op og ned i sagen. Det blev desuden bemærket, at referaterne ikke er klart skrevet og ikke er signerede.

Det blev besluttet, at Jan drøfter sagen med afdelingsformanden, og at organisationsbestyrelsen ønsker en klar tilkendegivelse af, om afdelingen ønsker ~~køkkener~~ *badeværelser* via kollektiv råderet, før bestyrelsen vil tage stilling til sagen.

#### 6. Mødedatoer i 2018

Følgende mødetidspunkter i 2018 blev aftalt:

- Kl. 16.30 den 1. marts (ordinært organisationsbestyrelsesmøde) i Valby
- Kl. 17 den 6. marts (repræsentantskabsmødet) på Josty
- Kl. 16.30 den 8. maj i Valby
- Kl. 16.30 den 11. september i Valby
- Kl. 16.30 den 30. oktober i Valby

#### Drøftelsespunkter

##### 7. Social dumping

Gunnar motiverede drøftelsespunktet og lagde op til en drøftelse af og evt. beslutning om Lejerbo, Frederiksbergs holdning til bl.a. krav til kontraktpartnere om danske lønninger.

Det blev aftalt, at organisationen ønsker at træffe beslutning om, at arbejdskraft brugt i organisationen skal følge overenskomstniveau. Administrationen udfærdiger en formulering til beslutning

på næste organisationsbestyrelsesmøde.

#### 8. Opfølgning på brug af droner

På organisationsbestyrelsesmødet den 17. august 2017 blev det aftalt, at bestyrelsen på næstkommende møde skulle drøfte indkøb af en drone og uddannelse af en dronefører til organisationen. Gunnar orienterede om, at man i Lejerbo, Hvidovre er ved at undersøge, om det kan betale sig at rette henvendelse til et eksternt firma mht. brug af droner, eller om organisationen selv bør stå for at uddanne droneførere mv.

Det blev aftalt, at bestyrelsen afventer resultatet af Lejerbo, Hvidovres undersøgelse, hvorefter punktet tages op igen.

### Orienteringspunkter

#### 9. Orientering fra formanden v/ Gunnar Sørensen

Gunnar orienterede om følgende:

- *Hovedbestyrelsesmøde den 1. november 2017* - På mødet blev et budget med og et uden Lejerbo, København fremlagt. Det er nu en realitet, at budgettet uden Lejerbo, København bliver det gældende. Gunnar orienterede om forhandlingerne med Lejerbo, København efter organisationens opsigelse af administrationsaftalen med Lejerbo. Der har været afholdt forhandlingsmøder om en evt. ændring af organisationens administrationsoverenskomst mellem administrerende direktør Palle Adamsen, landsformand for Lejerbo Danmark Bent Jacobsen og næstformand for Lejerbo Øst Gunnar Sørensen samt 4 medlemmer af Lejerbo, Københavns organisationsbestyrelse. Forhandlingerne er endt med, at man fra Lejerbos side kunne imødekomme en række administrative krav fra organisationen. Hovedbestyrelsen kunne dog ikke støtte et ønske fra organisationen om, at denne fremadrettet skulle være sikret en hovedbestyrelsesplads som følge af organisationens størrelse. Dette har ledt til, at Lejerbo, København har besluttet, at man fastholder opsigelsen af administrationsaftalen med Lejerbo Danmark pr. 30.06.18.
- *Lejerbo, Kolding* - Lejerbo, Kolding har siden meddelt, at man vil tage en opsigelse af Lejerbo, Koldings administrationsaftale op på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde i starten af december 2017.
- *Hovedbestyrelsesmøde den 22. november 2017* – Det står klart at Lejerbo, Københavns opsigelse af administrationsaftalen bl.a. medfører opsigelse af en række medarbejdere. Administrationsbidraget på 3840 kr. ser dog ud til at komme til at holde.

#### 10. Orientering fra administrationen v/ Esben Nielsen

Esben orienterede om følgende:

- *Metroselskabets anmodning om forlængelse af aftale vedrørende arbejdsareal, afd. 276-0 Sylows Alle 4, Frederiksberg* – Som følge af forsinkelse i arbejdet med færdiggørelsen af metrostationen, er det nødvendigt for Metroselskabet at råde over noget af afdeling 276-0s areal på Sylows Alle 4 i yderligere 8 måneder, dvs. frem til 1. september 2018. Der er ingen ændringer i udstrækningen af arealet, arealet udgør fortsat 405 m<sup>2</sup>. Arealet bliver i dag benyttet som alm. byggepladsareal samt skurby for entreprenører på pladsen, og det vil også være anvendelsen frem til 1. september 2018. Yderligere detaljer om Metroselskabets anmodning er fremsendt til orientering med referatet.

Efter aftale med afdelingsformanden samt organisationsformanden er administrationen indgået aftale med Metroselskabet om forlængelse af selskabets brug af arealet frem til 1. september 2018. Aftalen er fremsendt til orientering med referatet.

- **Elektroniske boligtilbud** - Som bekendt har Lejerbo fra marts udsendt elektroniske boligtilbud til alle de boligsøgende, der ønsker det. Årligt udsender Lejerbo ca. 116.000 boligtilbud, så besparelspotentialet var til at få øje på ved at gå 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 %. Siden juli er tallet kommet op på ca. 76 %.  
Dermed er man 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 byggerådsgiver 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 byggerådsgiver 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.
- **Administrationens deltagelse i netværk om styrkelse af den sociale boligvisitation i Frederiksberg Kommune** – Nina informerede om, at administrationen siden maj 2017 har deltaget i netværksmøder igangsat af Frederiksberg Kommune om en styrkelse af den sociale boligvisitation i kommunen. Møderne har drejet sig om, hvordan man bedst muligt kan fastholde borgere i egen bolig, og administrationen er kommet med input ift. udfordringer, muligheder og begrænsninger for boligafdelingerne i forbindelse med social boligvisitation. Man er på møderne kommet frem til følgende tre ideer til sikring af borgeres fastholdelse i egen bolig:
    - **Naboskab:** Understøttelse af godt naboskab. Der var enighed i netværket om, at beboer-til-beboer er den bedste og mest bæredygtige metode til dette.  
**Implementering:** Ideen bæres i første omgang videre i de almene boligorganisationer, fx via det Boligsociale Partnerskab, styringsdialog og Boligforum. De enkelte boligorganisationer og afdelinger finder de løsninger, der virker bedst lokalt.
    - **Forebyggelse og indsats før udsættelse:** Der er mange steder i et forløb, hvor primært de kommunale instanser kan sætte bedre ind. Der er valgt to nedslagspunkter.
      1. Der oprettes et akut-team, når en beboer er udsættelsestruet. Der arbejdes i kommunens socialafdeling med et bedre og smidigere beredskab og procedurer, bl.a. i samarbejde med de almene boligorganisationer.  
**Implementering:** Arbejdet er så småt i gang og input fra netværket vil blive inddraget undervejs.
      2. Beboere og ansatte i boligafdelingerne skal vide, hvem de skal kontakte, hvis man fornemmer, at en beboer kan have behov for støtte for at kunne blive i egen bolig. Kommunen udarbejder derfor en pjece, der kan blive uddelt i forbindelse med, at So-

cialafdelingen fx årligt holder informationsmøder for ejendomsfunktionærer i boligorganisationerne med henblik på opmærksomhedspunkter, og hvem man kan kontakte hvornår.

**Implementering:** Kommunens socialafdeling udarbejder pjece og tager kontakt til boligorganisationerne med henblik på planlægning af møder med driften.

- **Boligsociale medarbejdere:** Behovet for flere boligsociale medarbejdere har resulteret i et forslag om, at der skal være opmærksomhed for behovet for understøttelse af en boligafdeling, når der fx ændres på anvisningsaftaler eller beboersammensætningen på anden vis ændres.

**Implementering:** Ved politiske sager, skal der være en opmærksomhed på, hvordan beboersammensætningen i et lokal/boligområde bliver påvirket, og ved behov søges om kommunale midler til forebyggende, boligsocial støtte.

- **Status på boligsocial partnerskabsaftale** – Esben informerede om status, og om at Lejerbos boligsociale projektleder i partnerskabet i øjeblikket er sygemeldt. Esben og Nina har holdt et møde med kommunen om de økonomiske forhold samt ledelse af og samarbejde i Partnerskabet. Indtil der er et bedre overblik over samarbejdets fremadrettede virke, skal Lejerbos boligsociale projektleder fokusere på afdeling 203-0.

Annette informerede om, at man i afdeling 203-0 er meget tilfredse med den boligsociale projektleders indsats, og at afdelingsbestyrelsen bakker op om hende. Hun informerede desuden om, at der er problemer med en af de kommunale boligsociale medarbejdere i drengeklubben. Annette har informeret kommunen om dette, og der er planlagt et møde mellem hende og kommunen.

- **Ejendomsserviceteknikerelev** - Man har desværre måttet opsige aftalen med den ene af de unge ejendomsserviceteknikerelever, da denne ikke mødte op til sin undervisning gentagne gange. Den anden unge ejendomsserviceteknikerelev er færdiguddannet i løbet af foråret. Derudover er der i sommer ansat en voksen ejendomsserviceteknikerelev.
- **Afregning af varmeregnskaber fra tidligere år** – Anders havde forud for mødet bedt om en redegørelse for, hvorfor afregning af varmeregnskaber fra tidligere år fremgår af årets regnskab, og spurgt til, hvilket arbejde Lejerbo udfører for gebyret i forbindelse med varmeregnskaber.

Mht. afregningen fra tidligere år skyldes det, at det relevante faktureringsprogram ikke var klar til brug før efteråret 2016. Honorarerne er dog løbende udgiftsført som en afsat post i afdelingsregnskaberne, og derfor påvirker disse ikke ekstraordinært regnskabet 2016/17. Sagen kommer sig herved af en kommunikationsudfordring, idet det af regnskaberne ikke tydeligt fremgår, at der er tale om korrektioner fra tidligere år, som der allerede er afsat midler til i de pågældende år.

Mht. Lejerbos udførte arbejde for gebyret leverer Lejerbo de finansielle data til målerfirmaerne, som firmaerne bruger i deres opgørelser. Der er et væsentligt stykke arbejde forbundet med at frembringe disse data. Der er således ikke tale om, at administrationen opkræver gebyr for et arbejde, man ikke udfører.



Anders mente ikke, at leveringen af finansielle data burde udløse et gebyr i den størrelsesorden, som der er blevet opkrævet.

Det blev aftalt, at Esben undersøger sagen nærmere frem til næste organisationsbestyrelsesmøde.

#### 11. Orientering fra Hovedbestyrelsen

Blev behandlet under punkt 9.

#### 12. Eventuelt

- *Badeværelser i afdeling 266-0* - Lona spurgte til om en beboer kan kræve at få repareret gulvvarme, efter at gulvvarmen er gået i stykker som følge af udskiftning af toiletter. Reparationen vil koste ca. 50.000 kr. pr. badeværelse. Administrationen undersøger sagen nærmere og vender tilbage til Lona.
- *Retssag* – Annette informerede om en igangværende retssag angående en lejers ret til at bo et lejemål og resultatet heraf. Der falder dom i sagen senest 18. januar 2018.

Mødet hævet.

Godkendt den 11/12-2017



Formand, Gunnar Sørensen

