

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Lyngby, tirsdag den 31. januar 2017 hos Bjælkestuen, Lyngby Hovedgade 78, 2800 Kongens Lyngby

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne Bjarne S. Hansen, Elissaveta Castella Agner, Bent Hansen og Dann Flamsholdt. Som gæst deltog Bo Krøyer fra afdelingsbestyrelsen i afd. 01-0. Fra administrationen deltog driftschef Michael G. Andersen og forretningsfører, Rebecca Forsman (ref.).

Dagsorden:

Beslutningspunkter

1. Rammeaftale mellem Lyngby-Taarbæk Kommune og boligorganisationerne om levering af familieboliger til boligplacering af flygtninge
2. Godkendelse af handicapparkering i afdeling 137-0
3. Indstilling af repræsentant til Integrationsrådet i 2017

Drøftelsespunkter

4. Samarbejdsaftalen med Lejerbo Gentofte, herunder funktionærernes daglige arbejdstid
5. Helhedsplan for afdeling 001-0
6. Affaldsordningen i afdelingerne 001-0 og 137-0
7. Fuldtallig organisationsbestyrelse, repræsentantskab og afdelingsbestyrelse efter Steffen Pedersens fraflytning

Orienteringspunkter

8. Meddelelser fra formanden v/ Bjarne S. Hansen
9. Meddelelser fra administrationen v/ Rebecca Forsman
10. Eventuelt

Formanden bød velkommen. Bjarne orienterede om, at Steffen var trådt ud af bestyrelsen, idet han er flyttet til en anden Lejerbo-afdeling.

Beslutningspunkter

1. **Rammeaftale mellem Lyngby-Taarbæk Kommune og boligorganisationerne om levering af familieboliger til boligplacering af flygtninge**
Bjarne præsenterede Lyngby-Taarbæk Kommunes ønske, om at indgå en rammeaftale (2017-2019) med de almene boligorganisationer i kommunen om levering af familieboliger til boligplacering af flygtninge i kommunen. Han tilføjede, at kommunen allerede har indgået aftalen med de to største boligorganisationer i kommunen. Rammeaftalen var vedlagt dagsordenen som bilag A og vil bl.a. betyde, at Lejerbo, Lyngby skal levere op til to boliger til flygtninge i aftaleperioden.

Der var en længere drøftelse af aftalen, herunder bekymringen om, at de personer, der var på venteliste jo så må vente længere på at få tilbudt en lejlighed. Bestyrelsen besluttede efterfølgende at godkende rammeaftalen.

2. **Godkendelse af handicapparkering i afdeling 137-0**

Dann orienterede om, hvorfor der er behov for en handicapparkeringsplads. Bestyrelsen drøftede sagen og godkendte, at der gives en handicapparkeringsstilladelse til Dorit Flamsholdt.

Dann Flamsholdt deltog ikke i afstemningen, da han blev betragtet som inhabil.

3. **Indstilling af repræsentant til Integrationsrådet i 2017**

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Lyngby, tirsdag den 31. januar 2017 hos Bjælkestuen, Lyngby Hovedgade 78, 2800 Kongens Lyngby

Bjarne orienterede om, at boligselskaberne i Lyngby Kommune indbyrdes skal aftale, hvem der skal deltage som repræsentant for de almene boligselskaber i Integrationsrådet som hhv. medlem og som suppleant i indeværende år, da det tidligere medlem er trådt af.

Bjarne indstillede til bestyrelsen, at man lader de større boligorganisationer udpege en repræsentant.

Bestyrelsen besluttede at følge indstillingen. Administrationen orienterer kommunen om beslutningen.

Drøftelsespunkter**4. Samarbejdsaftalen med Lejerbo Gentofte, herunder funktionærernes daglige arbejdstid**

Der var en drøftelse af forløbet omkring den indgåede samarbejdsaftale mellem Lejerbo, Gentofte og Lejerbo, Lyngby, som vil medføre en opnormering af driftstimerne i Lyngbyafdelingerne med ca. 17,5 timer/uge.

Rebecca orienterede om, at der havde sneget sig et par fejl ind i de procentsatser, der var angivet i den udgave af Samarbejdsaftalen, som bestyrelsen havde fået udsendt sammen med godkendelsesmailen. Hun medbragte derfor en tilrettet version af Samarbejdsaftalen med tilrettede procentsatser. De faktuelle beløb/omkostninger, som var beskrevet i godkendelsesmailen, var dog korrekte, hvorfor fejlene i procentsatserne ikke havde nogen indflydelse på de reelle omkostninger forbundet til aftalen.

Bjarne stillede spørgsmål ved, hvorfor der var behov for, at opmande på driften, når nu skakningen bortfalder. Michael orienterede om, skakningen har været en ekstraopgave, og at der efter hans vurdering fortsat vil være mange opgaver tilknyttet sorteringen af skrald o.l. Der var herefter en drøftelse af tilrettelæggelsen af ejendomsfunktionærernes arbejde, og behovet for at have et årshjul og en form for driftsplan, så afdelingsbestyrelserne får et billede af, hvornår hvilke arbejder udføres. Michael orienterede om, at der arbejdes på dette allerede således, at afdelingsbestyrelserne løbende får en status på de aftalte opgaver, og dialogen med bestyrelserne styrkes. Der var også en drøftelse af møde- og kontakttider samt mulighederne for at reducere ejendomskontorets åbningstider.

Bjarne henviste i den forbindelse til gode erfaringer med et Call-center i Nordsjælland, og Michael supplerede med ditto omkring en sms-service.

Det blev besluttet, at Michael udarbejder et oplæg til afdelingsformændene med ændrede kontor- og mødetid mv. til drøftelse.

5. Helhedsplan for afdeling 001-0

Bjarne orienterede om, at det på organisationsbestyrelsesmødet i juni 2015 blev besluttet, at der skulle startes en helhedsplan i afdeling 001-0, da man mente, at boligerne trænger til et grundlæggende løft. Bjarne orienterede i forlængelse heraf om, at sandsynligheden for, at afdelingen kan få midler fra Landsbyggefonden, er meget lille, da de arbejder, der skal laves, reelt vedrører vedligeholdelsesarbejder. Måske vil man kunne få støtte til lejlighedssammenlægninger og noget af udearealet. Herudover vil det formentlig tage ca. 8-10 år, før en helhedsplan overhovedet ville blive gennemført.

Der var en længere drøftelse af forholdet. Der var enighed om, at man i stedet skal satse på, at afdelingen selv får sat gang i en plan for, hvordan man kan udbedre de tekniske installationer og samtidig fremtidssikre afdelingen. Der var enighed om, at dette kan ske ved, at man får lagt de nødvendige vedligeholdelsesarbejder ind i DV-planen, og at man bruger oplysningerne i de rapporter, som allerede er udarbejdet på afdelingen (jf. dagsordenen). Herudover opfordrede

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Lyngby, tirsdag den 31. januar 2017 hos Bjælkestuen, Lyngby Hovedgade 78, 2800 Kongens Lyngby

Rebecca til, at der f.eks. med ekstern støtte igangsættes en proces, hvor man sammen med beboerne finder ud af, hvilke arbejder man herudover ønsker gennemført i afdelingen over de næste 10-15 år, f.eks. ønsker til køkken og badeforhold.

Det blev besluttet, at afdelingen fortsat kan gøre brug af de 300.000 kr. til at komme i gang med dette arbejde, herunder processen med beboerinvolveringen.

6. Affaldsordningen for afdelingerne 001-0 og 137-0

Dann orienterede om, at kommunikationen om fristen for lukningen af skakterne ikke har været tilfredsstillende, men også at han og Michael har drøftet det. Administrationen erkendte, at det naturligvis var en fejl, at de ikke havde fået orienteret afdelingsbestyrelserne om, at man ville omdele information om, at den besluttede skaktlukning, nu ville blive påbegyndt.

Det afstedkom en længere drøftelse af skaktlukningen og de udfordringer, det ville medføre bl.a. i forhold til f.eks. ældre og personer med handicap. Elisavetta udtrykte bekymring for, at affaldscontainerne vil blive sat i brand, at eksterne vil smide affald i o.l. samt placeringen af containerne.

Bjarne konkluderede, at kommunikationen med afdelingsbestyrelsen ikke har været tilfredsstillende, men at dialogen igen så ud til at være i orden. Det blev aftalt, at afdelingsformændene fremadrettet henvender sig direkte til driftschefen, hvis der er noget, de er utilfredse med omkring driften.

7. Fuldtallig organisationsbestyrelse, repræsentantskab og afdelingsbestyrelse efter Steffen Pedersens fraflytning

Bjarne orienterede om, at følgende skal ske, efter Steffen Pedersens fraflytning fra organisationen:

- Der skal vælges en ny formand i afd. 001-0 på et afdelingsmøde – der laves et ekstraordinært afdelingsmøde, hvorfor administrationen har fremsendt udkast til dagsorden til den øvrige del af afdelingsbestyrelsen.
- Der skal ske et valg til organisationsbestyrelsen, da der ikke blev valgt suppleanter på sidste repræsentantskabsmøde - vælges på næste ordinære repræsentantskabsmøde.
- Der skal udpeges medlemmer til repræsentantskabet fra afd. 001-0.

Organisationsbestyrelsen drøfte forløbet, herunder om der skal indkaldes til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde. Det blev besluttet ikke at indkalde til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde.

Orienteringspunkter**8. Meddelelser fra formanden v/ Bjarne S. Hansen**

Bjarne orienterede om følgende:

- **Effektiviseringer - Besparelser i henhold til aftale med BL**

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 (fraflytning). Ud af et samlet udgiftsomfang på 18,4 mia., skal der findes effektiviseringer for 1,5 mia. kr. 2014 er baseline

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Lyngby, tirsdag den 31. januar 2017 hos Bjælkestuen, Lyngby Hovedgade 78, 2800 Kongens Lyngby

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, som blev godkendt 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.

Bjarne havde lavet en oversigt over, hvad afdelingerne i Lyngby konkret skal spare inden 2020, hvis de skal leve op til regeringens besparelseskra. Herudover havde han medbragt en sammenligningsoversigt fra Landsbyggefonden (Tvillingeværktøj), der kan anvendes til inspiration for besparelsesmuligheder.

- **Aftale om afholdelse af møder med afdelingsbestyrelser**

Bjarne henstillede til, at administrationen husker, hvem der er kunden. Der var en drøftelse af sagen, og administrationen orienterede om, hvorfor der er nogle frister omkring afholdelse af markvandringerne/afdelingstjek, som skal overholdes for at sikre, at regnskabs-/budgetprocesserne kan køre videre. Der var gensidig forståelse for, hvordan det fremadrettet kan forløbe.

9. Meddelelser fra administrationen v/ Rebecca Forsman

Rebecca orienterede om følgende:

- **Fremtidssikringsundersøgelse i 137-0** – Rebecca orienterede om, hvad administrationen har gjort for at få sat gang i en fremtidssikringsanalyse, og at man nu vil prøve at hyre en ekstern til at lave et forløb sammen med beboerdemokratiet, hvor man afdækker, hvilke hhv. nødvendige og "nice to"-arbejder, der ligger i afdelingen, når man kigger f.eks. 10 år frem i tiden. Michael orienterede om, at man i en afdeling på Frederiksberg har lavet et forsøg med nogle mere omfattende DV-planer, hvor der kigges helhedsorienteret på afdelingen. Det er muligt, at der kan laves noget lignende i afd. 137-0. Bjarne henviste til, at administrationen også kan tage kontakt til DAB eller 3B, om de vil lave forløbet omkring fremtidssikringen, idet Lejerbo tidligere har samarbejdet med dem om noget lignende.
- **Familieboliger forbeholdt flygtninge** - Regeringen har sammen med KL aftalt nye rammer for familieboliger, som er forbeholdt til flygtninge. Der er afsat 640 mio. kr. til grundkapital. Der er tale om ekstra penge, som staten kommer med.

Aftalen er en følge af et stort pres i kommunerne efter boliger til flygtninge. Og aftalen indeholder også penge til etablering af boliger til midlertidig indkvartering, ved f.eks. ombygning af erhverv eller ved leje af boliger i eksisterende ejendomme.

Familieboligerne skal opføres som overvejende små boliger, da mange flygtninge er enlige. I det enkelte projekt skal mindst halvdelen af boligerne være under 55 m². Kommunerne får et tilskud til deres grundkapital, som udgør 75 % af grundkapitaltilskuddet til en almen bolig på 40 m². De resterende 25 % skal kommunen selv betale. Når der bygges store boliger, betaler kommunen hele merudgiften.

- **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.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Lyngby, tirsdag den 31. januar 2017 hos Bjælkestuen, Lyngby Hovedgade 78, 2800 Kongens Lyngby

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 af på en eller flere boligorganisationer. En fuld implementering forventes at ske marts 2017.

- **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 kontanthjælpsydelsen skal indgå værdien af boligsikringen. Boligsikring har tidligere været en ydelse, som kommer oven i kontanthjælpen. Med det moderne kontanthjælpsloft er der en øvre grænse for, hvor meget man 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 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.

- **Nyt 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.

10. Eventuelt

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Lyngby, tirsdag den 31. januar 2017 hos Bjælkestuen, Lyngby Hovedgade 78, 2800 Kongens Lyngby

- Bjarne orienterede om, at Lejerbo, Lyngby har fået udloddet 50.346,17 kr. i rente.
- Dann havde en forespørgsel vedr. AlmenIndkøb, idet driftspersonalet er utilfredse med, at organisationen har vedtaget, at man skal bruge AlmenIndkøb. Dette fordi det ville gøre det mere vanskeligt for dem. Bjarne orienterede om, at der formentlig skyldes, at den tidligere version af AlmenIndkøb havde rummet nogle uhensigtsmæssigheder, men at disse er blevet tilrettet i den nye version af AlmenIndkøb, som nu er på tegnebrættet.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 28/2 2017


