

Endelig dagsorden for organisationsbestyrelsen for Brøndby Boligselskab  
**Ekstra ordinært/Endelig**

**REFERAT**

<b>Dagsorden.</b>	<b>Mandag den 26. juni 2017, kl. 17:00 på Nygårds Plads</b>
Deltagere fra OB:	Formand Michael Buch Barnes, næstformand Channe Hjerteborg, Eva Leander Mikkelsen, Jørn Nysum Schoop, Kim Christophersen, Søren Kristensen, Annette Jönsson, medarbejderrepræsentant Michael Bengtsson  Afbud: Suppleant Kirsten Hansen, suppleant Lizzie Lykke Jepsen
Deltagere fra administrationen	Christen Jensen (adm.), og Mette Rossum (adm.)
Eksterne deltagere	Liv Nyholm Vaag og Oliver Dandanell fra Rambøll samt Bjarne Zetterström fra BL deltog under behandling af "Effektiviseringsrapport" i punkt 5 Orientering fra formanden.  Karsten Gori og Helena Westerberg fra Arkitektfirmaet Leth & Gori samt Charlotte Thorsgaard Jacobsen fra Lejerbos byggeafdeling deltog under behandling af "Ungdomsboliger i Brøndby Nord" i punkt 13 Byggeafdelingen i Lejerbo.
1 Referent	Mette Rossum
2 Godkendelse af referatet fra sidste OB-møde	Ingen bemærkninger.
3 Orientering fra udvalgene	<i>Punktet blev behandlet efter behandling af punkt 6 Byggeudvalget HP4.</i> Konstituering af FU. Næstformand Channe Hjerteborg og Eva Leander Mikkelsen blev enstemmigt valgt med applaus uden modkandidater. OB konstituerer sig i de øvrige udvalg på næste møde.  Formand for aktivitetsudvalget, Kim Christophersen, sygemeldtes fra aktivitetsudvalgs arbejdet. Organisationsformanden træder ind i aktivitetsudvalget i formandens fravær. "Skovtur for beboere den 30. august 2017" blev drøftet og program og budget forelægges OB til godkendelse.  På næste møde konstituerer bestyrelsen sig i udvalgene med

	<p>gennemgang af budgettal. Endvidere fremlægges kommissorium for miljøudvalg.</p>
<p>4 Orientering fra administrationen v/ Christen Jensen</p>	
<p>5 Orientering fra formanden</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li> <p><b>Effektiviseringsrapport, gennemgang v/Liv Nyholm Vaag og Bjarne Zetterström kl:17:00</b></p> <p>Liv Nyholm introducerede og gennemgik effektiviseringsrapporten, hvor man har sammenlignet Brøndby Boligselskab (BB) med ni "tvilling selskaber" som ligner BB. Der blev fremlagt 8 kortsigtede initiativer, som vurderes til at have et samlede besparelspotentiale på 8 mio. kr. - svarende til 9 %. BB blev rost for de initiativer, som allerede var sat i gang.</p> <p><b>Benchmarkanalyse</b></p> <p>BB ligger højt på <b>vandafgifter</b>, som indikerer et besparelspotentiale. Jørn Nysum Schoop oplyste, at det høje vandforbrug i afd. 603 i 2014 og 2015 skyldes et utæt vandrør.</p> <p>Afdelingernes <b>energiforbrug</b> er relativt højt i forhold til lignende selskaber.</p> <p>BB ligger lige præcis på gennemsnittet på <b>renholdelse</b>. BB har en rationelt drift blandt andet på grund af højhusene.</p> <p><b>Konto 115, 116 og 120</b> var slået sammen, og BB ligger under gennemsnit.</p> <p>Udgifter til <b>Istandsættelse ved fraflytning</b> er markant højere i BB.</p> <p><b>Særlige aktiviteter</b> som Perlen og Nordlys betyder, at BB ligger relativt højt i forhold til tvillinger.</p> <p>BB har relative høje <b>administrationsudgifter</b>.</p> <p><b>Indkøbsanalyse</b></p> <p>1/5 af den samlede drift går til organisationen, 4/5 er indkøb og henlæggelser.</p> <p>BB køber ind for 39 mio. kr. hos eksterne leverandører. BB er allerede gode til at forhandle priser og insourcing, og har stort set ingen priser uden forhandling (spjæld). BB har bedre priser på VVS, murer og elektriker opgaver. Kun på malerarbejdet er der forbedringspotentiale. Ved hjemtagning af VVS og tømrer opgaver, der i dag købes eksternt, vurderes det, at selskabet kan spare 1,1 mio. kr.</p> </li> </ul>

**8 foreslåede initiativer i bruttoliste:**

1. Driftsfællesskaber (0,1 mio. kr.)
2. Optimering af maskinpark (0,1 mio. kr.)
3. Sammenlægning af afdelinger (0,1 mio. kr.)
4. Optimering af administration (1,2 mio. kr.)
5. Etablering af molokker (0,8 mio. kr.)
6. Optimering af indkøb (1,1 mio. kr.)
7. Vand- og varmemålere (1,6 mio. kr.)
8. Istandsættelse ved fraflytning (store besparelses potentialer) (2,4 mio. kr.)

Driftsfællesskaber vil have en større besparelse end sammenlægning af afdelinger.

**Forslag til yderligere fire initiativer:**

1. Udlevering af materialer til beboere (fx brusehoveder ol.) (0,4 mio. kr.)
2. Hjemtagning af elektriker opgaver (0,9 mio. kr.)
3. Forhandling af rammeaftaler og genforhandling af eksisterende aftaler (10-20 % af ikke forhandlede priser)
4. Indførelse af egenbetaling i alle vaskerier Bør udregnes (Gratisordning bliver misbrugt).

Sikkerhedsstyrelsen har udgivet et materiale over hvilke områder boligselskaber selv kan drifte, inden for gældende regler om lovlig autorisation.

Det stærke beboerdemokrati i BB påvirker effektiviteten og forhindrer optimal udnyttelse af medarbejderne. Dyre fraflytninger kræver mere analyse.

De 8 foreslåede primære effektivitetsinitiativer for BB kan implementeres inden for 1 til 12 måneder med en forventet besparelse på 8,2 mio. -svarende til 9 %. Besparelsen som vurderes til at være en konservativ udmelding.

Flere af besparelserne vil nedsætte udgifterne yderligere hen over tid.

Tak til Rambøll og BL for det gode arbejde og den effektive fremlæggelse af analysen.

• **Bilag 501 Bæredygtig boligpolitik i BK (b)**

Den bæredygtige boligpolitik i BK skal godkendes på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde i BIB 26. august 2017, hvor også tre borgermøder (den 4., 11., og 18. september 2017), næstformandsvalg og kommune

	<p>valget skal behandles.</p> <p>Formanden orienterede om "EN BÆREDYGTIG BOLIGPOLITIK I BRØNDBY KOMMUNE", som kort blev drøftet. Der var ros til produktet og bestyrelsen tilsluttede sig politikken.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bilag 502 Referat af 9. kredsmøde (0)</b> Længden af formandskab var til debat, og Michael Buch Barnes har foreslået, at et formandskab ændres til at løbe fire år. Referat blev taget til efterretning.</li> </ul>
<p>6 Byggeudvalget HP 4 ved Michael Buch Barnes</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bilag 503 HP4 referat (0)</b> Byggeudvalget har besluttet, at Martin Kjølbo, sbs rådgivning og Hakan Tasdemir, Lejerbos byggeafdeling, genopstarter processen for renovering af BB's pcb-frie højhuse i Stranden. Der var enighed om, at OB sammen med byggeudvalget deltager i første runde i forbindelse med udvælgelse af rådgivere.</li> </ul> <p><b>Bilag 504 Tilbage melding fra LBF (0)</b> BB støtter de nedrivningsramte selskaber i, at der skal bygges nye almennyttige boliger. Mulighed for at byggerier med blandede ejerforhold blev drøftet. Søren Kristensen meddelte, at det var vigtigt for ham, at der skulle stå 12 ikoniske højhuse i Brøndby Strand.</p> <p>Næstformanden informerede om en retsafgørelse, hvor rådgiver har fået dom for, at de ikke levede op til deres ansvar med hensyn til MgO plader. Hakan Tasdemir er på sagen med MgO plader i Brøndby Nord.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bilag 505 Bæredygtig boligpolitik (0)</b> Behandlet under punkt 5.</li> </ul>
<p>7 Lejerbo</p>	
<p>8 Miljørepræsentantskabet</p>	<p><a href="http://www.brondby.dk/Kommune/Politik/Raad-og-naevn.aspx">http://www.brondby.dk/Kommune/Politik/Raad-og-naevn.aspx</a></p>
<p>9 LAR-Kirkebjerg v/ Eva Leander Mikelsen</p>	
<p>10 Styregruppen i Perlen v/Christen Jensen &amp; Michael Buch Barnes</p>	
<p>11 Afdelingerne</p>	


12 Emner til næste OB-møde	Konstituering af udvalg under OB inklusive gennemgang bud- getter og fremlæggelse af kommissorium for miljøudvalg.
13 Byggeafdelingen Lejerbo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ungdomsboliger ved Brøndby Nord, gennemgang v/ Arkitektfirmaet Leth &amp; Gori kl: 18:45.</b> Karsten Gori og Helena Westerberg fremlagde skitsefor- slag, inkl. FU's rettelser, over 24 stk. robuste ungdomsbo- liger i to etager ved Brøndby Nord - på hhv. 18 stk. 1-rums boliger på 27 m<sup>2</sup> (også et eksempel med hems) og 6 stk. 2- rums boliger på 39 m<sup>2</sup>, samt arkitektkontorets tanker bag udformningen af forslaget. Blandt andet bevarelse af ekssi- sterende træer med udnyttelse af arealerne mellem træ- erne til 15 p-pladser. Et intelligent byggeri, hvor der tages højde for effektiv drift og solide materialer, som kan holde til høj fraflytningsprocent. Ungdomsboligerne vil ligge som en ø i det store grønne hav, lukket sig om sig selv, for at fordre fællesskab blandt de unge og mindske gener for naboerne i afd. 604. Boligerne er udstyret med altangan- ge og fællesarealer i midten af byggeriet, som vil fungere som fælles mødesteder.</li> </ul> <p>Formanden foreslog facader af fiberbeton, som passer til facaderen i Brøndby Nord. Ungdomsboliger kan tilbydes at benytte vaskeri i Brøndby Nord.</p> <p>Pris: 3.200-3.600 kr.</p> <p>Det blev besluttet, at byggeafdelingen og forretningsføre- ren sørger for, at skitseforslag sendes til Brøndby Kom- mune i august måned.</p> <p>Jørn Nysum Schoop roste det flotte projektet, men var imod beliggenheden. Han ærgrede sig over, at man byg- gede boliger på det grønne område, som er lagt ud til de mange beboere i afd. 604.</p>
14 Visioner og mål – opfølgning fra afdelingerne	
15 Projekter	
16 Brøndby kommune	
17 Effektivisering	
18 Statusoversigt driften	
19 Eventuelt	<p>Christen Jensen sender to mails ud til bestyrelsen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Godkendelse af fællesrådet for nye køkkener.</li> <li>2. Godkendelse af fordeling af bestyrelsesvederlag, som</li> </ol>

OB jævnfør gældende lovgivning skal godkende hvert år.

Næste møde: Mandag den 14. august 2017:  
FU møde kl. 17.00 med efterfølgende ekstraordinært OB møde kl. 18.00.

Dato 28/6-2017

Dato 28/6-2017



Michael Buch Barnes  
formand



Christen Jensen  
forretningsfører

mro/27. juni 2017