

Deltagere:

Organisationsbestyrelsesmedlemmer: Johnny Jensen, Matthias Hansen, Kaj Hansen, Gitte Nielsen, Henrik Nielsen, Alex Andreasen. Fra administrationen deltog forretningsfører Esben Nielsen og souschef Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Carina Kalas

Dagsorden:

Dagsorden:

Beslutningspunkter

1. Fleksibel udlejningsaftale afdeling 154-0 Søparken med Køge Kommune
2. Råderetskatalog afdeling 766-0 Humlekærgård
3. Antenneanlæg i afdeling 914-0 Cirkelhuset og 950-0 Fasanparken
4. Tilskud afdeling 134-3 Etagehusene til vandmålere

Orienteringspunkter

5. Meddelelser fra formanden v/ Johnny Jensen
 - *Meddelelser fra formanden.*
6. Meddelelser fra administrationen v/ Esben Nielsen
 - *Status fra opfølgingsmøde 8. marts 2018 med Køge Kommune*
 - *Opdatering igangværende rets- og beboklagenævnsager*
 - *Budgetopfølgning alle afdelinger*
 - *Databeskyttelse i Lejerbo*
 - *Lejerbos familieferie via Arbejdsmarkedets Feriefond*
 - *Evt. status på helhedsplan, afdeling 285-0 Ringen*
 - *Regler vedr. sprøjtning*
 - *Parallelsamfund*
 - *Digital kommunikation*
 - *Hvidvaskloven*
7. Eventuelt

Beslutningspunkter

1. **Fleksibel udlejningsaftale afdeling 154-0 Søparken med Køge Kommune**

Det blev bemærket, at udlejningsaftalen også gælder for Cirkelhuset. Aftalen blev drøftet og godkendt på alle punkter. Det er efterfølgende oplyst af udlejningsafdelingen, at aftalen kan træde i kraft pr. 1. maj 2018 iflg. aftale med Køge Kommune.
2. **Råderetskatalog afdeling 766-0 Humlekærgård**

Ændring af råderetskataloget i afdeling 766-0 Humlekærgård blev godkendt uden bemærkninger. Ændringen var alene tilføjelse af følgende "Hækkene skal klippes senest 1. august".

3. Antenneanlæg i afdeling 914-0 Cirkelhuset og 950-0 Fasanparken

I forbindelse med administrationens gennemgang af driftsregnskaberne for de senest opførte afdelinger i organisationen med henblik på at undersøge, om der skulle være sager, der havde samme karakter som affaldssuget i Cirkelhuset har vi desværre kunnet afdække, at antenneanlæggene/programfordelingsanlæg i Cirkelhuset og Fasanparken er etableret på "leasinglignende" kontrakter, men med en overdragelse af ejendomsretten til afdelingerne. Administrationen har derfor besluttet at søge at behandle sagerne på samme måde som affaldssuget – dvs. fjerne anlægsomkostningerne og de heraf afledte driftsudgifter fra afdelingernes økonomi.

De to sager har været diskuteret med tilsynsmyndigheden, som finder fremgangsmåden i orden, men som samtidig meddelte, at man anser driftsudgifterne for at være beboerne uvedkommende.

Samlet set er der tale om et beløb på 1,14 mio kr, som vil skulle betales tilbage til beboerne i forhold til hvor lang tid, de har boet i afdelingerne.

I betragtning af sagernes karakter tilbyder administrationsorganisationen Lejerbo at dække halvdelen af disse omkostninger mod at Lejerbo Køge Bugt dækker den anden halvdel af sin arbejdskapital.

Organisationsbestyrelsen udtrykte stor utilfredshed med, at der igen var "dukket sager op", som kunne henføres til manglende omhu i forbindelse med styringen af byggeforehavenderne, men efter en debat om eventuelle andre behov for tilskud fra organisationens egenkapital tiltrådte bestyrelsen forslaget og besluttede at betale et beløb på kr. 569.000 af arbejdskapitalen.

4. Tilskud afdeling 134-3 Etagehusene til vandmålere

Det blev besluttet at give afdeling 134-3 (ny afdeling pr. 01.10.2018) et engangstilskud til etablering af vandmålere via arbejdskapitalen kr. 81.000.

Orienteringspunkter

5. Meddelelser fra formanden v/ Johnny Jensen

Johnny meddelte at han har deltaget til alle afdelingsmøder på nær et. Det har været rolige møder, selv om der var store huslejestigninger i flere afdelinger.

Henrik supplerede med at der i afdeling 285-0, har været urafstemning omkring budgettet 2018/19, som optælles den 16.4.2018 kl. 19.00. Resultatet kom efter mødets afslutning, budgettet blev nedstemt og skal derfor behandles af organisationen på næste møde.

Styringsdialograpporten er indsendt, og der vil blive indkaldt til dialogmøder med Køge og Ishøj kommuner, rapporten vil blive rundsendt med referatet.

6. Meddelelser fra administrationen v/ Esben Nielsen og Jeannette M. Larsen

Status fra opfølgingsmøde 8. marts 2018 med Køge Kommune

Esben orienterede omkring opfølgingsmødet den 8. marts, væsentligst var at der med kommunen er aftalt en afrapporteringsmetode og interval. Esben nævnte, at budgetstrategien samt at der nu leveres brugbare data har været medvirkende til at tillidsforholdet til kommunen er ved at blive genoprettet. Der er aftalt budgetopfølgning til kommunen og et opfølgingsmøde i juni samt styringsdialog i august.

Johnny nævnte, at det var vigtigt at budgetstrategien evalueres og videreudvikles for at understøtte den gode udvikling, der allerede er i gang. Budgetstrategien sættes på dagsorden på næste møde.

Opdatering igangværende rets- og beboklagenævnsager

Oversigt blev omdelt på mødet og gennemgået. Fremover ønskes kun de verserende og nylig afsluttede sager gennemgået.

Budgetopfølgning alle afdelinger

Oversigt blev omdelt og gennemgået på mødet. Materialet er det samme som Køge Kommune har fået tilsendt i forbindelse med den halvårige budgetopfølgning. Det kunne konstateres, at der skal være særlig opmærksomhed på konto 115 og 116 ved revidering af budgetstrategien, da det er disse konti med flest overskridelser.

Johnny nævnte at bestyrelsen ønskede denne model for budgetkontrol til kommende møder.

Databeskyttelse i Lejerbo

Den 25. maj 2018 får vi nye databeskyttelsesregler. Reglernes formål er at sikre, at både offentlige myndigheder, private virksomheder og sådan nogle som Lejerbo sørger for, at alle personlige oplysninger om medarbejdere, beboere, bestyrelser og samarbejdspartnere behandles ordentligt og efter et sæt spilleregler som gælder i hele Europa. Det rammer også både administrationen og boligorganisationerne i Lejerbo på en lang række områder. Reglerne indeholder bl.a. skærpede krav til dokumentation, udvidelse af de registreredes rettigheder og – ikke mindst- forhøjede bødestørrelser for overtrædelse af reglerne (op til 20 mio. euro eller 4 % af bruttoomsætningen i virksomheden, hvis denne er større)

Vi er i færd med at få klædt alle medarbejdere på til at håndtere de nye regler. Dette foregår via informationsmøder og undervisning. Medarbejdere vil generelt mærke den nye lovgivning ved strengere krav til deres behandling af personoplysninger (indsamling, opbevaring, videre sendelse og bortskaffelse mv.), uanset hvilken funktion, man er ansat i. Dette stiller naturligvis krav til, at medarbejderne har kendskab til reglerne i relevant omfang.

I april vil der være fokus på dokumentation. Det indebærer, at der vil komme information om databeskyttelse på Lejerbo.dk, og at alle medarbejdere vil modtage nye vejledninger, personalepolitikker, informationsmateriale mv., der er udarbejdet på baggrund af lovgivningen. I forhold til IT bliver der løbende arbejdet på tekniske løsninger, der ligeledes skal understøtte det nye regelsæt.

Vores store fokus på databeskyttelse indebærer også, at vi skal stille skarpt på, hvilke personoplysninger, der gives videre til beboerdemokraterne om lejerne. Derfor vil der blive udarbejdet retningslinjer til såvel medlemmer af organisationsbestyrelsen som afdelingsbestyrelsen. Disse vil være et naturligt supplement til den tavshedspligt, der i forvejen påhviler beboerdemokrater.

Lejerbos familieferie via Arbejdsmarkedets Feriefond

Den 9. marts 2018 er der udsendt information omkring Lejerbos familieferie via Arbejdsmarkedets Feriefond til mailgodkendelse hos formanden. Det er besluttet, at udsende indstillingen til godkendelse i organisationsbestyrelsen. Dette er sket 19. marts 2018.

Johnny ytrede stor utilfredshed omkring afstemningen og hvorfor det skal være organisationen, som skal betale for beboerne. Bestyrelsen bakkede op omkring synspunktet, og ønskede fremover, at der anvendes en afstemningsmetode med længere tidsfrist samt at når et bestyrelsesmedlem ikke at svare inden fristens udløb, er det at tolke som et nej.

Evt. status på helhedsplan, afdeling 285-0 Ringen

Henrik orienterede omkring udvælgelsen af lejemål, således at der var et repræsentativt udvalg af lejemål til KHS som skal stå for undersøgelserne. De skulle gerne være færdige i maj måned.

Regler vedr. sprøjtning

Der er kommet nye regler vedr. sprøjtning.

Inden 1. juli 2020 skal alle registreres i Miljøstyrelsens database (MAB) for at få lov til at købe og benytte sprøjtemidler.

Hvis et sprøjtecertifikat er mere end 4 år gammelt, skal man enten tage et nyt kursus i hånd- og rygsprøjtecertifikat på to dage, eller også skal man søge om dispensation hos Miljøstyrelsen. Hvis man vil sprøjte med andet end hånd- og rygsprøjter, skal man have et certifikat, som det tager 74 timer (10 dage) at erhverve.

Hvis man sprøjter uden at man har autorisation til dette, kan man få en bøde.

Hvis en boligorganisation ønsker at sprøjte, kan arbejdsmiljølederen være behjælpelig med at få tilmeldt medarbejdere til kurser, registrering i MAB mv.

Man skal imidlertid være opmærksom på, at der ikke må sprøjtes med pesticider i områder, der ligger tæt på drikkevandsboringer, og at der lokalt vil kunne være andre restriktioner, som kan oplyses af kommunens tekniske forvaltning.

Parallelsamfund

Regeringens parallelsamfundsudspil

Den 1. marts præsenterede regeringen sit udspil "Ét Danmark uden parallelsamfund". Udspillet indeholder 22 konkrete forslag, som skal forsøge at komme parallelsamfundene til livs.

Forslagene er fordelt på fem temaer: Fysisk nedrivning og omdannelse, mere håndfast styring af beboersammensætningen, styrket politiindsats og højere straffe, en god start på livet for børn og unge samt opfølgning.

Nogle af de konkrete forslag, som for eksempel forslaget om ikke at anvise boligsøgende på overførselsindkomst til udsatte boligområder, er allerede i brug i dag. Andre, som eksempelvis forslaget om mere politi på gaden i de udsatte boligområder, ligger fint i tråd med vores ønsker i almene sektor. Og atter andre, som forslag om ekspropriation og opsigelse af lejere med henblik på salg af en bolig, har vi svært ved at se rimeligheden i. Så på den måde består udspillet af en stor pose blandede bolsjer. Hele udspillet kan ses på www.regeringen.dk

Flere boligområder på listen

I Lejerbo har vi i øjeblikket tre boligområder på den såkaldte ghettoliste: Mjølnerparken i København, Munkebo i Kolding og Vangkvarteret i Holbæk. I udspillet har regeringen dog lavet yderligere to lister: En liste over de hårdest ramte ghettoområder, hvor også de tre boligområder i Lejerbo hører til, og så en liste over udsatte områder. For at komme på listen over udsatte områder skal området opfylde to af de fem ghettokriterier. For vores vedkommende betyder det, at også Brøndby Strand, Trekanten i Holstebro, Havrevej i Thisted og Finlandsvej i Vejle er på listen. Hertil kommer Akacieparken og Aldersrogade i København.

Selvom regeringens udspil især er rettet mod de områder, der falder i kategorien "hårdest ramte ghettoområder", så vil en række af de konkrete forslag også ramme de udsatte områder, hvis

forslagene vedtages. Også selv om det er svært for os at se, at der hersker særlige parallelsamfund i Holstebro eller Thisted.

Lejerne skal betale

Særlig stor betænkelighed har vi i forhold til finansieringen af forslagene. Her er der nemlig lagt op til, at bruge 12 milliarder kroner ud af de 21 milliarder, der ligger i den kommende boligaftale. Penge, som kommer fra Landsbyggefonden, og som skulle have været brugt til renovering overalt i den almene sektor. Landsbyggefondens midler er jo lejernes opsparede penge. Og der er i de kommende år en meget lang kø til at få del i disse midler til renoveringer. Også i Lejerbo har vi en lang række renoveringsprojekter i kø. Og ifølge BL's beregninger, så vil 26 af Lejerbos projekter risikere at blive udskudt på ubestemt tid, hvis pengene i stedet bruges på parallelsamfundsudspillet.

Det er af mange grunde uholdbart. Ikke mindst fordi de boliger, der nu ikke bliver renoverede, er i fare for at stå og forfalde yderligere med alt, hvad det kan have af følger, både fysisk og i form af dårligt image, udlejningsvanskeligheder og så videre.

Hvad gør vi?

Der er ingen tvivl om, at regeringen i øjeblikket oplever opbakning til udspillet blandt en række andre partier. Men forhandlingerne foregår stadig, og det er dermed stadig usikkert, hvad det endelige lovforslag kommer til at indeholde. BL varetager jo den almene sektors politiske interesser. Der arbejdes derfor på højtryk i BL for at påvirke de dele af udspillet – og ikke mindst finansieringen af det – som vi opfatter som uspiselige.

Digital kommunikation

I december blev lejelovgivningen ændret, således at vi nu fremover vil kunne vælge at anvende digital kommunikation i vores lejeforhold. Opsigelser og påkravsskrivelser skal dog fortsat sendes på traditionel vis – med brev. Man kan heller ikke bruge digital kommunikation i forhold til lejere, som er fritaget for Offentlig Digital Post.

Loven trådte i kraft den 1. januar 2018 for nye lejemål og træder i kraft den 1. januar 2019 for eksisterende lejemål.

I Lejerbo arbejder vi med at identificere den bedst egnede løsning til at understøtte vores digitale kommunikation. Det kan for eksempel være e-boks eller Mit Lejerbo (den profil, som både boligsøgende, beboere og beboerdemokrater har på Lejerbos hjemmesider). Men det er givet, at vi skal udvikle og investere i den digitale kommunikation. For den digitale kommunikation vil på den ene side vil kunne spare ressourcer i forhold til masseudsendelser som varslinger, varmeregnskaber, lejekontrakter mv. Og på den anden side vil den give vores beboere og boligsøgende den fordel, at de altid vil kunne finde de dokumenter, vi har sendt til dem.

Hvidvaskloven

Advokatvirksomheder er i henhold til Hvidvaskloven forpligtet til at indhente og opbevare dokumentation for klientens identitet.

Det betyder i praksis, at advokater typisk vil anmode om at få forevist klientens pas, kørekort eller lignende og tage en kopi heraf. Er klienten en virksomhed, f.eks. et selskab, skal virksomhedens ejer- og kontrolstruktur fastlægges, og de reelle ejere skal identificeres. I forhold til Lejerbo skal der indhentes flg. oplysninger:

- for vores organisationer, organisationsbestyrelsen
- for administrationselskabet, hovedbestyrelsen og dem der kan tegne

Vi kan derfor komme ud for at skulle bede jer om dokumentation for at I 'er jer selv'. Vi har pt. fået ganske få henvendelser om det, men vil følge området nøje.

7. Eventuelt

Esben fortalte omkring ændringerne i forvaltning Storkøbenhavn på repræsentantskabsmødet, som nu har resulteret i at der er ansat ny driftschef Henrik Mattsson. Derudover kunne det oplyses, at ny forvaltningskonsulent for Køge Olga Solodkina starter 2. maj. Olga kommer med en baggrund fra et andet boligselskab, hvor hun har siddet i økonomiafdelingen i ca. 8 år. Med disse ansættelser er vi tilbage på fuld bemanning inden sommer. Det betyder at mange nye mennesker i huset, så vil der være stor opmærksomhed på information til de nye medarbejdere.

Alex fortalte at han havde modtaget kopi af indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde i 950-0. Indkaldelsen var underskrevet af den tidligere formand, men burde reelt være udsendt af organisationen. Johnny undersøger om der er lovligt indkaldt. Bestyrelsen blev enig om at såfremt der er lovligt indkaldt, så bakker de op om mødets afholdelse, da det altid er at foretrække at afdelingen har en afdelingsbestyrelse.

Johnny foreslog, at der blev arrangeret et fælles kursus om den nye hjemmeside for alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Det blev aftalt, at det forsøges arrangeret i 4. kvartal 2018.

Susanne Frelsvig fra Lejerbos kursusafdeling havde kontaktet Johnny omkring et kursus vedrørende organisationsbestyrelsens virke, og ville høre om der var interesse for dette. Suppleanterne bør også deltage, hvilket de øvrige bestyrelsesmedlemmer bakkede op om. Dette ønskes ligeledes afholdt i 4. kvartal 2018.

Matthias nævnte budgetstrategien og de 15 % som ønskes henlagt til planlagt vedligeholdelse. Han foreslog, at der blev kigget på konto 115. Det kunne være en ide, at have en lavere konto 115 og få planlagt så meget som muligt på konto 116. Esben supplerede med at det ville være det naturlige skridt, at arbejde med mere detaljerede vedligeholdelsesplaner. Matthias nævnte afdeling 154-0 Søparken som et godt eksempel og Jeannette foreslog, at driftschef Henrik tager en snak med varmemesteren i Søparken, inden der gennemføres afdelingstjek i de øvrige afdelinger, for at bruge af de gode erfaringer der er gjort i afdeling 154-0.

Henrik nævnte, at vinduessagen i afdeling 285-0 der er projektbeskrivelsen ikke fulgt korrekt. Ekas har nævnt, at de i den netop overståede vinter ville lave en termografi måling, dette er ikke sket som lovet.

Der var en drøftelse af tv-leverancen til afdeling 285-0, som er opsagt. Valg af ny leverandør skal ske på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Johnny nævnte, at der i afdeling 277-1 Nørre Boulevard er et hængeparti omkring tilstanden af bygningen, herunder specielt fugt i soklen. Der skal følges op på dette forhold af ny driftschef, som vil indsamle materiale og lave en redegørelse til bestyrelsen.

Afdeling 277-0 Mølleparkens faldstammer og vinduer er lagt i budget 18/19 med anden kapitalanskaffelse, men det var beboernes opfattelse at det var indregnet i deres huslejestigning. Beboerne har en forventning om at det bliver ordnet, og driftschefen vil kigge på sagen sammen med afdelingsbestyrelsen.

Alex nævnte, at der er problemer med varmen i afdeling 957-0. Esben har haft kontakt til en ingeniør. Administrationen følger op på dette.

Der blev orienteret omkring personalesituationen i Ishøj afdelingerne.

Henrik oplyste, at urafstemningen fra afdeling 285-0 vedrørende budget 2018/19, optælles i aften kl. 19.00. Resultatet blev først kendt efter mødets afslutning, men er tilføjet referatet. Budgettet blev nedstemt og skal derfor behandles af organisationsbestyrelsen på næste møde og dernæst tilsynet.

Næste møde afholdes onsdag den 23. maj 2018 i Ringen.

Mødet hævet.

Godkendt den 23/5 2018



Formand, Johnny Jensen