

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Farum den 18. september 2018 kl. 16.00 i Farum.

I mødet deltog formand Helge Winberg, bestyrelsesmedlem Bjarne Scheffel Hansen og Lena Schmølker. Fra administrationen deltog forretningsfører Lars Schmidt, som optog referat samt lokalinspektør Truels Truelsen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.
Nødvendighed for eventuel fritagelse for dækning af tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger. Samt fordeling af vederlag til bestyrelsen.
3. Nybyggeri og renovering.
4. Udlejningssituationen.
5. Valg af revisor.
6. Drøftelse af repræsentantskabsmøde.
7. Eventuelt.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

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 rygsprøjte, skal man have et certifikat, som det tager 74 timer (10 dage) at erhverve.

Hvis man sprøjter uden at have autorisation til det, 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.

Bestyrelsen anerkendte, at der måtte sprøjtes i nødvendigt omfang.

Demensede plejeboliger

I efteråret 2017 trådte en ny bekendtgørelse om mærkning af demensede plejeboliger i kraft. Mærkningen skulle være foretaget senest 31. december 2017, så det burde egentlig allerede være sket alle steder.

Bekendtgørelsen fastsætter retningslinjer for mærkning af plejeboliger, herunder almene plejeboliger, med det formål at man fremover skal kunne vurdere, på hvilke punkter en given plejebolig er demensede. Mærkningen vedrører kun plejeboligernes fysiske rammer og ikke selve plejen. Det er plejecenteret selv, i samarbejde med kommunen, som skal foretage den nødvendige mærkning. Hvis kommunen ønsker, at vi hjælper med processen, gør vi selvfølgelig det.

Digital kommunikation

I december blev lejelovgivningen ændret, således at vi nu fremover vil kunne vælge at anvende digital kommunikation i vores lejerforhold. 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 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.

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, videresendelse 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.

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

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 BLs 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.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.

Budget og regnskab blev tiltrådt efter økonomichef Henrik Laustens gennemgang.

Revisionsprotokol blev gennemgået og godkendt.

Der ansøges ikke om fritagelse for dækning af tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger indtil videre.

Regnskaber og budgetter er godkendt under forudsætning af at afd.243-0 Paltholmpark godkender Deres regnskab og budget på deres afdelingsmøde d.26 september 2018.

Fordeling af vederlag til bestyrelsen – ½ delen til formanden og 25% til bestyrelsesmedlem Bjarne Scheffel Hansen og Lene Schmølkers 25 % forbliver i organisationen, da hun har frasagt sig vederlag pr. 19.04.2017

Ad 3. Nybyggeri/renovering.

Nybyggeri:

Vi har tidligere budt ind på 20 ældreboliger ved institutionen ”Sølgaven” i Farum.

Der kan opføres ca. 20 boliger i tilknytning til institutionen og evt. med tilhørende lægehus.

Der har været udfordringer i forhold til lydgener fra rensningsanlæg, som er påvist løst.

Projektet er fortsat under overvejelse i Kommunen og der skal følges op på projektet overfor kommunen i efteråret 2018.

Nybyggeri og renovering:

Afd. 45-0 - Frederiksborgvænget: Metin Uysal

1. Nybyg - 24 ældreregnede boliger og 20 små fleksible familieboliger.

- a) Vi har lige været igennem en licitationsrunde for at få de bydende entreprenører til at afgive deres tilbud på vort nybyggeri. Desværre er der ingen af tilbuddene der er under vores rammebeløb og vi er blevet nødsaget til at gå i forhandling for at kunne få projektet til at passe med økonomien.
- b) Det er forventeligt at vi indgår en entrepriseaftale i oktober 2018 og byggestart i 1. kvrt. 2019.

1. Helhedsplan & Tagboliger – Renovering/nybyg

- a) Pga. ghetto-udspillet er helhedsplans projekter blevet sat lidt i bero fra LBF dvs. at de støttede midler er der givet tilsagn i 2020/21, bestyrelsens ønske er at vi arbejder videre og lader LBF afgøre udfaldet. Projektlederen vil på bedste vis gøre det klart overfor instanserne at tagboligerne ikke kan gennemføres uden igangsætning af helhedsplanen.

Renovering:

Afd. 243-0 Paltholmpark i Farum: Jesper Kort Andersen

Landsbyggefonden har foreløbigt behandlet sagen og afsat beløb beregnet ud fra følgende foreløbige omfang af støttede lån: Støttede lån: 25.500 t.kr.

Landsbyggefonden har i januar 2018 meddelt, at det forventes at afdelingen får tilsagn i 2020 og 2021 eller senere såfremt grundlaget m.v. for skema A er klar til den tid.

Landsbyggefonden har desuden meddelt, at sagen kan fremmes og skulle projektet blive klar til endelig behandling før ovennævnte gennemførelsestidspunkt, vil fonden forsøge at få fremrykket til-sagnsgivningen.

Jesper Kort Andersen er udpeget som projektleder i Udviklings- og byggeafdelingen.

Der vil blive arbejdet ud fra følgende oplysninger og beslutninger:

Der er anmeldt en Landsbyggefonds sag med baggrund i store problemer med skimmel i afdelingens 16 ungdomsboliger. Der skal gennemføres en sanering og der pågår overvejelser om sammenlægning af ungdomsboligerne til 2 rums familieboliger. Der har været besigtigelse med LBF. Vi er ved at afdække om de problemer der har været med en del af badeværelsesgulvene kan blive en del af en mulig Landsbyggefonds sag, da vi ellers risikerer at skimmelsagen i ungdomsboligerne falder under bagatelgrænsen for hvad Landsbyggefonden vil involveres i. Der skal udarbejdes yderligere dokumentation til Landsbyggefonden og der skal findes rådgivere til at håndtere dette. Vi skal ha' revideret aftalen om sagens forudsætninger(AOSF), da den kun er lavet med udgangspunkt i ungdomsboligerne.

Ad 4. Udlejningssituationen.

Udlejningssituationen er generelt god.

Der udsendes gennemsnitligt 25 boligtilbud for at opnå genudlejning.

Ventelistestatistikken medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og har 656 ansøgere pr.24. august 2018. Fordelingen med ansøgere ønsker fremgår af bilaget.

Fraflytningen i familieboligerne i procent i perioden 1. august – 31. juli ser ud som nedenfor og fordelingen af fraflytninger fremgår af bilaget.

År	Afd. 045 Frederiksborgvej	Afd. 243 Paltholmparken	Hele organisationen
2017/2018	7,38 %	6,90 %	5,80 %
2016/2017	6,56 %	6,90 %	6,69 %
2015/2016	16,39 %	6,90 %	13,33 %

I hele Lejerbo var fraflytningsprocenten i 2015 på 10,92, i 2016 på 10,66 og i 2017 på 10,61 %.

Generelt betaler fraflyttende lejere ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder.

I afdeling 45 er 1 lejer udsat pga. huslejerestance.

Periode: 01.08.2017 - 31.07.2018 (Fraflytningsdato)

Afdel...	Boligart	Σ	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ
2430	Familiebolig		58	0	0	4	0	0	0	0		4	6,90	
2430			58									4		
450	Familiebolig		122	2	2	5	0	0	0	0		9	7,38	
450			122									9		
452	Familiebolig		44	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00	
452			44									0		
			224									13		



Periode: 01.08.2017 - 31.07.2018 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	224	13	5,80
Total	224	13	5,80

Venteliste - statistik pr. afdeling

Ventelistetype: EQ E
Ventelistetype: EQ I
Boligart: EQ 01
Medtag "I bero": Ja
Udskrevet: 24.08.2018 af BGR
Antal ansøgninger: 656

Region	Organisati	Afdeling	Venteliste	Venteliste tekst	Boligart	I bero	Σ1 rum	Σ2 rum	Σ3 rum	Σ4 rum	Σ5 rum	Σ6 rum	ΣØnsker ial	Ansøgninge
50685315	S207	450	E	Ekstern	Familiebolig		113	202	255	161	87	0	818	333
50685315	S207	450	E	Ekstern	Familiebolig X		31	91	138	82	38	0	380	183
50685315	S207	450	I	Intern venteliste	Familiebolig		1	5	6	7	3	0	22	14
50685315	S207	450	I	Intern venteliste	Familiebolig X		5	7	7	3	1	0	23	11
50685315	S207	2430	E	Ekstern	Familiebolig		0	0	266	0	0	0	266	266
50685315	S207	2430	E	Ekstern	Familiebolig X		0	0	146	0	0	0	146	146
50685315	S207	2430	I	Intern venteliste	Familiebolig		0	0	6	0	0	0	6	6
50685315	S207	2430	I	Intern venteliste	Familiebolig X		0	0	5	0	0	0	5	5
							150	305	829	253	129	0	1.666	

Ad 5. Valg af revisor.

EY PS blev indstillet af bestyrelsen til genvalg.

Ad 6. Drøftelse af repræsentantskabsmødet.

Bestyrelsen drøftede det kommende repræsentantskabsmøde.

Ad.7. Eventuelt.

Intet taget til notat.

Formanden takkede for et godt møde og for et godt samarbejde i årets løb.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 15/10 2018



Helge Winberg