

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Gladsaxe, onsdag den 25. april 2018 hos Lejerbo, Gammel Køge Landevej 26, 2500 Valby

### Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne Lone Pedersen, Niels Espersen og Axel Gerster. Fra administrationen deltog forretningsfører Esben Nielsen og forvaltningskonsulent Anna Sellebjerg Møller (ref.)

### Dagsorden:

1. Velkomst

### Beslutningspunkter

2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Vederlag og tabt arbejdsfortjeneste
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
5. Service-tjek på organisationens beslutninger ift. udlejning
6. Orientering om egenkapitaludvikling
7. Valg af 2 landsrepræsentantskabsmedlemmer og evt. suppleanter

### Orienteringspunkter

8. Meddelelser fra formanden v/ Lone Pedersen
9. Meddelelser fra administrationen v/ Esben Nielsen
  - *Udlejningssituationen*
  - *Nybyggeri/renovering*
  - *Elektroniske boligtilbud*
  - *Kontingent til LLO*
  - *Ændring af driftsbekendtgørelsen*
  - *Sprøjtning*
  - *Databeskyttelse i Lejerbo*
  - *Parallelsamfund*
  - *Demensegnede plejeboliger*
  - *Digital kommunikation*
  - *Hvidvaskloven*

10. Eventuelt

### 1. Velkomst

Esben Nielsen bød velkommen.

### Beslutningspunkter

#### 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Forud for mødet havde bestyrelsen modtaget regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Gladsaxe, onsdag den 25. april 2018 hos Lejerbo, Gammel Køge Landevej 26, 2500 Valby

Bestyrelsen skulle på baggrund af dette vurdere, om man kunne godkende afdelingernes og organisationens budgetter samt indstille til repræsentantskabsmødets godkendelse af organisationens regnskab, revisionsprotokol og årsberetning.

Bestyrelsen efterlyste dato på regnskabet for, hvornår det var udsendt.

Organisationen har købt sig fri af hjemfald. Hvis udviklingen fortsætter på den måde, som hjemfaldet er lagt an, så begynder organisationen på et tidspunkt at bruge afdelingens henlagte midler. Landsbyggefonden skal inddrages for at indgå en aftale, der sikrer, at organisationen ikke fortsætter den negative udvikling af dispositionsfonden.

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet,

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet,

at budget for boligorganisationen samt afdelingens budget blev godkendt.

### 3. Vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

Bestyrelsen skulle tage stilling til, om vederlaget som tidligere besluttet skal udbetales således, at bestyrelsesmedlemmer hver får kr. 500,- pr. møde, samt at evt. arbejdstab skal dækkes. Resterende beløb deles i 4 dele, hvoraf formanden får 2 andele, og de øvrige bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel.

På mødet i maj 2017 besluttede bestyrelsen, at tabt arbejdsfortjeneste dækkes og bestyrelseshonorar i øvrigt deles som beskrevet ovenfor.

Bestyrelsen besluttede, at tabt arbejdsfortjeneste fortsat dækkes, og at bestyrelseshonorar i øvrigt deles som beskrevet ovenfor.

### 4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

Ifølge lovgivningen skal boligorganisationen dække lejetab og tab ved fraflytning, som overstiger 326 kr. pr. lejemål (2017 priser).

Organisationen skulle tage stilling til, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skulle søges dispensation herfor hos kommunen, således at tabet skal dækkes af afdelingen selv.

På mødet i maj 2017 besluttede bestyrelsen, at der ikke skulle søges dispensation hos Gladsaxe Kommune.

Bestyrelsen besluttede, at der ikke skal søges dispensation hos kommunen.

### 5. Service-tjek på organisationens beslutninger ift. udlejning

Lejerbos Udlejningsafdeling gennemfører et service-tjek på, at organisationens beslutninger i medfør

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Gladsaxe, onsdag den 25. april 2018 hos Lejerbo, Gammel Køge Landevej 26, 2500 Valby

af Udlejningsbekendtgørelsen, er korrekt noteret, således at udlejning af boliger finder sted, som ønsket af organisationen.

Bestyrelsen besluttede at udskyde punktet til et ekstraordinært møde efter sommerferien. Udlejningschef Helle Jørgensen eller en anden relevant udlejningsmedarbejder inviteres med til mødet.

Administrationen undersøger inden mødet, hvilken effekt det har haft, at indflyttere skal have været i arbejde min. 6 måneder ved indflytning.

#### 6. Orientering om egenkapitaludvikling

Punktet blev behandlet under punkt 2.

#### 7. Valg af 2 landsrepræsentantskabsmedlemmer og evt. suppleanter

Bestyrelsen skulle udpege to landsrepræsentantskabsmedlemmer og evt. to suppleanter for disse.

Lone Pedersen og Niels Espersen blev genvalgt som landsrepræsentantskabsmedlemmer. Axel Gertsen blev genvalgt som suppleant.

### Orienteringspunkter

#### 8. Meddelelser fra formanden v/ Lone Pedersen

Lone uddelte afdelingsbestyrelsens beretning fra afdelingsmødet den 17. april 2018 og gennemgik den med kommentarer.

Bestyrelsen spurgte til den kollektive råderet på køkkenerne, og hvorfor det tager så lang tid at komme i gang med det. AAB er allerede i gang med et tilsvarende projekt, selv om de satte det i gang efter Lejerbo. Administrationen undersøger sagen og vender tilbage til formanden.

Der var følgende forslag på afdelingsmødet, med følgende udfald: Forslag om hundehold blev nedstemt. Forslag om modernisering af badeværelser, forslagsstiller frafaldt forslaget. Forslag om at udarbejde forslag om parkeringsplads blev vedtaget. Forslag om grønne affaldscontainere i terræn blev nedstemt. Forslag om nye indgangsdøre blev vedtaget, hvilket vil koste ca. 1,4 mio.

Tryghedsmåling har vist, at beboere generelt er trygge ved at bo i Høje Gladsaxe. En enkelt gruppe på ca. 20 personer gør folk utrygge.

Som et nyt initiativ er der oprettet en velkomstkomite, som byder nye beboere velkommen i Høje Gladsaxe. Niels er med i komiteen.

#### 9. Meddelelser fra administrationen v/ Esben Nielsen

*Udlejningssituationen* – Generelt er udlejningssituationen god og helt uproblematisk. Der udsendes gennemsnitligt 25 tilbud for at opnå genudlejning.

Generelt betaler de fraflyttende lejere ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Der har været ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i 2017.

Ventelisten for afdeling 015-0 er på 947 ansøgere pr. 23. januar 2018. Fordelingen med ansøgernes ønsker fremgår af bilaget.

Fraflytningsprocent i familieboligerne i afdeling 015-0, er således:

	Afd. 15	Hele Lejerbo
2017	7,59	10,61
2016	5,82	10,66
2015	11,39	10,92

Der har i 2017 været 1 udsættelser på grund af huslejerestance. Udlejningsaftalen er endnu ikke kommet til underskrift hos Lejerbo.

**Statistik på fraflytdata**

Totalisten

Periode: 01.01.2017 - 31.12.2017 (Fraflytningsdato)

Afdel.	Bolgart	Σ	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Jakt	Procent
150	Familiebolg		395	6	3	12	4	5	0	0		30	7,59
150			395									30	
			395									30	

- *Nybyggeri/renovering* – for så vidt angår nybyggeri er der tidligere orienteret om en fremtidig mulighed for at opføre boliger på arealet med vandreservoir på Tinghøj. Der foregår stadig drøftelser herom. Der er modtaget tilsagn om støtte fra Byggeskadefonden til udbedring af skader, der stammer fra MgO-plader. Der er ikke siden sidste bestyrelsesmøde modtaget yderligere oplysninger.

Esben meddelte, at KHR arkitekter fortsat er interesserede. Tinghøj reservoiret er fredet, og hvis fredningen skal hæves, skal kommunen være med på det. Vi afventer fortsat, hvad der sker.

- *Elektroniske boligtilbud* – Lejerbo har fra marts 2017 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.

Der var ingen kommentarer til punktet.

- *Kontingent til 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.

Der var ingen kommentarer til punktet.

- **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 byggerådgiver 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 byggerådgiver 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.

Der var ingen kommentarer til punktet.

- **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.

Der var ingen kommentarer til punktet.

- **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.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Gladsaxe, onsdag den 25. april 2018 hos Lejerbo, Gammel Køge Landevej 26, 2500 Valby

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.

Der var ingen kommentarer til punktet.

- *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](http://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 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.

Der var ingen kommentarer til punktet.

- *Demensegnede plejeboliger* - I efteråret 2017 trådte en ny bekendtgørelsen om mærkning af demensegnede 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 demensegnet. 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.

Der var ingen kommentarer til punktet.

- *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.



Bestyrelsesmøde i Lejerbo Gladsaxe, onsdag den 25. april 2018 hos Lejerbo, Gammel Køge Landevej 26, 2500 Valby

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.

Der var ingen kommentarer til punktet.

- *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 administrationsselskabet, 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.

Der var ingen kommentarer til punktet.

#### 10. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 6 / 8 2018



Lone Pedersen