

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Randers, tirsdag den 10. april 2018 på Skovbakken**Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne Carsten Gylling, Bent Hansen, Gert Thorsen og Nicholai Holst Jacobsen.

Fra administrationen deltog forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)

Der var afbud fra: Boye Sørensen

Dagsorden:

1. Godkendelse af sidste mødereferat
2. Orientering fra formand og afdelinger
3. Orientering fra administrationen
4. Udløjningssituationen
5. Byggeri/renovering
6. Tilskud fra dispositionsfonden
7. Ansøgning om støtte til omlægning af vand- og varmesystem i afd. 229-0 Løvenholmvej
8. Eventuelt

Ad. 1. Godkendelse af mødereferat

Referatet blev gennemgået og godkendt, herunder de tilrettede visioner og målsætninger.

Ad. 2. Orientering fra formand og afdelinger

Carsten orienterede om følgende:

Vi har modtaget sygemelding fra Boye for en måneds tid. I den periode er Gert suppleant som mentor i afdeling 37-0, og Nicholai er i afdeling 462-0.

Administrationen sørger for at sende en blomst til Boye på organisationens vegne.

Der er modtaget en del spørgsmål og henvendelser fra bestyrelserne i forlængelse af, at der snart er afdelingsmøder. Carsten svarer på spørgsmålene.

Gert fortalte, at afdeling 229-0 har en del udfordringer med varmesystemet. Det kommer som et selvstændigt punkt senere på dagsordenen.

Bent oplyste, at han er i gang med at udarbejde udkast til udvendigt råderetskatalog for Ærenprisbakken.

Ad. 3. Orientering fra administrationen**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 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.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Randers, tirsdag den 10. april 2018 på Skovbakken

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.

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

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.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Randers, tirsdag den 10. april 2018 på Skovbakken

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. 4. Udlejningssituationen

Pia orienterede om udlejningssituationen. Der er pt. 2 boliger i tomgang.

Ad. 5. Byggeri/renovering

Byggeudvalget orienterede om, at det går stille og roligt fremad med byggeriet på Ærenprisbakken. Der mangler fortsat svar på dispensationsansøgningen vedrørende diget.

Ad. 6. Tilskud fra dispositionsfonden

Bestyrelsen gennemgik "Egenkapitalens udvikling" og tidligere bevilgede tilskud, og besluttede følgende: Bevilling af 1 million årligt i huslejetilskud til afdeling 13-0: Det accepteres, at der ikke er givet tilskud i 2017. I 2018 og 2019 bevilges 450.000 årligt, som budgetteret. I 2020 nedsættes bevillingen til kr. 350.000, i 2021 til kr. 250.000, i 2022 til kr. 150.000, og i 2023 og fremefter er der ikke længere tilskud. Ordningen med udlevering af brandslukker i velkomstgave til nye beboere afskaffes når nuværende lager er opbrugt. Der indkøbes ikke flere.

Bestyrelsen ønsker oplyst, hvad driftstabslånet på kr. 405.000 i afdeling 104-0 er, og om det kan afvikles/nedtrappes.

Ad. 7. Ansøgning om støtte til omlægning af vand- og varmesystem i afd. 229.0

Gert og Carsten erklærede sig inhabile i behandling af punktet. Gert motiverede ansøgningen udsendt med indkaldelsen til mødet, og herefter forlod Gert og Carsten mødet.

Den resterende del af bestyrelsen besluttede, at der ikke ydes tilskud til omlægning af varme- og vandsystem i afdeling 229-0, da afdelingen i flere år har valgt ikke at have huslejestigninger, som ellers ville have kunne medfinansiere projektet. Afdelingen vil efter renoveringen stadig have en husleje, der ligger under niveau af andre Lejerbo-afdelingers huslejeniveau.

Ad. 8. Evt.

Bestyrelsen besluttede, at årets regnskabsmøde bliver d. 13/6 kl. 17.00 på Skovbakken, og repræsentantskabsmødet bliver samme sted d. 19/6 kl. 17.30.

Carsten har lavet udkast til introduktion om Ærenprisbakken, der kan ligge på hjemmesiden, men link fra de andre afdelingers hjemmesider.

Der er afholdt næstformandsmøde. Bent har udsendt referat.

Introduktionskursus for nyvalgte bestyrelsesmedlemmer koster ca. kr. 1.000 pr. deltager plus forplejning. Afdelingerne betaler selv deltagergebyr, og organisationen betaler forplejning. Kurset afholdes d. 8/9. Invitation ud-

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Randers, tirsdag den 10. april 2018 på Skovbakken

sendes via kursusafdelingen, når nyvalgene er overstået. Karen samler op på tilmeldingerne og Pia koordinerer kurset med Susanne i kursusafdelingen.

Gert, Nicholai, Bent og Carsten deltager i BL valgmødet.

Godkendt 8.5.2018

