

## Referat af

### ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE I LEJERBO HVIDOVRE

onsdag den 21. marts 2018 kl. 17.00

afholdt i selskabslokalet, Arnold Nielsens Boulevard 26, 2650 Hvidovre.

Formanden for organisationen, Erik Gemmer, bød velkommen til mødet.

I mødet deltog bestyrelsen samt suppleant Mariane Skytte  
Suppleant Ole Hansen, havde meldt forfald.

#### 1. Valg af mødeleder

Gunnar Sørensen valgtes som mødeleder.

#### 1. Godkendelse af referat af møde den 24. januar 2018

Forvaltningsgruppen har ikke modtaget indsigelser mod referatet. Bestyrelsen bedes derfor godkende referatet af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 24. januar 2018

Referatet blev godkendt.

#### 2. Service-tjek på organisationens beslutninger ift. udlejning gennemgang/færdiggørelse

Lejerbos Udlejningsafdeling gennemfører et service-tjek på, at organisationens beslutninger i medfør af Udlejningsbekendtgørelsen, er korrekt noteret, således at udlejning af boliger finder sted, som ønsket af organisationen.

Organisationsbestyrelsens beslutning drejer sig om følgende forhold:

- a. Skilsmissefortrin
- b. Karenstid ved indflytning i bolig
- c. Oprykningsret for lejere i ungdoms og ældreboliger (komme på den interne venteliste)
- d. Boliggarantibevis
- e. Bevarelse af anciennitet på venteliste ved indgåelse af lejekontrakt
- f. Overførsel af anciennitet fra alm. venteliste (opnoteringstidspunkt) til oprykningsventeliste (intern venteliste)
- g. Fortrinsret for børnefamilier til boliger med 3 eller flere rum

Bestyrelsen bedes tage konkret beslutning for hvert af punkterne A – G om at beholde eller ændre nuværende beslutning jf. bilag B og C vedlagt dagsordenen.

---

Bestyrelsen drøftede de tidligere truffne beslutninger og stadfæstede dem således:

- a. Skilsmissefortrin - Ja
- b. Karenstid ved indflytning i bolig – Spurvegården ønskede at begrænse karenstiden til 1 år, mens man for den øvrige organisation ønskede at beholde de aftalte 2 år. Esben Nielsen lovede at undersøge, om en sådan ordning ville kunne administreres.
- c. Oprykningsret for lejere i ungdoms og ældreboliger (komme på den interne venteliste) - ja
- d. Boliggarantibevis - nej
- e. Bevarelse af anciennitet på venteliste ved indgåelse af lejekontrakt - nej
- f. Overførsel af anciennitet fra alm. venteliste (opnoteringstidspunkt) til oprykningsventeliste (intern venteliste) - nej
- g. Fortrinsret for børnefamilier til boliger med 3 eller flere rum - nej

#### 4. Serviceteknikerelev(r)

Vores nuværende elev Andreas Hinke er til den afsluttende eksamen. Afdeling 82 har ansat Andreas fra 1. april 2018. Spørgsmålet har været diskuteret i forbindelse med udarbejdelsen af budgetstrategi og det indgår som en del heraf, at organisationen har serviceteknikerelever.

Bestyrelsen drøftede punktet og besluttede, at der ansættes en elev efter sommer (hos Arne Dimon, Hvidovre syd). Herudover bad bestyrelsen om en oversigt over alderssammensætningen og kompetencer blandt de ansatte i organisationen og dens afdelinger.

#### 5. Afdeling 83 Dryadevej har i dag fællesvarme fra afdeling 20 Strandbyparken.

Strandbyparken lukker efter det oplyste for varmen 3 måneder om året, hvorfor afdelingen ønsker varmecentralen ombygget således, at forsyningen til afdeling 83 kan opretholdes året rundt.

Der foreligger et tilbud fra Byernes Varme på tkr 650.

Bestyrelsen drøftede punktet og fandt ikke anledning til at indtage anden holdning end at såfremt afdelingen ønskede arbejdet udført og selv bekostede det, så ville man søge arbejdet fremmet. Men bad om, at det blev undersøgt om der var andre og billigere alternativer, der ville kunne sikre samme resultat.

---

**6. Afdeling 83 Dryadevej og rapporten om skimmel fra Teknologisk institut, hvordan skal vi reagere.**

Der er modtaget rapport fra Teknologisk Institut, som anbefaler, at i det ene af de to undersøgte huse gennembydes gulvkonstruktionen til de vandførende lag i undergrunden mødes og herefter gennemføres renovering. Administrationen foreslår afholdt et møde med familien til den ældre beboer i boligen. I det andet hus er der konstateret lugt af petroleum og her bedes TI om at forestå yderligere undersøgelser af lugten for at kunne fastslå om den er forbundet med fare.

Det indstilles, at redegørelsen tages til efterretning.

Bestyrelsen drøftede forholdet og fandt det bekymrende, at der ikke blev foretaget udbedring i det lejemål, der var angrebet af skimmelsvamp, men nåede frem til en konklusion om at kunne acceptere en sådan udsættelse af arbejderne hos den ældre beboer mod at der indhentes en lægeerklæring, der kunne godtgøre, at beboerens helbred ikke ville tage skade af en sådan udsættelse.

Organisationsbestyrelsen var i øvrigt af den opfattelse, at der i afdelingen er et betydeligt uudnyttet huslejepotentiale og bad om, at vedligeholdelsesplanen blev revideret, så den afspejler dette.

**7. Tilsagn om låneoptagelse til opsætning af altaner og adgang til haver i afdeling 52 Hovedstensparken.**

Der er klaget til Beboerklagenævnet over proceduren ved gennemførelsen af afdelingsmøderne og afstemningen. Der afventes en afgørelse derfra.

Det indstilles, at redegørelsen tages til efterretning.

Redegørelsen blev taget til efterretning.

**8. Tabt arbejdsfortjeneste fra organisationen**

Har ikke tidligere været benyttet i organisationen.

Ved deltagelse som delegeret på landsrepræsentantskabsmøder ydes der tabt arbejdsfortjeneste fra Administrationsorganisationen.

Punktet blev drøftet og det besluttedes, at som hovedregel udbetales ikke godtgørelse for tabt arbejdsfortjeneste, men at der i særlige tilfælde vil kunne dispenseres herfra.

**9. Aftale om beboermaksimum i Lejerbo Hvidovre**

Aftalen med Hvidovre Kommune om beboermaksimum i Lejerbo Hvidovre udløb i juni 2017. Aftalen indebærer, at organisationen tilslutter sig den beslutning, som kommunalbestyrelsen i Hvidovre har truffet om, at der maksimalt kan tillades 2 personer per beboelsesrum tilmeldt en bolig i organisationen. Kun på nærmere definerede undtagelser kan der dispenseres fra denne regel. Aftalen med Hvidovre Kommune udløb med udgangen af juni måned 2017 og Hvidovre Kommune ønsker organisationens stillingtagen til en forlængelse af ordningen.

---

Punktet blev drøftet og beslutningen blev fornyet, således at ordningen med beboermaksimum i organisationens boliger opretholdes.

### Orienteringspunkter

#### 10. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer

Formanden orienterede om, at de afdelinger, der modtager fjernvarme fra FD Hvidovre har fået afregning, idet regnskabsåret fra 2018 er omlagt til kalenderåret. Det betyder, at der afregnes for 7 måneder – de billigste – hvorfor næsten alle har fået penge tilbage.

Energibesparelserne fra afdeling Spurvegården er for første etapes vedkommende reguleret til FD Hvidovre.

Formanden har overfor Lejerbo givet tilsagn om, organisationen deltager i den administrative betaling for de, der fra afdelingerne kan komme i betragtning til ferieophold.

Endelig taltes der om regeringens ghattoudspil. Og det kunne meddeles, at de nye hjemmesider er klar til brug.

#### 11. Orientering fra administrationen v/ Esben Nielsen

##### a. Orientering om forvaltning Storkøbenhavn

I december 2017 afholdtes møde mellem ledelsen i Forvaltning Storkøbenhavn og formændene for de organisationer, som betjenes herfra. På mødet skitseredes en ændring af organisationen i Forvaltning Storkøbenhavn, som skal styrke kvaliteten af den assistance, som ydes til afdelings- og organisationsbestyrelser.

Organisationsændringen består i, at antallet af driftschefer reduceres fra fire til tre, men til gengæld lettes driftscheferne for en række arbejdsopgaver. Løsningen af disse opgaver vil fremover blive varetaget af en ny funktion i Forvaltning Storkøbenhavn, nemlig forvaltningskonsulenter og en styrkelse af den funktion, som varetages af driftsassistentene.

Umiddelbart medfører ændringen, at vi i første omgang styrker rådgivning til afdelings- og organisationsbestyrelser for så vidt angår rådgivning om organisatoriske og økonomiske forhold (budgetopfølgning), samt forbedringen af kvaliteten af bistanden til varmemestrene.

Det betyder, at der kommer til at ske nogle ændringer i bemanningen i gruppen. Og vi regner med at have alle disse ændringer på plads i løbet af foråret, men indtil det er sket og den nødvendige "oplæring" har fundet sted, så vil vi have behov for Jeres forståelse.

Det er aftalt med formændene, at der skal ske en opfølgning på ændringerne i løbet af sommeren 2018.

---

## **b. 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.

## **c. 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.

## **d. 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.

#### **e. Møde med COOP om Fakta på Arnold Nielsens Boulevard**

Vi har fået en henvendelse fra COOP, som udtrykker ønsker om en drøftelse med afdelingsbestyrelse og funktionærer om forholdene omkring Faktabutikken på Arnold Nielsens Boulevard. COOP oplyser, at man andre steder med tilsvarende problemer har haft succes ved at etablere et nærmere samarbejde mellem de berørte parter. Efter dette møde aftales møde med afdelingsbestyrelse, lokalinspektør, administration og COOP.

#### **f. Tiltag i de enkelte afdelinger**

- i. Afd. 19 – taget i daginstitutionen er færdigt og byggeregnskab er ved at blive udarbejdet
- ii. Afd. 20 – projekt med nye vinduer er ved at blive igangsat. Der arbejdes med forslag til nye haveanlæg i stueetagen
- iii. Afd. 44 – renoveringssag af facader, altaner og vinduer er i gangsat og forventes afleveret i medio 2019
- iv. Afd. 47 og afd. 52 – fælles om et projekt om nyt vejanlæg
- v. Afd. 49 – montering af sikkerhedsdøre er afsluttet
- vi. Afd. 83 – udover det ovenfor anførte ikke noget at meddele
- vii. Afd. 133 – renovering af tage vinduer er i gang. Aflevering forudset 1. juli 2018 – det er en måned tidligere end planlagt
- viii. Afd. 184 – der udarbejdes regnskab for renovering af udbøjede facadeelementer incl. skydevinduerne på altaner, som er færdigmeldte.
- ix. Afd. 272 – byggeregnskab for udskiftning af vinduer, isolering og renovering af badeværelser er modtaget.
- x. Afd. 2 – der er afgivet svar i voldgiftssagen om altaner og facader. Modsvaret ventes i slutningen af måneden.

**Redegørelsen blev taget til efterretning.**

#### **g. Aftale om deltagelse i Lejrbos Familieferie via Arbejdsmarkedets Feriefond**

Vi har 8. marts i år skrevet som nedenfor om beboeres eventuelle deltagelse i ferieophold på Lejrbos familieferier under Arbejdsmarkedets Feriefond.

"Kære organisationsformand

Hovedbestyrelsen har besluttet, at organisationerne fremover skal betale et beløb pr. deltager på Lejrbos familieferier under Arbejdsmarkedets Feriefond.

Eftersom svarfristen på oplægget ligger inden jeres næste møde i organisationsbestyrelsen, vil jeg bede dig som formand allerede nu tage stilling til

---

henvendelsen på organisationsbestyrelsens vegne pr. mail til undertegnede. Ønsker I at støtte tilbuddet om, at jeres beboere kan deltage på Lejerbos familieferie, hvilket som noget nyt indebærer betaling fra organisationen på max kr. 325 pr. deltager, ja eller nej?

Hvis du vurderer, at spørgsmålet i stedet skal ud til mailafstemning blandt hele organisationsbestyrelsen, så hører jeg gerne fra dig snarest, så jeg kan sende det ud til hele bestyrelsen.

Såfremt jeg ikke hører fra dig senest fredag den 16. marts 2018 enten med tilkendegivelse af, om I ønsker at støtte tilbuddet, eller om beslutningen skal sendes til mailafstemning blandt organisationsbestyrelsen, så antager jeg, at I støtter tilbuddet.

Uanset jeres beslutning kommer emnet med på jeres næste organisationsbestyrelsesmøde som orienteringspunkt.”

**Punktet drøftedes under meddelelser fra formanden.**

#### **h. 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.

Redegørelsen blev taget til efterretning.

#### 12. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen

Gunnar Sørensen kunne fortælle, at siden sidste møde i organisationen har hovedbestyrelsen afholde to møder. Disse har været præget af et godt samarbejdsclima og en god tone. I administrationsorganisationen har der været et pænt driftsoverskud og bestyrelsen har herudover beskæftiget sig meget med regeringens ghattoudspil.

Særligt om administrationsorganisationen oplyste Gunnar Sørensen, at de medarbejdere, der blev opsagt i december måned loyalt møder på arbejde og udfører de arbejdsopgaver, der pålægges dem. Lejerbo København skifter navn til Bo-Vita og hovedbestyrelsen har forholdt sig til revisionsberetning og valget af dirigent på det næste landsrepræsentantskabsmøde. Herudover pågik der overvejelser om udvalgsstrukturen i Lejerbo.

#### 13. Eventuelt

Under dette punkt meddelte Erik Gemmer, at Ole Hansen ikke deltager i landsrepræsentantskabsmødet – i stedet deltager Eva Olsen.

Godkendt af formanden den <sup>27</sup>/<sub>03</sub> 2018

  
Erik Gemmer