

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Erik Gemmer, Eva Clasen-Nyqvist, Gunnar Sørensen, Michael Madsen, Thomas Kallehaug Søren Rosenlund, Hanne Hansen samt suppleant Marianne Skytte. Fra administrationen deltog Naeema Kamal (byg) og Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Ole Hansen

REFERAT AF ORDINÆRT ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE 21. OKTOBER 2019

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	696
2.	Valg af dirigent.....	696
3.	Beslutningspunkter	697
3.1.	Godkendelse af referat fra 15.08.2019.....	697
3.2.	Godkendelse af tilskud til afd. 636-0 Torndalshave til ventilationsanlæg.....	697
3.3.	Godkendelse af BAA og tilsagn til opførelse ældre-handicapvenlige boliger i afdeling 20-0.....	697
3.4.	Godkendelse af BAA – renovering i afdeling 082-0 Rosenhøj.....	697
3.5.	Godkendelse af midlertidig nedlæggelse af lejemål i afdeling 654-0 Holmelundsvej.	697
3.6.	Godkendelse af kollektiv råderet for altaninddækning i afdeling 044-0 Sønderkærgård	697
3.7.	Godkendelse af opsætning af varmemålere i afdelinger uden målere.....	697
3.8.	Godkendelse af kollektiv råderet køkken i afdeling 082-0 Rosenhøj	698
3.9.	Godkendelse af brug af trækningsret i afdeling 082-0 Rosenhøj.....	698
3.10.	Beslutning omkring opfordring fra Hvidovre kommune til at byde på byggegrund.....	698
3.11.	Godkendelse af BAA – Projekt Rosenhøj – Boligfællesskab i øjenhøjde	698
3.12.	Godkendelse af kollektiv råderet køkken i afdeling 020-0 Strandbyparken – nyt punkt	698
4.	Orienteringspunkter	698
4.1.	Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer	698
4.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Gunnar Sørensen	700
4.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen	700
5.	Eventuelt.....	701

1. Velkomst

Erik bød velkommen til mødet og specielt til Naeema Kamal fra Lejerbos bygge- og udviklingsafdeling.

2. Valg af dirigent

Erik blev valgt som dirigent.

3. Beslutningspunkter

3.1. Godkendelse af referat fra 15.08.2019

Bestyrelsen godkendte referatet fra organisationsbestyrelsesmøde afholdt 15. august 2019 uden bemærkninger.

3.2. Godkendelse af tilskud til afd. 636-0 Torndalshave til ventilationsanlæg.

Bestyrelsen drøftede afdelingens ansøgning om tilskud til nyt ventilationsanlæg og besluttede, at organisationen yde tilskud fra dispositionsfonden på kr. 290.000, grundet det høje huslejeniveau i afdelingen.

Se vedlagte bilag B.

3.3. Godkendelse af BAA og tilsagn til opførelse ældre-handicapvenlige boliger i afdeling 20-0

Naeema Kamal fra Lejerbos bygge- og udviklingsafdeling deltog på mødet og gennemgik det fremsendte materiale. Der har været en hel del udfordringer i sagen undervejs, som nu synes løst med kommunen. Den kommunale godkendelse var på plads 30. september 2019. Det blev besluttet, Erik og Thomas deltager i byggeudvalget fra organisationen, da der er tale om nybyggeri. Hvis afdelingsbestyrelsen ønsker en plads i byggeudvalget, kan de vælge dette. Bestyrelsen drøftede og underskrev BAA til opførelse af 5 stk. ældre-handicapvenlige boliger i afdeling 20-0 Strandbyparken.

Se vedlagte bilag C.

3.4. Godkendelse af BAA – reovering i afdeling 082-0 Rosenhøj

Naeema Kamal fra Lejerbos bygge- og udviklingsafdeling deltog på mødet og gennemgik det fremsendte materiale og kunne tilføje, at kommunen forventes at godkende reoveringen senest 16. november 2019. Bestyrelsen drøftede og underskrev BAA vedr. reovering af afdeling 082-0 Rosenhøj.

Se vedlagte bilag D.

3.5. Godkendelse af midlertidig nedlæggelse af lejemål i afdeling 654-0 Holmelundsvej.

Kommunen har i en periode benyttet lejemålet beliggende Holmelundsvej 1, 2. tv, og ønsker at fortsætte dette, med henblik på anvendelse rettet mod bebyggelsens beboere, hvilket § 119 stk. 3 giver mulighed for i en 10-årig periode. Kommunen afholder alle udgifter i forbindelse med den midlertidige nedlæggelse og fremtidig retablering af lejemålet.

Bestyrelsen drøftede ansøgningen og besluttede, at kommunen skulle kunne anvende lejemålet i op til 10 år.

3.6. Godkendelse af kollektiv råderet for altaninddækning i afdeling 044-0 Sønderkærgård

Hanne uddybede indstilling, herunder at afdelingsmødet tager beslutning på næstkommende møde. Bestyrelsen godkendte ny ramme for kollektiv råderet for altaninddækninger i afdeling 044-0, herunder lånoptagelse på kr. 2.974.000 over 10 år samt huslejestigning i denne forbindelse.

Se vedlagte bilag E.

3.7. Godkendelse af opsætning af varmemålere i afdelinger uden målere.

Hvidovre kommune har henvendt sig vedrørende varmemålere i Lejerbo Hvidovre.

Thomas fortalte om den forsøgsordning de havde forsøgt, ikke virkede optimalt, og at de var blevet rådet til at fortsætte som før, grundet risiko for at enkelte lejemål slukker for varmen, og dermed skaber kuldebroer.

Søren nævnte, at det kan give afledte krav til installationen, samt påvirkningen af bygningerne på længere sigt. Der skal tænkes ind, at det skal være sundt for boligerne og ikke kun forbruget i det enkelte lejemål.

Organisationen drøftede, hvilket tiltag der gøres i forbindelse med dispensation for varmemålere i afdelingerne. Bestyrelsen besluttede at bevilge op til kr. 250.000 fra arbejdskapitalen til en ekstern rådgiver, der kan afdække alle afdelingernes behov og muligheder.

3.8. Godkendelse af kollektiv råderet køkken i afdeling 082-0 Rosenhøj

Bestyrelsen godkendte ny ramme for kollektiv råderet køkken i afdeling 082-0 Rosenhøj, herunder lånoptagelse på kr. 3.866.000 i 10 år samt huslejestigning i denne forbindelse.
Se vedlagte bilag F.

3.9. Godkendelse af brug af trækningsret i afdeling 082-0 Rosenhøj

Bestyrelsen godkendte brug af trækningsret kr. 433.355 i forbindelse med renovering af badeværelser i afdeling 082-0 Rosenhøj.

Se vedlagte bilag G.

3.10. Beslutning omkring opfordring fra Hvidovre kommune til at byde på byggegrund.

Hvidovre kommune har sendt en opfordring til de almene boligselskaber i Hvidovre om, at byde på en byggegrund beliggende Parallevej 47, hvorpå kan opføres op til 24 boliger for borgere med udviklingshæmning. Byggegrunden ligger i umiddelbar nærhed af afdeling 636-0 Torndalshave samt vores afdelinger i Hvidovre Syd, hvorfor en fællesdrift med disse afdelinger vil være hensigtsmæssig. Udgifter til budafgivelse forventes at være kr. 10-15.000. Såfremt Lejerbo Hvidovre vinder, forpligtes organisationen endvidere til at betale for undersøgelser samt udarbejdelse af ny lokalplan. Disse udgifter forventes at ligge på kr. 6-800.000 indtil godkendelse af Skema A. Bestyrelsen drøftede kommunens opfordring og besluttede, at administrationen ikke skal arbejde videre med afgivelse af bud til Hvidovre kommune.

Se vedlagte bilag H.

3.11. Godkendelse af BAA – Projekt Rosenhøj – Boligfællesskab i øjenhøjde

Der var en kort drøftelse af projektet, som bestyrelsen finder meget spændende og glæder sig til at følge. I det fremtidige arbejde med projektet deltager formand for Rosenhøj Michael Madsen og afdelingsbestyrelsesmedlem Stefan Sørensen sammen med administrationen. Bestyrelsen godkendte og underskrev BAA vedr. Projekt Rosenhøj – Boligfællesskab i øjenhøjde i afdeling 082-0 Rosenhøj.

Se vedlagte bilag I

3.12. Godkendelse af kollektiv råderet køkken i afdeling 020-0 Strandbyparken – nyt punkt

Bestyrelsen har på møde den 28. januar 2019 godkendt den kollektive råderet for køkkener, dog med begrænsning således at den kun kan benyttes ved fraflytning, hvis det vurderes nødvendigt af varmemester. Denne beslutning var baseret på den oprindelige helhedsplan for afdelingen, hvor køkkener indgik i planen. De er nu udtaget af helhedsplanen, dog undtaget 2-4 lejermål i stueetagen, hvor der skal etableres ny udluftning. Bestyrelsen drøftede ansøgningen igen og besluttede, at godkende den kollektive råderet køkken med en låneramme på kr. 3.434.000 løbetid 15 år, og den deraf følgende huslejekonsekvens.

4. Orienteringspunkter

4.1. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer

Erik gav en orientering fra de seneste to møder i hovedbestyrelsen.

18. juni 2019

Påkrav fra Bo-Vita forsøges løst med meditation i uge 40.

Der var fra det tidligere Høng sendt en klage til tilsynet i Kalundborg, da de mente at være for få i bestyrelsen.

Socialdemokratiet har i deres boligudspil meldt ud at antallet af almene boliger skal øge og at, der hvor der bygges private boliger skal der gives adgang til 33 % almene boliger.

Der er ansat en ny IT-chef Frank Jensen, som har været i Lejerbo siden 2008.

Lejerbo v/bygge- og udviklingschef Gerti Axelsen har været inviteret til Boston University for at holde oplæg om den almene model.

Evalueringen af landsrepræsentantskabsmødet er, at der var generel tilfredshed.

Der blev fulgt op på målsætninger og visioner. Under visionen for Byggeri er udarbejdet målsætning om et nationalt overblik over tilstandsniveau.

Forsikringsstatistikken for 2018 er glædelig at se, det ser pænt ud med langt færre skader end tidligere.

Forretningsorden er korrigeret, idet beslutning fra landsrepræsentantskabsmødet om godkendelse af budget fra 2020 er indarbejdet.

Godkendelse af udpegede til organisationsbestyrelser for en 2-årig periode. Samtidig blev det besluttet, at demokratiudvalget skulle have en drøftelse omkring formål og spilleregler for udpegning.

Der var nedsættelse af Demokratiudvalg, Vederlagsudvalg samt Kursusudvalg.

Redegørelse omkring beboerlister blev givet og der er modtaget et notat fra BL.

Hovedbestyrelsen skal på besigtigelsestur ultimo august i Nordjylland i forbindelse med hovedbestyrelsesmøde.

Mødekalender frem til maj 2021 blev godkendt.

Der blev taget afsked Hanne Køhlert, som har siddet i hovedbestyrelsen siden 2010.

29. august 2019

1. oktober sker der en ændring af venteliste og opnoteringsgebyr, hvor der kan opskrives til flere organisationer for samme gebyr.

Ny boligminister Kåre Dybvad som kommer med indlæg på seminar den 9. november.

Krav fra Bo-Vita er udsat til 2. og 3. december.

Der kræves legitimation fra organisationsbestyrelsesmedlemmer til banker og kreditforeninger for optagelse og konvertering af lån.

De fire familieferier der har været afholdt for feriefondsmidler, var med deltagelse af 330 personer (ca. 190 familier).

Orientering om halvårsregnskabet. Der forventes et årsresultat før ekstra ordinære poster på ca. 1,5 mio.

Der holdes budgetseminar for hovedbestyrelsen den 25. september.

Status på udlejningssituationen, hvor det fortsat er Nordjylland der har udlejningsvanskeligheder. IT-afdelingen har fået ny permanent ledelse efter 2 år med midlertidig konstituering. Der er stort fokus på IT-sikkerhed.

Forretningens beredskabsplaner blev taget til efterretning.

Der forventes, at der i december kan gives en orientering om Lejerbos bidrag til den samlede effektivisering.

Tidligere fik afdelingsbestyrelsen at vide, hvilke boliger der blev fraflyttet. Dette ønskes besked om direkte til formanden. Administrationen undersøger om dette kan lade sig gøre.

Hvidovre Midt har været uden lokalinspektør i 3 måneder, hvilket gør at der er ansat ny pr. 1. oktober, så det formodes at han kan alt omkring VM3 og kender Lejerbos forretningsgange.

Driftschefen har pr tlf. i dag forespurgt om midlertidig ansættelse af en person, som kan se på og udvikle områderne bedst mulig.

Der vil komme et oplæg til den 18. november 2019, så det kan behandles som beslutningspunkt.

Erik fremlagde mødeplan for det næste år.

Erik nævnte, at afdelingerne skal komme med input til repræsentantskabsmødet.

4.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Gunnar Sørensen

Gunnar orienterede om, hovedbestyrelsen med ledsager var inviteret til Brøndby Boligselskabs jubilæum men at der var et lille fremmøde, hvilket Gunnar synes var beklageligt.

4.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

Logning ved brug af nøglebrikker i afdelinger

Datatilsynet har i en afgørelse af 20. august 2019 udtalt kritik af Boligforeningen AAB's behandling af personoplysninger i forbindelse med brugen af et nyt nøglesystem baseret på nøglebrikker, sagen har j.nr. 2019-31-1337 hos Datatilsynet.

Datatilsynet har i deres afgørelse slået fast, at der ved brugen af nøglebrikker sker en behandling af personoplysninger, idet en personoplysning kan være enhver oplysning, der alene eller i kombination med andre oplysninger gør det muligt at identificere en fysisk person, jf. databeskyttelsesforordningens artikel 4, nr. 1.

Nøglesystemet var i den konkrete sag anvendt i en afdeling til åbning af døre til opgange, vaskerum og andre fællesarealer. Ved brugen blev der logget et transponder ID, en hændelseskode samt tidspunktet for brugen af nøglebrikken, hvilket Datatilsynet finder har karakter af overvågning, som udgør et betydeligt indgreb i beboernes privatliv. Logningen er derfor i strid med databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1.

I Lejerbo er vi meget opmærksomme på denne problemstilling, og er i kontakt med vores leverandører for at kontrollere om der logges korrekt.

Ventelistegebyr

Vi har fra den 1. oktober 2019 gjort det muligt for boligsøgende at være skrevet op i flere Lejerbo-organisationer uden at betale ekstra for det. Det vil således koste 300 kroner årligt at stå på venteliste, uanset om man er skrevet op til én eller flere organisationer. Når man betaler for at stå på venteliste første gang efter den 1. oktober 2019, får man automatisk mulighed for at skrive sig op til flere organisationer.

Ancienniteten beregnes dog stadig pr. organisation fra den dag, man skriver sig på ventelisten i en konkret boligorganisation.

Ventelisten til ungdomsboliger vil fortsat være gratis.

Det vil fremover koste 500 kr. årligt, hvis man som boligsøgende ønsker at modtage boligtilbud med almindelig post, idet det efter de store stigninger i portoen er meget dyrt at håndtere denne løsning.

Den interne venteliste er ikke omfattet af ændringen – intern og ekstern venteliste kører rent lovgivningsmæssigt efter to helt forskellige systemer.

Rammeaftale om etablering af ledningsføring

Hvidovrenettet har fået en henvendelse fra TDC NetCo vedr. etablering af ledningsføring og der har været afholdt møde med TDC, Søren Rosenlund og Jeannette M. Larsen for afklaring af spørgsmål. Det blev aftalt, at der på det kommende organisationsbestyrelsesmøde den 18. november 2019 stilles forslag om, at der kan etableres tilslutningspunkter i alle afdelinger i Lejerbo Hvidovre. De enkelte afdelinger skal derefter på særskilte afdelingsmøder vedtage, om de ønsker at få netværket udbygget til de enkelte lejermål.

Aktindsigt i forbindelse med brug af trækningsret

Administrationen har modtaget en forespørgsel omkring aktindsigt i forbindelse med Lejerbo Hvidovres brug af trækningsret og svaret lejer på denne. Bestyrelsen fik en kort orientering omkring indholdet og svaret.

Status omkring personale i Lejerbo Hvidovre

Ny lokalinspektør i Hvidovre Midt er ansat pr. 1. oktober 2019. Hvidovre Syd er ramt af sygdom/fravær som søges løst løbende og HR er underrettet.

Status på byggesager/renoveringer i Lejerbo Hvidovre

Afd. 044-0 Sønderkærgård sidste tekniske gennemgang er gennemført (rådgiver og entreprenør). Sidste delaflevering forventes inden udgangen af november 2019, derefter mangler retablering af de grønne arealer samt de resterende kældervinduer.

Endelig byggeregnskab forventes i august 2020. Den foreløbige huslejestigning er varslet til 1. februar 2020, datoen måtte udskydes en måned da Postnord leverede brevene for sent.

Afd. 052-0 Høvedstensparken vi har modtaget byggetilladelse til etablering af altaner og haver, nu igangsætter vi sagen. Produktionen af altanerne starter indenfor kort tid.

Afd. 083-0 Dryadevej, renovering af bolig for skimmelsvamp. Gulvet er i færd med at blive fjernet, så undersøgelserne fra DTU kan igangsættes. Derefter påbegyndes den endelige renovering af bolig ud fra resultaterne fra undersøgelserne, om det bliver den lille eller store løsning der nødvendig. Afdelingsmødet har godkendt den store løsning.


047-0 Bag Rådhuset, tag og stigsstreng er under godkendelse hos kommunen. Miljøundersøgelserne er igangsat.

5. Eventuelt

Jane fortalte, at de havde haft deres molokker til godkendelse på Hvidovre kommune, den har ligget der i 6 måneder, men der er fortsat ikke svar. Derudover fortalte Jane, at pizzariet i afdelingen skulle sælges til en svensker, og det er undersøgt hos Lejerbo. Det virker besynderligt, at en uden dansk adresse kunne overtage forretningen, men at det ikke er ulovligt.

Mødet hævet.

Godkendt den 28/10 2019


Formand, Erik Gemmer