

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 26. september 2018 kl. 16.30 på Comwell Holte, Kongevejen 495, Holte.

Til stede var formand Conny Birkholm og bestyrelsesmedlemmerne Kirsten Storhaug, Vilhelm Kent, Erik Gemmer, Jørn Larsen, Anita Brøndum Svendsen, Hella Grønbæk, Lene Juhl Stener, Stig Nielsen og Jacob Netteberg.

Fra administrationen: Økonomichef Henrik Lausten og forretningsfører Lars Schmidt (ref).

Fraværende: Vibeke Wilhelmsen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.
-Samt fordeling af vederlag til bestyrelsen.
3. Udlejningssituationen.
4. Nybyggeri/renovering.
5. Valg til Landsrepræsentantskabet.
6. 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 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.

Bestyrelsen besluttede at man kunne få fremmed entreprenører til at sprøjte i de enkelte tilfælde dette måtte være nødvendigt. Gældende regler skal overholdes og det er kun forretningsføreren som kan give tilladelsen.

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.

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.

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.

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 et boligområde på den såkaldte ghettoliste: Vangkvarteret i Holbæk. I udspillet har regeringen dog lavet yderligere to lister: En liste over de hårdest ramte ghettoområder, hvor også det ene boligområde 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.

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.

Ad. 2 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

Økonomichef Henrik Lausten gennemgik årsberetningen herunder, regnskab, revisionsprotokol og budget som blev godkendt.

Der er ikke behov for fritagelse for dækning af lejetab og tab ved fraflytning.

Tilskud fra dispositionsfonden:

Afd. 173-0: Tilskud til etablering af fællesrum i afdelingen. Kr. 220.000,00 - bevilget.

Afd. 236-0: Tilskud til etablering af ”grøn” gård – beløb kr. 402.000,00 bevilget.

Vi fastholder fordelingen af vederlaget til bestyrelsen.

Ad 3. Udlejningssituationen.

Udlejningssituationen er generelt god.

Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder

Der sendes generelt boligtilbud til ca. 28 ansøgere for at opnå genudlejning.

Ventelistestatistikken for organisationen medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og har 2.216 ansøgere pr. 3. september 2018. Ventelistens fordeling pr. afdeling fremgår af bilaget.

Fraflytningen i familieboligerne i procent i perioden 1. august – 31. juli:

Perioden	Hele organisationen
2017/2018	5,06 %
2016/2017	7,44 %
2015/2016	6,55 %

Fraflytningerne pr. afdeling fremgår af bilaget.

Ingen lejere er i perioden 01.08.2017 – 31.07.2018 udsat pga. lejerestance eller husorden.

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

Generelt betaler fraflyttere ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Der har i perioden været forhandlet en ny udlejningsaftale, der forventes at blive tiltrådt af kommunen og organisationen i efteråret 2018.

Statistik på fraflyttdato														
Totallisten														
Periode: 01.08.2017 - 31.07.2018 (Fraflytningsdato)														
Afdel..	Bolgart	Σ	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ
160	Familiebolig		22	0	0	0	2	0	0	0		2	9,09	
160			22									2		
1730	Familiebolig		48	0	0	0	1	0	0	0		1	2,08	
1730			48									1		
1870	Familiebolig		299	0	3	1	5	0	0	0		9	3,01	
1870			299									9		
2020	Familiebolig		59	0	4	1	0	0	0	0		5	8,47	
2020			59									5		
2360	Familiebolig		23	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00	
2360			23									0		
2410	Familiebolig		42	1	3	1	0	0	0	0		5	11,90	
2410			42									5		
30	Familiebolig		11	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00	
30			11									0		
60	Familiebolig		42	0	1	0	1	0	0	0		2	4,76	
60			42									2		
80	Familiebolig		126	0	0	3	7	0	0	0		10	7,94	
80			126									10		
			672									34		

Venteliste - statistik pr. afdeling

Ventelistetype: EQ E
 Ventelistetype: EQ I
 Boligart: EQ 01
 Medtag "I bero": Ja
 Udskrevet: 03.09.2018 af BGR
 Antal ansøgninger: 2.216

Region	Organisati	Afdeling	Venteliste	Venteliste tekst	Boligart	I bero	Σ 1 rum	Σ 2 rum	Σ 3 rum	Σ 4 rum	Σ 5 rum	Σ 6 rum	Ønsker ial	Ansøgning
50685315	S181	30	E	Ekstern	Familiebolig		0	0	0	209	0	0	209	20
50685315	S181	30	E	Ekstern	Familiebolig X		0	0	0	147	0	0	147	14
50685315	S181	30	I	Intern venteliste	Familiebolig		0	0	0	11	0	0	11	1
50685315	S181	30	I	Intern venteliste	Familiebolig X		0	0	0	6	0	0	6	
50685315	S181	60	E	Ekstern	Familiebolig		147	325	374	270	0	0	1.116	46
50685315	S181	60	E	Ekstern	Familiebolig X		55	159	215	172	0	0	601	28
50685315	S181	60	I	Intern venteliste	Familiebolig		2	6	5	4	0	0	17	
50685315	S181	60	I	Intern venteliste	Familiebolig X		0	0	2	3	0	0	5	
50685315	S181	80	E	Ekstern	Familiebolig		0	328	390	279	0	0	997	48
50685315	S181	80	E	Ekstern	Familiebolig X		0	179	249	190	0	0	618	32
50685315	S181	80	I	Intern venteliste	Familiebolig		0	9	5	7	0	0	21	1
50685315	S181	80	I	Intern venteliste	Familiebolig X		0	3	4	5	0	0	12	
50685315	S181	160	E	Ekstern	Familiebolig		0	0	159	199	0	0	358	22
50685315	S181	160	E	Ekstern	Familiebolig X		0	0	36	154	0	0	190	15
50685315	S181	160	I	Intern venteliste	Familiebolig		0	0	7	11	0	0	18	1
50685315	S181	160	I	Intern venteliste	Familiebolig X		0	0	2	6	0	0	8	
50685315	S181	1730	E	Ekstern	Familiebolig		0	4	383	297	0	0	684	42
50685315	S181	1730	E	Ekstern	Familiebolig X		0	41	230	175	0	0	446	27
50685315	S181	1730	I	Intern venteliste	Familiebolig		0	1	13	5	0	0	19	1
50685315	S181	1730	I	Intern venteliste	Familiebolig X		0	1	3	3	0	0	7	
50685315	S181	1870	E	Ekstern	Familiebolig		2	445	670	474	0	0	1.591	84
50685315	S181	1870	E	Ekstern	Familiebolig X		8	205	359	246	0	0	818	45
50685315	S181	1870	I	Intern venteliste	Familiebolig		0	38	31	15	0	0	84	5
50685315	S181	1870	I	Intern venteliste	Familiebolig X		0	20	8	7	0	0	35	2
50685315	S181	2020	E	Ekstern	Familiebolig		0	204	258	0	0	0	462	29
50685315	S181	2020	E	Ekstern	Familiebolig X		0	123	174	0	0	0	297	20
50685315	S181	2020	I	Intern venteliste	Familiebolig		0	12	15	0	0	0	27	1
50685315	S181	2020	I	Intern venteliste	Familiebolig X		0	3	5	0	0	0	8	
50685315	S181	2360	E	Ekstern	Familiebolig		97	246	318	0	0	0	661	35
50685315	S181	2360	E	Ekstern	Familiebolig X		38	142	215	0	0	0	395	24
50685315	S181	2360	I	Intern venteliste	Familiebolig		3	25	24	0	0	0	52	2
50685315	S181	2360	I	Intern venteliste	Familiebolig X		2	9	10	0	0	0	21	1
50685315	S181	2410	E	Ekstern	Familiebolig		151	332	384	279	0	0	1.146	50
50685315	S181	2410	E	Ekstern	Familiebolig X		53	162	222	166	0	0	603	28
50685315	S181	2410	I	Intern venteliste	Familiebolig		4	11	10	7	0	0	32	1
50685315	S181	2410	I	Intern venteliste	Familiebolig X		1	0	2	3	0	0	6	
							563	3.033	4.782	3.350	0	0	11.728	

Ad 4. Nybyggeri/reovering

Nybyggeri:

Hermed potentielle sager, som kunne være interessante for organisationsbestyrelsen i Lejerbo Rudersdal at gå videre med. Sagerne er på et indledende stadie og hvis organisation ønsker at arbejde videre med sagerne, bør der p.t. afsættes 10-15.000 kr. excl. moms pr. sag til udviklingsomkostninger.

Bistrupvej 137, 3460 Birkerød:

Ca. 2500 m2 seniorbofælleskab på naturskøn beliggenhed.

Kongevejen 205 - 209, 2830 Virum:

Ca. 4500 m2 bolig over butik i stueplan, tæt på Kongevejen og handlemuligheder. F.eks. som seniorboliger.

Renovering

Afd. 008-0: Der afventes melding fra LBF før der arbejdes videre.

Afd. 202-0: Der afventes melding fra LBF for der arbejdes videre.

Ad 5. Valg til Landsrepræsentantskabet.

Conny Birkholm, Vilhelm Kent og Jørn Larsen blev valgt.

Ad 6. Eventuelt.

Intet taget til notat

Møder fremover

Datoer 2018-2019

19-11-2018 – Flintemarken kl.17,15

20-03-2019 – Bistruplund kl.17,15

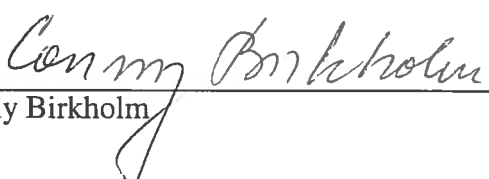
18-06-2019 – Flintemarken kl.17,15

26-09-2019 – Regnskabs og repræsentantskabsmøde. Kl.16,00

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

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 19/10 2018


Conny Birkholm