

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Poul Erik Traulsen, Brian Taudahl Børgesen, Gunnar Bernhard Sørensen, Asmus Walther Sørensen og Franz Hansen samt Suppleanterne Birthe Ketterle og Michael Skjalm. Fra Administrationen deltog Gerti Axelsen og Jeannette M. Larsen (ref).

Afbud: Jan-Ole Johannessen

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE 10. DECEMBER 2019

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst	519
2.	Beslutningspunkter	520
2.1.	Godkendelse af referat fra 20. august 2019	520
2.2.	Godkendelse af referat fra 16. september 2019	520
2.3.	Permanent bolig til kommunen i afd. 157-0 Lunden	520
2.4.	Kompensation for kollektiv råderets køkkener i afd. 94-0 Dammene	520
2.5.	Lommepegeindsatsen.....	520
2.6.	Ny boligsocial helhedsplan for perioden 2021-2025.....	520
2.7.	Godkendelse af fremtidsplaner for organisationen.....	521
2.8.	Godkendelse af proces for råderetskataloger i afdelingerne.....	522
2.9.	Tilskud til opstart af socialt netværk.....	523
2.10.	Forlængelse af den boligsociale medarbejder i Lejerbo Brøndby	523
2.11.	Byggesag afdeling 094-0 Dammene	523
3.	Orienteringspunkter	523
3.1.	Orientering fra formanden v/ Poul Erik Traulsen	523
3.2.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen.....	524
3.2.1.	Præstegrunden	524
3.2.2.	Orientering om ventelistegebyr.....	524
3.2.3.	Orientering om logning ved brug af nøglebrikker i afdelingerne.....	524
3.2.4.	Skønserklæring vedr. MgO-plader i 157-0 Lunden	525
3.3.	Orientering fra hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen	525
3.4.	Orientering fra kommunen v/ Franz Hansen.....	525
3.5.	Orientering fra afdelingerne	525

1. Velkomst

Poul Erik bød velkommen og der blev sagt tillykke til Gunnar med de 25 år i Lejerbo Brøndby som udpeget fra hovedbestyrelsen.

Der blev tilføjet tre punkter på dagsorden – punkt 2.9, 2.10 og 2.11.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af referat fra 20. august 2019

Bestyrelsen bedes godkende referatet af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 20. august 2019. Referatet er vedlagt indkaldelsen som **bilag A**.
Det indstilles til bestyrelsen at godkende referatet.

Referatet blev godkendt uden bemærkninger

2.2. Godkendelse af referat fra 16. september 2019

Bestyrelsen bedes godkende referatet af mailgodkendelsen af 16. september 2019. Referatet er vedlagt indkaldelsen som **bilag B**.
Det indstilles til bestyrelsen at godkende referatet.

Referatet blev godkendt uden bemærkninger

2.3. Permanent bolig til kommunen i afd. 157-0 Lunden

Brøndby Kommune vil gerne have mulighed for at indgå lejekontrakt på én 1-værelses bolig i afdeling 157-0 Lunden. Kommunen vil gerne anvende boligen som bolig for unge, der har behov for særlig støtte. Organisationen skal tage stilling til, hvorvidt de er indstillet på at give kommunen en bolig permanent.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte forslaget og foretage eventuel godkendelse.

Forslaget blev drøftet og bestyrelsen besluttede, at stille én 1-værelses bolig til rådighed til kommunen.

2.4. Kompensation for kollektiv råderets køkkener i afd. 94-0 Dammene

Bestyrelsen bedes drøfte og tage beslutning om eventuel kompensation for kollektiv råderets køkkener og bade i afdeling 094-0 Dammene.

Der er i byggesagen pt. hensat til den kollektive råderet, hvilket max er 332.000 kr.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte forslaget og foretage eventuel godkendelse.

Forslaget blev drøftet og bestyrelsen godkendte at kompensationen dækkes i byggesagen.

2.5. Lommepegeindsatsen

Brøndby kommune har i de seneste syv år opbygget et koncept omkring lommepegeindsatsen i Brøndby Strand og håber nu, at boligorganisationerne vil medvirke til at udbrede det til hele Brøndby kommune. Vedlagt som **bilag C** er kommunes oplæg.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte oplægget og foretage eventuel godkendelse.

Forslaget blev drøftet og bestyrelsen godkendte at deltage i lommepegeindsatsen. Franz støttede op omkring beslutningen, da den igennem mange år har været en stor hjælp til at få unge mennesker ind på arbejdsmarkedet og ud af problemer.

2.6. Ny boligsocial helhedsplan for perioden 2021-2025

Bestyrelsen bedes drøfte og beslutte hvorvidt der skal ske tilslutning til en forlængelse af den boligsociale helhedsplan for perioden 2021-2025. Se **bilag D**.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte forslaget og foretage eventuel godkendelse.

Brian nævnte, at udbyttet ikke er så stort for Lunden, som kunne være ønskeligt, hvorfor det skal overvejes om organisationen skal have sin egen boligsociale indsats i større grad end den som allerede er der.

Forslaget blev drøftet og bestyrelsen besluttede, at tilslutte sig en forlængelse under forudsætning af at økonomien skal godkendes endeligt af organisationen, når den foreligger. Bestyrelsen vil samtidig indgå i de workshops, som afholdes i forbindelse med tilblivelsen af den kommende helhedsplan.

2.7. Godkendelse af fremtidsplaner for organisationen

Organisationen Lejerbo Brøndby har i samarbejde med administrationen udarbejdet en plan for udvikling og drift af Lejerbo Brøndby som organisation og de enkelte afdelinger. Der er lagt vægt på, at planen er konkret og målbar for at sikre en vis fremdrift i planens underpunkter.

Organisationen består af følgende afdelinger:

Afd. Nr.	Navn	Familieboliger	Ældreboliger
090-0	Gildhøj	87	
094-0	Dammene	163	
157-0	Lunden	305	3
818-0	Æbleblomsten	0	21
	I alt	555	24

Møder i afdelingerne

Organisationen forpligter sig til at deltage på følgende møder i alle afdelinger:

- Afdelingstjek
- Budgetmødet
- Afdelingsmødet

Formålet med at deltage er at sikre, at alle afdelinger overholder den af organisationen vedtagne budgetstrategi og at organisationens medlemmer har et bredt kendskab til afdelingerne.

Organisationsbestyrelses- og repræsentantskabsmøder

Det tilstræbes at der afholdes organisationsmøde hver 3. måned og i februar det ordinære organisationsbestyrelsesmøde (regnskabsmødet). Bestyrelsen består af 3 medlemmer fra boligafdelingerne, én kommunalt udpeget og ét af hovedbestyrelsen udpeget medlem.

Repræsentantskabsmødet finder sted i februar efter afholdelse af regnskabsmødet.

Kataloger i afdelingerne

Det er en målsætning, at alle afdelingerne i Lejerbo Brøndby har vedtaget følgende kataloger i en opdateret udgave i forhold til byggeteknik og anden relevant og gældende lovgivning:

- Vedligeholdelsesreglement
- Husorden
- Råderetskatalog

Afdeling 090-0 Gildhøj og 157-0 Lunden har vedtaget deres kataloger, men de øvrige to afdelinger udestår. Målsætning for de to afdelinger er at katalogerne er godkendt senest på de ordinære afdelingsmøder i 2020.

Budgetstrategi

Organisationens budgetstrategi følges af alle afdelingerne og justeres en gang årligt således, at den kan indarbejdes i de kommende budgetter. Det er organisationen, der godkender målsætningerne i strategien og har ansvaret for at den efterleves. Budgetstrategi for kommende år vedtages af organisationen i november-december måned hvert år.

Budgetopfølgning for afdelingerne

Der sker en kvartårlig budgetopfølgning overfor de enkelte afdelinger. Der afholdes en halvårsopfølgning pr. 31.03 på møde med deltagelse af formændene i de fire afdelinger, varmemester samt administrationen.

Udvikling og byggeri

Organisationen ønsker at bygge nyt og udvikle på eksisterende afdelinger. Kommunens boligpolitik giver mulighed for at bygge nye seniorboliger, hvorfor disse muligheder undersøges.

Effektiviseringer

Hvis muligheden byder sig, er man i Lejerbo Brøndby åben for at gå sammen (fusionere) med andre mindre organisationer i Lejerbo.

Driftsfællesskab

Der er i foråret 2019 etableret et driftsfællesskab i hele Lejerbo Brøndby, bestående af en varmemester og 5 ejendomsfunktionærer. Varmemester er fysisk placeret i afdeling 157-0 Lunden, og ejendomsfunktionærerne løser opgaver på tværs af de fire afdelinger.

Ordningen er pt. lidt sårbar, da der ingen afløser er for varmemester. På kort sigt skal der tages stilling til om der skal uddannes en førstemand således, at afdelingerne kan køre i varmemesters ferie mm.

Driftsfællesskabet skal evalueres løbende og minimum én gang årligt i forbindelse med et organisationsbestyrelsesmøde. Den løbende evaluering sker mellem driftschef og varmemester, mens den overordnede evaluering sker på organisationsniveau.

Halvårligt nyhedsbrev fra organisationen til alle afdelinger og stort og småt

Lejerbo Brøndby er et stort fællesskab og mange beboere oplever i løbet af deres liv, at flytte fra en afdeling til en anden indenfor Lejerbo Brøndby. For at synliggøre denne sammenhæng og styrke det indbyrdes forhold mellem afdelingerne, vil et halvårligt nyhedsbrev fra organisationen, med input fra administrationen, være et godt tiltag. Det vil være med til at synliggøre, at det er en fælles drift i hele organisationen og hvilke udgaver der forventes løst det næste halve år. Det forsøges i første omgang med et nyhedsbrev i maj og november 2020.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende Fremtidsplanerne for Lejerbo Brøndby.

Poul Erik, Asmus og Brian understregede, at det er et udtryk for organisationens arbejde og en måde at synliggøre ansvaret i organisationen. Asmus ønskede at fremtidsplanen udvides med et kvartårligt nyhedsbrev i afdelingerne, for at øge informationsniveauet i de enkelte afdelinger om interne forhold.

Fremtidsplanerne for Lejerbo Brøndby blev herefter godkendt.

2.8. Godkendelse af proces for råderetskataloger i afdelingerne

Der udestår fortsat godkendelse af råderetskatalog, vedligeholdelsesreglement og husorden for afdeling 094-0 Dammene og 818-0 Æbleblomsten. Organisationens bedes tage stilling til det videre forløb hvis katalogerne ikke godkendes på afdelingsmøderne i jan/feb. 2020.
Det indstilles til bestyrelsen at drøfte emnet og tage stilling til et videre forløb.

Forslaget blev drøftet og afdeling 094-0 behandler deres kataloger på afdelingsmødet i jan/feb. 2020. Hvis katalogerne ikke godkendes på afdelingsmødet, vil katalogerne blive behandlet på organisationens møde ultimo februar 2020.

2.9. Tilskud til opstart af socialt netværk

Formanden havde forinden mødet modtaget en ansøgning om midler til opstart af et socialt netværk for beboere i Lejerbo Brøndby. Ansøgningen blev drøftet og der var enighed om at der skal udarbejdes regnskab for aktiviteterne med bilag, ligesom alle øvrige aktiviteter.

Franz supplerede med, at kommunen tilbyder en hel del aktiviteter for ældre og ensomme og henstillede til at der sættes fokus på de kommunale tiltag. På de seneste budgetforhandlinger blev det besluttet at skære ned på nogle af værestederne, hvilket er rigtig ærgerligt hvis det er en konsekvens af at boligorganisationerne laver deres egne tiltag sideløbende med de kommunale.

Brian supplerede med, at der fra kommunens side også er ansatte, der udfylder samme rolle som den boligsociale medarbejder, hvorfor dette bør udnyttes i større grad.

Bestyrelsen besluttede, at bevillingen afventer at bestyrelsen ser resultaterne for den nuværende indsats og beslutning om eventuel forlængelse af den boligsociale indsats i Lejerbo Brøndby.

2.10. Forlængelse af den boligsociale medarbejder i Lejerbo Brøndby

Den boligsociale medarbejders ansættelse udløber ved udgangen af 2019, men forinden ansættelsen forlænges permanent eller midlertidigt, skal der foreligge en oversigt med de indsatser hun har udført i de seneste 12 måneder, som skal vurderes af organisationen.

Bestyrelsen besluttede at den boligsociale medarbejder forlænges midlertidigt indtil 31.03.2020 med de nuværende 10 timer, der betales fra arbejdskapitalen. Organisationen beslutter endeligt på næste møde ultimo februar 2020, om der skal ske en permanent ansættelse.

2.11. Byggesag afdeling 094-0 Dammene

Bygge- og udviklingschef Gerti Axelsen orienterede bestyrelsen omkring byggesagen og forligsoplægget fra Molt Wengel, bilag blev udleveret og gennemgået på mødet.

Bestyrelsen drøftede notatet og tog orienteringen til efterretning. De besluttede at udbetale et forligsbeløb på ca. tkr. 9.000 inkl. moms til Anker Hansen med en tilbagesøgningsforbehold, hvis sagen ender i voldgiften.

Herudover bevilgedes bestyrelsen at ca. tkr. 5.000 inkl. moms til veje og anlægsarbejder skulle indgå i byggesagen.

Låne optagelse i forbindelse byggesagen på op til 298 mio. kr. jf. Skema C oplæg, blev endeligt godkendt af bestyrelsen.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/ Poul Erik Traulsen

- Næste repræsentantskabsmøde d. 27.02.2020.
- Udlejningsaftale med Brøndby Kommune er ikke konkret endnu, der udstår fortsat usikkerheder omkring indholdet.

3.2. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

3.2.1. Præstegrunden

Der er brugt 3.568,75 kr. i honorar for udviklingsprojekt som er betalt fra organisationens arbejdskapital.

Franz supplerede med, at der fra kommunalt plan ikke kommer en godkendelse til byggeri på den udvalgte jord. Kommunalbestyrelsen stadfæster på deres kommende møde, at grunden skal anvendes til et forsinkelsesprojekt for regnvand med Hofor.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

3.2.2. Orientering om 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.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning

3.2.3. Orientering om logning ved brug af nøglebrikker i afdelingerne

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.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning

3.2.4. Skønserklæring vedr. MgO-plader i 157-0 Lunden

Det fremgår af skønserklæringen, at skønsmanden overordnet har konkluderet, at MgO-pladerne, der er anvendt som indvendig beklædning i altanerne, ikke har eller vil give opfugtning i konstruktionen. Derudover har skønsmanden konkluderet, at der ikke er konstateret korrosion eller tegn på korrosion på fastgørelsesmidler eller tilstødende materiale, og at der ikke er konstateret synlige tegn på skimmelvækst. Efter skønsmandens vurdering er det derfor ikke nødvendigt at afhjælpe MgO-pladerne eller øvrige dele af konstruktionen. Som følge af den gode nyhed, om at MgO-pladerne i altanerne ikke giver anledning til problemer, synes vi, at vi skal afslutte sagen, såfremt der skulle komme en anledning, kan sagen genoptages. Se vedlagte skønserklæring som **bilag E**.
Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Brian understregede, at han ikke ønskede sagen lukket, grundet usikkerhederne i punkterne 2.1 og 5.1 i rapporten.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

3.3. Orientering fra hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen

Gunnar berettede om det seneste hovedbestyrelsesmøde, at han har deltaget i et møde med de øvrige store boligselskaber med mere end 10.000 lejemål. Her blev det drøftet hvorledes boligselskaberne behandler beboerlister.

Bovita sagen er fortsat i gang og der går formodentlig op til et år inden sagen kan afgøres i 1. instans.

Afkastet er faldet væsentligt de seneste halvår.

Advokatudgifter kan tages som ekstraordinære udgift.

Blankt revisionsprotokollat – blev underskrevet på mødet.

Ydelseskatalog blev taget til efterretning.

Arbejdsgruppe for visioner om beboerdemokratiet blev nedsat med Bjarne S. Hansen, Michael B. Barnes, Mette Møllerhøj og evt. en kommunikationsmedarbejder fra BB.

3.4. Orientering fra kommunen v/ Franz Hansen

Kommunen har arbejdet med udlejningsaftalerne og der forestår stadig arbejde, før de kan godkendes endeligt. Der er kommet ny chefjurist og der er en del udfordringer, specielt i teknisk forvaltning.

3.5. Orientering fra afdelingerne

Afdeling 090-0

"Lidt sent med tusind tak for opmærksomheden til afdelingens 60 fødselsdag.

Gladhøj har fået nye lejere indtil videre 4 familier.

I forbindelse med istandsættelse af lejemål, blev det afprøvet om dette kunne nås på de afsatte 14 dage, de har vist sig være meget svært at nå, så "vi" er gået tilbage til en måned. Dette er meldt til driften samt udlejningen.

Det er ligeledes aftalt at udlejningen udsender div. info som husorden, råderet m.m. nå de sender kontrakten, der har været lidt tvivl om hvem der gjorde hvad.

Vedr. råderet ved ny lejer så er det aftalt med drift og VM at udestuer, skur, carport og andet som er opført før 2007 tages ned. Efter 2007 (lokalplan) er det et skøn som VM samt Fm fortager sig kort efter frigivelsen af lejemål for at afgøre om det skal blive stående. Det skal stå på ny lejeres kontrakt om evt. ekstra beløb (råderet).

Råderet omkring forhaven (flisebelægning) afdelingen har en sag liggende og der skal under alle omstændighed laves nogle regler ved flytning. Måske under råderet.

Fm deltog i bestyrelsesseminar.

Der er afdelingsmøde tirsdag den 28. januar 2020 kl. 18.30 i idrættens hus.
Glædelig jul og godt nytår.”

Afdeling 094-0

Michael nævnte, at der nu er fire medlemmer tilbage i bestyrelsen. Der skal vælges en hel ny bestyrelse til afdelingsmødet i jan/februar 2020. På afdelingsmødet tages direkte afregning til Hofor op, da der har været en del fejl i afregningerne. Der er afskediget en gårdmand og en ny er ansat.

Afdeling 157-0

Skraldeøer er færdige og i brug fra 4. november. Der er møde indenfor kort tid med rådgiver og bygs projektleder Næema omkring ældreboligerne. Der er en del snyd med fremleje og forkerte navne på postkasserne, hvilket der arbejdes på at løse.

Afventer at altanerne og indvendige døre skal i udbud. Budgetudkast er modtaget og regnskabet ligger stort set på budget.

Afdelingen har sagt nej til kulturweekenden, da det er et privat foretagende og kommunen støtter heller ikke projektet.

Brian er blevet talsmand for de 9.

Afdeling 818-0

Brian berettede at der har været afdelingstjek og budgetmøde med afdelingsbestyrelsen.

4. Eventuelt

Poul Erik sagde endnu en gang tillykke til Gunnar med hans 25 års jubilæum i organisationsbestyrelsen og overrakte en gave fra Lejerbo Brøndby.

Mødet hævet.

Dato: 12 / 12 2019



Formand, Poul Erik Traulsen