

Organisationsmøde i Lejerbo-Skorping den 16. april 2018 i fælleshuset på Østermarksvej**Deltagere:**

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Leo Christensen, Kirsten Nørgaard, Børge Olsen og Søren Nielsen.

Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (referent), driftschef Sif Rasmussen og projektleder Andreas Sandberg.

Dagsorden:

1. Orientering fra formand og afdelinger
2. Orientering fra administration
3. Udlejningssituationen
4. Effektiviseringer
5. Beslutning om sammenlægning af afd. 626.0 og 770.0 pr. 1. maj 2018 – med afd. 626.0 som fortsættende afdeling
6. Byggeri/renovering v/Andreas Sandberg
 - a) Byggesag i Terndrup
 - b) Nedsættelse af byggeudvalg og aftale om fordeling af honorar i bestyrelsen
7. Eventuelt

Børge bød velkommen.

Ad 1. Orientering fra formand og afdelinger

Børge orienterede om det forestående byggeri i Terndrup. Han har været i dialog med forskellige parter i sagen.

Vi har lidt udfordringer med sammenlægningen mellem 770-0 og 626-0, men der arbejdes videre med henblik på at få sammenlagt de to afdelinger.

Ad 2. Orientering fra administration**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'.

Organisationsmøde i Lejerbo-Skørping den 16. april 2018 i fælleshuset på Østermarksvej

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.

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 beregnin-

Organisationsmøde i Lejerbo-Skørping den 16. april 2018 i fælleshuset på Østermarksvej

ger, 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 3. Udlejningssituationen

Pia orienterede om udlejningssituationen. Der er pt. 2 ledige boliger, der begge ligger i Bælum, som er solgt pr. 1/7.

Ad 4. Effektiviseringer

Pia gennemgik benchmarktal på afdelingerne. De 3 Skørpingafdelinger ligger på den rigtige side af benchmark. Der gennemføres generelt besparestiltag i driftsfællesskabet, som også Skørping nyder godt af.

Ad 5. Beslutning om sammenlægning af afd. 626.0 og 770.0

Organisationsbestyrelsen godkendte sammenlægning af afdeling 626-0 og 770-0 med virkning fra 1/5-2018. Afdeling 626-0 har godkendt sammenlægningen, og der afholdes hurtigst mulig afdelingsmøde i 770-0, så der også kan tage endelig stilling til sammenlægning.

Ad 6. Byggeri/renovering

Børge orienterede om, at Byrådet nu har godkendt vores kvoteansøgning.

Pia oplyste, hun er bekymret for den samlede udlejning i Terndrup, hvis der bygges yderligere 18-20 boliger. Mulighederne for udlejning af de nye boliger har været drøftet på kontoret, Pia konkluderede, at administrationen ikke kan stå inde for fuld udlejning i Terndrupområdet, hvis byggeriet gennemføres.

Andreas gav en orientering om projektet og proces i byggesagen. Der arbejdes på en starthusleje på 850 kr. pr. kvadratmeter. Andreas og Børge afklarer med grundsælger om vi kan gennemføre byggesagen på de forudsætninger, bestyrelsen i fællesskab har sat op sammen med byggeafdelingen. Byggeafdelingen afklarer om der skal betales tilslutningsafgift til kloak og el. Børge afklarer omkring varme og vand, og giver besked til Andreas.

Der arbejdes videre med 90-100 kvadratmeter, primært 3 værelses lejligheder.

Bestyrelsen godkendte, at der er bevilget kr. 25.000 fra dispositionsfonden til udarbejdelse af skitseforslag til kvoteansøgningen. Der bevilges yderligere op til kr. 25.000 til afklaring af, om vi kan blive enige om grundkøb. Kan vi det, skal der udarbejdes AOSF (Aftale om sagens forudsætninger).

Bestyrelsen besluttede, at byggeudvalget består af Børge og Søren. Fordeling af byggesagshonorar aftales når byggesagen er gennemført.

Ad 7. Evt.

Der var intet til eventuelt.

Mødet hævet.

Godkendt den 15. april 2018

