

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Mette Ivarsen, John Mortensen, Carsten Christiansen samt observatør Knud Theil Nielsen.

Fra administrationen deltog: forretningsfører Torben Krogh som optog referat af mødet.

Afbud fra: Formand Jens P. Jensen og Bjarne Hansen.

Næstformand John Mortensen bød velkommen til mødet.

Dagsorden for mødet:

1. Orientering fra formanden.
2. Orientering fra hovedbestyrelsen.
3. Orientering fra administrationen.
4. Orientering fra byggeafdelingen.
5. Godkendelse af sammenlægning af afd. 89-0 Johannesgården og afd. 153-0 Sofiegården. (afdelingerne har godkendt sammenlægningen på afdelingsmøde den 29. august 2019)
6. Godkendelse af råderetskatalog for afd. 68-0, Frisengårdsparken. (afdelingen har godkendt råderetskataloget på afdelingsmødet den 30. september 2019).
7. Organisationens beslutninger i medfør af udlejningsbekendtgørelsen (skal der f.eks. fortsat være karenstid på 2 år med de nye regler for tildeling af boliger).
8. Fastsættelse af møderække i byggeudvalg afd. 68-0, Frisengårdsparken.
9. Evt. tilskud til single-juleaften.
10. Bevilling til fortsat uddeling af minifyttekassen med bolsjer – kr. 4.000 svarende til ca. 2 års fraflytninger.
11. Årshjul
12. Eventuelt.

Ad 1 Orientering fra formanden.

Udgik grundet afbud.

Ad 2 Orientering fra hovedbestyrelsen.

Udgik grundet afbud.

Ad 3 Orientering fra administrationen.

Torben Krogh meddelte:

Udlejningssituationen:

Afd. 68-0, Frisengårdsparken.

1 opsagt – skal bruges til genhusning

Afd. 89-0, Johannesgården.

Ingen opsagte

Afd. 153-0, Sofiegården.

En 2-værelses i tilbud

En 2-værelse, hvor der mangler underskrift på kontrakt

Afd. 199-0, Jørgensparken/Lisalund

Ingen opsagte

Afd. 324-0; Aunslev/Bovense

Ingen opsagte

Ændring af bekendtgørelse om udlejning af almene boliger.

Reglerne om ledige almene boliger, der tilbydes lejer på oprykningsventelisten, er blevet ændret.

Ændringen betyder, at kun **HVER ANDEN** ledige almene familiebolig i boligorganisationen skal tilbydes lejere på oprykningsventelisten.

Hidtil har det været således, at ledige almene familieboliger altid tilbydes først til boligsøgende på oprykningsventelisten, og dernæst boligsøgende på den eksterne venteliste.

Reglerne fremgår af bekendtgørelsens §7.

De nye regler trådte i kraft den 1. juli 2019 og ikke den 1. maj 2019, som oprindeligt planlagt.

De almene boligorganisationer har således haft lidt længere tid, til at implementere de nye regler i deres udlejningsarbejde.

I forbindelse med de ændrede regler om udlejning, drøftes tidligere beslutninger under pkt. 7.

Ventelistegebyr - ekstern venteliste:

Den 1. oktober gik vi i luften med et nyt ventelistegebyr, der gør det billigere for boligsøgende i Lejerbo at være skrevet op i flere organisationer. Det er nu muligt at skrive sig op til så mange organisationer, som man ønsker, uden at betale ekstra. Det vil således koste 300 kroner årligt at stå på venteliste, uanset om man er skrevet op til én eller flere organisationer.

Ancienniteten beregnes dog stadig pr. organisation fra den dag, man skriver sig på ventelisten. Og så er der også stadig rabat for boligsøgende, som kun ønsker at stå på ventelisten i enten Lejerbo Randers eller Lejerbo Nyborg – her koster ventelistepladsen stadig kun 200 kroner efter 1. oktober, idet organisationen har valgt at betale 100 kr. i støtte til dem, der skriver sig på deres venteliste.

Ventelisten til ungdomsboliger er fortsat gratis. Boligsøgende på BoiNord og ÅrhusBolig er ikke omfattet af ændringen.

Ud over det nye ventelistegebyr indførte vi pr. 1. oktober at det vil koste 500 kr. årligt, hvis man som boligsøgende ønsker at modtage boligtilbud med almindelig post og en engangsbetaling på 75 kr., hvis man afleverer sit ansøgningsskema på papir i stedet for at klare det selv via hjemmesiden. På lejerbo.dk er det ikke længere muligt at skrive sig op til brev-tilbud.

Implementeringen fandt sted i dagene lige op til 1. oktober og krævede en mindre nedlukning af både www.lejerbo.dk og SAP.

Hvidvask:

Vi skal sikre at banker og realkrediten har legitimationsoplysninger på alle organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Indhentning af disse oplysninger er gået rigtig fint i vores område.

Det er vigtigt, at I grundlæggende har tillid til, at vi håndterer de oplysninger, vi indhenter, korrekt og professionelt. Det er også vigtigt, at forstår, at vi er "på samme hold" – det er ikke os i administrationen som har fundet på hvidvaskreglerne.

På lejerbo.dk (under menupunktet Om Lejerbo – Persondata) ligger bl.a. orientering om behandling af personoplysninger om organisationsbestyrelsesmedlemmer. Heraf fremgår følgende vedrørende videregivelse af personoplysninger:

Videregivelse

Vi stiller ikke personoplysninger til rådighed for nogen tredjepart med henblik på markedsføring eller lignende formål.

Vi videregiver personoplysninger, hvis det er nødvendigt for, at vi kan varetage vores kunders interesser. De typiske modtagere af sådanne oplysninger vil være relevante offentlige myndigheder (fx SKAT), pengeinstitutter- og realkreditinstitutter, kommuner, Udbetaling Danmark og domstole.

I sager, som omfattes af hvidvaskloven, videregiver vi identitetsoplysninger m.v. i det omfang hvidvaskloven stiller krav herom, jf. hvidvasklovens § 11, stk. 1, nr. 3. Du kan som organisationsbestyrelsesmedlem rette henvendelse til os og bede om at få oplyst, hvem vi har videresendt identitetsoplysninger til som følge af hvidvasklovens regler. bl.a. at bestyrelsesmedlemmerne til enhver tid kan kræve at få oplyst, herunder hvem vi har udleveret/videresendt oplysningerne til.

I kan til enhver tid bede om at få oplyst, hvem vi har videregivet jeres oplysninger til.

Der har været møde mellem Finans Danmark (finanssektorens brancheorg.), BL, Lejerbo og KAB. Den finansielle branche er klemmt – de kan ikke holde til, at det drages i tvivl, om de vil medvirke til at undgå hvidvask. Derfor er vi nødt til at indhente oplysninger på samtlige organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Afgivelse af legitimationsoplysninger har ingen betydning i forhold til boligafdelingernes eller bestyrelsernes forpligtelser i forhold til f.eks. optagelse af og hæftelse for lån.

Boligafdelingerne bliver forpligtet i forhold til de lån, der optages. Det er boligorganisationernes bestyrelser, der træffer beslutning om optagelse af lån. Bestyrelsesmedlemmerne hæfter ikke personligt for lånene.

Realkredit mv. skal have oplysning om den til enhver tid siddende bestyrelse.

Når man indtræder i bestyrelsen, skal man altså afgive oplysningerne. Tilsvarende skal oplysningerne om udtrådte medlemmer slettes. Hvidvaskreglerne kræver dog opbevaring i 5 år efter udtræden.

Oplysningerne om den til enhver tid siddende bestyrelse opbevares så længe, der er engagementer (lån, kreditter osv.) med boligafdelingerne.

Realkreditinstitutterne er dataansvarlige for så vidt angår de oplysninger, de modtager fra os. Vi skal imidlertid sikre, at de får oplysning om ændringer i sammensætningen af bestyrelserne.

Hvis et bestyrelsesmedlem ikke vil afgive oplysningerne, og man derfor ikke kan indgå nye engagementer - eller eksisterende engagementer lukkes/opsiges - kan det være ansvarspådragende for den pågældende. Det kan i yderste konsekvens være nødvendigt at ekskludere det pågældende organisationsbestyrelsesmedlem fra bestyrelsen (indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde med henblik på nyvalg til organisationsbestyrelsen).

Der er udarbejdet velkomstbrev til nye bestyrelsesmedlemmer, hvor der orienteres om ovennævnte.

Nøglebrikker:

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.

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 Lejerbos afdelinger anvender vi flere steder rundt om i landet et tilsvarende nøglesystem. Vi går nu i gang med at få fulgt op på logningsproblematikken ved brugen af nøglebrikker. Vi vil kontakte til de enkelte leverandører og sammen med dem sikre, at der ikke gemmes unødige data.

Såfremt nøglebrikken også anvendes til vaskerier fælleshuse, kældre mv:

Skulle der være afdelinger, hvor den selv samme nøglebrik også anvendes til betaling på vaskeri mv., skal logningen sandsynligvis begrænses til alene at omfatte betalingsdelen for vaskemaskiner mv.

Logning ved brug af nøglebrikker i de administrative bygninger:

Vi er på nuværende tidspunkt ved at undersøge, hvordan vi skal forholde os mht. personalets brug af nøglebrikker i de administrative bygninger. Ovenstående forbud mod logning gælder derfor foreløbigt kun i boligorganisationernes afdelinger.

Målere:**2020 – Fjernaflæste målere ved totalinstallation og renoveringer**

Fra 25. oktober 2020 er det ikke længere tilladt at montere manuelle forbrugsmålere ved totalinstallation. Fjernaflæste målere skal allerede i tredje kvartal 2020 desuden aflæses minimum 2 gange årligt.

2022 – Månedlig aflæsning af alle fjernaflæste målere

Fra 1. januar 2022 skal der leveres aflæsning på alle fjernaflæste forbrugsmålere minimum en gang om måneden. Forbrugeren skal samtidig løbende have mulighed for at tilgå de månedlige opdaterede forbrugsdata, når dette ønskes. Derefter har man 5 år til at udskifte samtlige manuelle målere til fjernaflæste, inden den endelige stramning af EED-direktivet træder i kraft pr. 1 januar 2027

2027 – Kun fjernaflæsning

Det endelige mål er udfasning af de manuelle målere. Derfor er det mest markante krav med EED, at alle forbrugsmålere skal være fjernaflæst 1. januar 2027.

Budget 2020-2021

Det udsendte udkast til budget for organisationen blev gennemgået og godkendt.

Budgetmøder:

Administrationen har modtaget en tidsplan for afholdelse af budgetmøder i Nyborg. Ifølge planen er alle budgetter klar efter 14. november.

Det blev aftalt, at budgetmøderne søges afholdt d. 20. november fra kl. 13.00 startende med afd. 89-0 (og 153-0) i Origo og de øvrige fra kl. 15.00 i afdeling 199-0's beboerhus.

Ad 4. Nybyggeri/renovering.**Orientering vedrørende renovering af Frisengårdsparken:**

Beboerne i Frisengårdsparken stemte tilbage i oktober 2018 ja til gennemførelsen af en helhedsplan, der skal medvirke til at fremtidssikre afdelingen. Helhedsplanen består både af et renoveringsprojekt og et nybyggeriprojekt, som begge skal medvirke til at fremtidssikre afdelingen og boligerne samt afhjælpe byggetekniske udfordringer.

Renoveringen omfatter nyt tag, nye gavle mod syd og etablering af ventilation i alle boliger, samt optimering af parkeringsforholdene og udearealerne. Herudover vil op til 20 boliger få udvidet badeværelset og udskiftet køkkenet. Nybyggeriet omfatter opførelse af 7 nye tilgængelige etplansboliger.

Den indledende projektering af renoveringen og nybyggeriet er begyndt, og der har i den forbindelse været forskellige aktiviteter i afdelingen, hvor bl.a. landmålere og geoteknikere har lavet opmålinger og undersøgelser. Ligeledes er der blevet afholdt et dialogmøde med Nyborg Kommune, hvor bl.a. disponeringen af afdelingens friarealer og muligheden for at forbedre parkeringsforholdene blevet drøftet.

Byggeudvalget vil, mens projekteringen pågår, blive indkaldt til byggeudvalgsmøder, hvor beslutninger omkring bl.a. materialevalg og indretning af køkkener og nye boliger m.v. vil blive gennemgået og drøftet. Datoen for kommende byggeudvalgsmøder er ved at blive fastlagt, og indkaldelserne hertil vil blive sendt ud inden længe. I den kommende periode skal det ligeledes afklares, hvilke forbedringer det økonomisk er muligt at gennemføre i afdelingens friarealer. Når oplægget er afstemt med byggeudvalget, kan afdelingens beboere indkaldes til en opsamling på de workshops, der har været afholdt i foråret 2019 vedrørende indretning af køkken og bad samt udearealer.

Helt overordnet vil projektet blive sendt i udbud primo 2020, og det forventes at håndværkerne kan starte op i begyndelsen af efteråret 2020.

Ad 5 Godkendelse af sammenlægning afd. 89-0 Johannesgården og afd. 153-0 Sofiegården. (afdelingerne har godkendt sammenlægningen på afdelingsmødet den 29. august 2019.

Beslutning: Sammenlægningen af de to afdelinger blev enstemmigt godkendt.

Ad 6 Godkendelse af råderetskatalog for afd. 68-0 Frisengårdsparken. (afdelingen har godkendt råderetskataloget på afdelingsmødet den 30. september 2019.

Beslutning: Råderetskataloget blev enstemmigt godkendt.

Ad 7 Organisationens beslutninger i medfør af udlejningsbekendtgørelsen (skal der f.eks. forsat være karenstid på 2 år med de nye regler for tildeling af boliger.

Beslutning:

B karenstid på de to år blev sløffet. (ingen karenstid fremadrettet). **E** Bevarelse af anciennitet ændret til Ja. Øvrige uændret.

Ad 8 Fastsættelse af møderække i byggeudvalg afd. 68-0 Frisengårdsparken.

Foreslåede mødedatoer:

12. november 2019 kl. 10.00
6. december 2019 kl. 10.00
7. februar 2020 kl. 10.00
3. april 2020 kl. 10.00
28. april 2020 kl. 10.00

Ovennævnte datoer blev aftalt reserveret.

Ad 9 Evt. tilskud til single-juleaften.

Der var enighed i bestyrelsen om, at det var et godt initiativ, som man gerne vil støtte op om. Det var dog ikke muligt at tage stilling til en bevilling, da der ikke foreligger et budget, der viser hvad pengene ønskes brugt til og beløbets størrelse.

Beslutning: Det blev aftalt, at der udarbejdes et budget, og at Mette Ivarsen kan bevillige op til kr. 3.000. Der skal være en vis egenbetaling ,således at det sikres, at man ikke blot melder sig til og så bliver væk.

Ad 10 Bevilling til forsat uddeling af minifyttekassen med bolsjer – kr. 4000,- svarende til ca. 2 års fraflytninger.

Beslutning: Der blev bevilliget 4.000 til flyttekasser

Ad 11 Årshjul.

Regnskabsmøde 22. januar 2020

Repræsentantskabsmøde 5 februar 2020.

Seminar for 3 jyske regioner den 28.-29. februar 2020

Landsrepræsentantskab 18. maj 2020

Pinsemarkedet er blevet flyttet fra havnen og har fået et andet koncept. Deltagelse heri sættes i bero.

Ad 12 Eventuelt.

Intet at bemærke.

Godkendt af næstformanden den 12/11 2019

J. Mortensen
John Mortensen