

**Referat af bestyrelsesmøde den 19. september 2019.****Deltagere:**

Benny Haugsted, Ejgil H. Jensen, Børge Olsen, Elly Poulsen, Grete Koch, John Refsgaard og Rita Lindum.

Fra administrationen deltog: Projektleder Andreas Sandberg og forretningsfører Torben Krogh, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra: Ingen

Formand Benny Haugsted bød velkommen til mødet og en særlig velkomst til Rita Lindrum.

Mødet har følgende:

**Dagsorden**

1. Meddelelser fra formanden.
2. Meddelelser fra hovedbestyrelsen.
3. Nyt fra byggeafdelingen.
4. Meddelelser fra administrationen.
5. Valg af formand, på valg er Benny Haugsted.
6. Valg 1 suppleant til landsrepræsentantskabet.
7. Merbevilling til afd. 1245-0, Remmerslund på kr. 550.000 fra arbejdskapitalen, primært grundet merudgifter til arkæologi.
8. Bevilling af lån kr. 300.000 til afd. 84-0, Boulevarden.  
Afdelingen har tidligere fået bevilliget et lån på kr. 800.000 til foring af kloaker, med tilbagebetaling i 2020 og 2021.  
I forbindelse med arbejdets gennemførelse er det blevet opdaget, at der ikke, uvist af hvilken grund, er separering af spildevand og regnvand på havesiden i afdelingen.  
Prisoverslag på arbejdet kr. 200.000, dog ønskes en låneramme på kr. 300.000.  
Der er på forhånd og inden afdelingstjekket afsat kr. 300.00 i driftsbudgettet i 2022, som afdelingen kan bruge til tilbagebetaling af det lånte beløb.
9. Godkendelse af råderets- og installationskatalog for afd. 956-2, Skude-havnen.
10. Mærkedage.
11. Organisationens beslutninger i medfør af udlejningsbekendtgørelsen.
12. Eventuelt.

**Ad 1 Meddelelser fra formanden.**

Intet nyt bort set fra hvad der vil fremgå af nedenstående punkter.

**Ad 2 Meddelelser fra hovedbestyrelsen.**

Børge Olsen meddelte at hovedbestyrelsen har været på sin årlige besigtigelsestur, der er lagt sammen med et bestyrelsesmøde. Turen gik til det nord-og vestjyske.

Halvårsregnskabet viser et mindre underskud, som primært skyldes at BYG's indtægter er meget svingende. Man forventer at årets samlede resultat vil være et mindre overskud.

Man er meget spændt på, hvorledes det nye initiativ med et fælles seminar den 8.-9. november i København vil blive modtaget.

Udlejningssituationen på landsplan er, at vi er nede på ca. 50 tomme boliger. Primært i det nordjyske (strukturproblem).

**Ad 3 Nyt fra byggeafdelingen.*****Afd. 956-2 Skudehavnen***

31 har underskrevet kontrakt

4 har fået kontrakt, men afventer kontrakt retur

19 er i tilbud til 35 ansøgere, svarfrist 24. september 2019.

Samlet set er der nu udsendt tilbud til over 500.

Der har været afholdt Åbent hus med annoncering i avis og på Facebook og boligerne står som ledig på hjemmesiden og Boligportal.dk.

*Afd. 1245-0 Remmerslund*

Der er 47 aktive på ventelisten. Forventer opstart af udlejning i november 2019.  
Forventet indflytning 01. juni 2020.

Ad 4 Meddelelser fra administrationen.

Udlejningssituationen:

**Generelt:**

Efter en periode over sommeren med en del opsigelser er der nu igen meget få.

140-0 Finlandsvej

2 opsagte i tilbud, 1 stk. 3 vær. og 1 stk. 4 vær. som er på nettet. Begge er 4. sals boliger, som ofte er svære at udleje.

349-0 Frøhaven

1 stk. 2 vær. i tilbud og annonceres på nettet. Boligen gik i tomgang 01-09-19.

Boligen har været udsendt til i alt 153 ansøgere, annonceret på nettet og udlejet, men blev en springer og er nu på nettet igen. Boligen er uden altan, hvilket gør det svære at udleje.

4640-0 Engparken

2 stk. 2 vær. opsagt og i tilbud.

**Ventelistegebyr – ekstern venteliste:**

Den 1. oktober går vi i luften med et nyt ventelistegebyr, der gør det billigere for boligsøgende i Lejerbo at være skrevet op i flere organisationer. Fremover bliver det 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 vil fortsat være gratis. Boligsøgende på BoiNord og ÅrhusBolig er ikke omfattet af ændringen.

Ud over det nye ventelistegebyr indfører 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 bliver det ikke længere muligt at skrive sig op til brev-tilbud.

Implementeringen finder sted i dagene lige op til 1. oktober og vil bl.a. kræve mindre nedlukninger af både [www.lejerbo.dk](http://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 flg. vedr. 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 (f.eks. 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 brancheorganisation), BL, Lejerbo og KAB. Den finansielle branche er klemt – 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.

Realkrediten m.v. 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 med hensyn til personalets brug af nøglebrikker i de administrative bygninger. Ovenstående forbud mod logning gælder derfor foreløbigt kun i boligorganisationernes afdelinger.

**Målere:***2020 – Fjernt aflæste målere ved totalinstallation og renoveringer*

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

*2022 – Månedlig aflæsning af alle fjernt aflæste målere*

Fra 1. januar 2022 skal der leveres aflæsning på alle fjernt aflæste 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 fjernt aflæste, inden den endelige stramning af EED-direktivet træder i kraft pr. 1 januar 2027

*2027 – Kun fjernt aflæsning*

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

**BolivVejle**

Som bekendt opsagde den hidtidige leder Lone Myrhøj sin stilling kort før sommerferien. Stillingen har været opløst og ansættelsesudvalget har i stedet ansat Jacob Wiese. Han har været konstitueret som leder siden Lones afgang.

Ad 5 Valg af formand, på valg er Benny Haugsted.

Benny Haugsted blev enstemmigt genvalgt for en 2-årig periode.

Ad 6 Valg 1 suppleant til landsrepræsentantskabet.

I dag: er Grethe Koch og John Refsgaard suppleanter, hvorfor der skal vælges yderligere 1 suppleant.

Rita Lindrum blev foreslået og valgt.

Rækkefølge: 1. suppleant Rita Lindrum.  
2. suppleant John Refsgård

### 3. suppleant Bodil Hansen.

Ad 7 Merbevilling til afd. 1245-0, Remmerslund på kr. 550.000 fra arbejdskapitalen, primært grundet merudgifter til arkæologi.

**Beslutningen** truffet via mail - enstemmigt godkendt.

Ad 8 Bevilling af lån kr. 300.000 til afd. 84-0, Boulevarden.

Afdelingen har tidligere fået bevilliget et lån på kr. 800.000 til foring af kloaker, med tilbagebetaling i 2020 og 2021.

I forbindelse med arbejdets gennemførelse er det blevet opdaget, at der ikke, uvist af hvilken grund, er separering af spildevand og regnvand på havesiden i afdelingen.

Prisoverslag på arbejdet kr. 200.000, dog ønskes en låneramme på kr. 300.000.

Der er på forhånd og inden afdelingstjekket afsat kr. 300.00 i driftsbudgettet i 2022, som afdelingen kan bruge til tilbagebetaling af det lånte beløb.

**Beslutningen** truffet via mail - enstemmigt godkendt.

Ad 9 Godkendelse af råderets- og installationskatalog for afd. 956-2, Skude Havnen.

Materialet er udarbejdet i samarbejde med byggeudvalget.

**Beslutning:**

Godkendt i den udsendte form.

Ad 10 Mærkedage.

**Beslutning:**

Man besluttede, at man vil markere de samme mærkedage som Lejerbo Horsens gør, dog suppleret med at afgang fra firmaet efter 3 år honoreres med en gave til 500 kr. beslutningen gælder for både ejendomsfunktionærer og administrationsmedarbejderne på Regionskontoret i Kolding.

Ad. 11 Organisationens beslutninger i medfør af udlejningsbekendtgørelsen.

Med baggrund i ændringen af Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger § 7 stk. 1 pr. 1. juli 2019, vil adm. benytte lejligheden til at lave et tjek på organisationens beslutninger i henhold til udlejning.

Lovændringen betyder, at vi nu kun skal tilbyde hver anden ledige familiebolig til oprykningslisten (den interne), mod tidligere alle ledige boliger. Fremover skal hver anden ledige bolig den eksterne venteliste.

Lovens hensigt er, at der skal være større mulighed for eksterne til at komme ind i de almene boliger.

Der er dog således, at de afdelinger, hvor der er indgået en aftale mellem boligorganisationen og kommunen om fleksibel udlejning, da gælder lovændringen ikke, idet der ved aftaleindgåelsen er aftalt, hvordan de ledige boliger skal udlejes.

Det betyder følgende:

- I afdelinger, hvor der er fleksibel udlejning ændres intet i forhold til den indgåede aftale mellem boligorganisationen og kommunen.

- I afdelinger, der ikke er omfattet af en aftale om fleksibel udlejning, ændres udlejningshjulet således, at hver anden ledige bolig går til oprykningslisten og hver anden til den eksterne venteliste.
- I afdelinger uden en fleksibel aftale er konsekvensen af denne ændring, at flere ansøgere fra den eksterne venteliste får tilbud om en bolig, men samtidig vil ventetiden på den interne venteliste stige.

Der vedlægges bilag hvoraf organisationens nuværende beslutninger fremgår.

Det indstilles, at organisationen tager konkret stilling til hvert af punkterne A-G om, at beholde eller ændre nuværende beslutning i givet fald, hvad beslutningen skal være.

**Beslutning:**

Der var et flertal for fjernelse af karenstiden på 2 år. De øvrige beslutninger blev fastholdt.

Ad 12 Eventuelt.

- Kreds-konference i Billund: Benny Haugsted, Ejgil Jensen og Elly Poulsen forventer at deltage.
- Bestyrelsesseminar 8.-9. november 19, her forventes Benny Haugsted, Rita Lindrum, John Refsgaard Elly Poulsen og Ejgil Jensen at deltage.
- Magneter og biler: Her fastholder man navnet Servicecenter Vejle.
- Messe 2020, falder igen sammen med seminar. I den anledning er det aftalt at administrationen tager lørdagen og bestyrelsen søndagen.

Der er igen fremkommet meget ubehagelige sms fra en ukendt person til enkeltpersoner i vores afdeling i Tørring.

Godkendt af formanden den 11/10 2019

  
 Formand Benny Haugsted

# Beslutninger truffet af organisationsbestyrelsen iht. Udlejningsbekendtgørelsen

## Organisation 631, Trekanten

(A)	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger
<p><b>Fortrinsret ved samlivsophør § 8, nr. 2</b> (kan IKKE begrænses til enkelte afdelinger).</p> <p>Gælder alle typer af boliger med <u>venteliste</u>, dvs. evt. også ungdoms- og ældreboliger, hvis der er <u>venteliste</u>.</p> <p>Som udgangspunkt er der ikke fortrinsret ved samlivsophør (separation, skilsmisse eller brudt parforhold).</p> <p>Org. kan beslutte, at der skal være det - altså JA.</p> <p>Beslattes ja, betyder det, at den, der fraflytter, har fortrinsret til en ledig bolig i alle afdelinger i org. i op til 1 år (hvis børnefamilier ikke har fortrinsret først § 4), såfremt den fraflyttende boligsøgende har barn under 18 år, der stadig bor hos den anden forælder i en af afdelingerne i kommunen.</p>			
Nuværende beslutning – 19. juni 1996	JA		
Ny beslutning 19. sept. 2019	JA		

(B)	Alle afdelinger	Kun disse afdelinger
<p><b>Karenstid § 8, nr.3</b> (KAN begrænses til enkelte afdelinger og kun gælde for fremtidige opskrivninger)</p> <p>Som udgangspunkt er der ikke karenstid ved intern flytning – ej heller for ungdoms- og ældreboliger.</p> <p>Org. kan beslutte, at der skal være det – altså JA</p> <p>Karenstiden kan højst være på 2 år. Det kan begrænses til at gælde for en eller enkelte afdelinger.</p> <p>Beslattes ja, betyder det, at man ikke kan få et boligtilbud på den interne venteliste før udløb af 2 år fra indflytningsdatoen.</p>		
Nuværende beslutning og længde: 19. juni 1996	JA 2 år	
Ny beslutning 19. sept. 2019	NEJ	
Hvis karenstiden er under 2 år, angiv længde: _____		

(C)	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger
<p><b>Har lejer i ungdomsbolig og ældrebolig oprykningssret (fortrinsret) § 8, nr.1</b>  (KAN begrænses til enkelte boligtyper fx ungdomsboliger)</p> <p>Udgangspunktet er, at interne ansøgere i en afdeling har fortrinsret (oprykningsret) til en anden bolig i organisationen/afdelingen.</p> <p>Bor man i en ungdomsbolig/ældrebolig har man også fortrinsret til fx en familiebolig via intern venteliste.</p> <p>Org. kan beslutte, at det har en lejer ikke – altså NEJ</p> <p>Beslattes nej, betyder det, at en lejer der bor i en ungdomsbolig/ældrebolig ikke kan stå på den interne venteliste til en anden ungdoms-, ældre- eller familiebolig.</p>			
Nuværende beslutning			
Ny beslutning			

(D)	Familieboliger
<p><b>Er der boliggarantibevis § 6</b>  (KAN begrænses til nogle afdelinger eller boligtyper i boligorganisationen),  Gælder kun familieboliger</p> <p>Se nærmere beskrivelse af boliggarantibevis i bilag.</p>	
Nuværende beslutning	NEJ
Ny beslutning, jfr. Skema 19. sept. 2019	NEJ
Er det begrænset til at gælde bestemte afdelinger/boligtyper mv. – beskriv nærmere i skemaet	




(E)	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger
<p><b>(Bevares anciennitet på venteliste ved tildeling af bolig, § 3, stk. 6</b> (Kan IKKE begrænses til enkelte afdelinger)</p> <p>Gælder alle typer af boliger med <u>venteliste</u>, dvs. evt. også ungdoms- og ældreboliger, hvis der er <u>venteliste</u>.</p> <p>Som udgangspunkt NEJ – dvs. ansøger slettes af ventelisten, når ansøger indgår aftale om leje af bolig.</p> <p>Org. kan beslutte, at ansøger <u>ikke</u> slettes – altså JA Besluttet ja, betyder det, at man forbliver på ventelisten.</p> <p>(Gælder ikke ældreboliger, hvor kommunen anviser, idet kommunen har ventelisten)</p>			
Nuværende beslutning – 11. juni 2010	NEJ		
Ny beslutning 19. sept. 2019	NEJ		

(F)	Familieboliger	Ungdomsbolig	Ældrebolig
<p><b>Overførsel af anciennitet til oprykningsventeliste (den interne venteliste) ved tildeling af bolig § 9, stk. 3</b> (Kan IKKE begrænses til enkelte afdelinger eller boligtyper, hvis der er en venteliste).</p> <p>Gælder alle typer af boliger med <u>venteliste</u>, dvs. evt. også ungdoms- og ældreboliger, hvis der er <u>venteliste</u>.</p> <p>Som udgangspunkt NEJ – dvs. ansøger får ikke overført anciennitet fra ekstern venteliste (uanset hvornår man er opskrevet) til oprykningsventeliste (intern venteliste)</p> <p>Org. kan beslutte, at ansøger får den overført – altså JA</p> <p>Besluttet ja, betyder det, at ansøger på den interne venteliste får samme anciennitet som på den eksterne venteliste.</p> <p>Første gang der ønskes ændret til overførsel til oprykningsventelisten, vil det først kunne finde sted efter 5 år. Efterfølgende ændringer kan finde sted 10 år efter seneste ændring.</p> <p>(Gælder ikke ungdoms- og ældreboliger, hvor <u>kommunen</u> anviser, idet kommunen har ventelisten).</p>			
Nuværende beslutning 11. juni 2010	NEJ		
Ny beslutning 19. sept. 2019	NEJ		

(G)	Alle afdelinger
<p><b>Fortrinsret for børnefamilier § 4</b></p> <p>Som udgangspunkt NEJ – dvs. børnefamilier (husstande med 1 eller flere børn) har <u>ikke</u> fortrinsret til boliger med 3 eller flere beboelsesrum.</p> <p>Org. og kommune kan sammen beslutte, at børnefamilier får fortrinsret – altså JA</p> <p>Beslattes ja, betyder det, at husstande med 1 eller flere børn får en fortrinsret.</p>	
<p><b>Nuværende beslutning 11. juni 2010</b></p>	<p><b>NEJ</b></p>
<p><b>Ny beslutning 19. sept. 2019</b></p>	<p><b>NEJ</b></p>

**OBS: Husk at vedlægge dokumentation på beslutningerne i form af organisationsbestyrelsesreferat**

<p><b>Organisation nr.:</b></p> <p>631</p>	<p><b>Organisationsnavn:</b></p> <p>Lejerbo Trekanten</p>	<p><b>Underskrift forretningsfører:</b></p> <p>7/10-19 </p> <p>Dato    Navn</p>
--	---	--

Gemt: SAP/Forretningsgange/Udlejning /Servicetjek/Skema over org. udlejningsbeslutninger