

## Referat fra mødet i Organisationsbestyrelsen i Brøndby Boligselskab

Dagsorden.	Mandag den 20. april 2020, kl. 17:00 via Microsoft Teams/Cafe Perlen
Deltagere fra OB:	Michael B. Barnes, Eva L. Mikkelsen, Annette Jønsson, Jørn N. Schoop, Lasse L. Skou, Michael Bengtsson, Søren Kristensen, Karina Frederiksen.
Deltagere fra administrationen	Mette Møllerhøj, Jørgen Kristian Rasmussen og Jesper G. Løvkilde
1. Referent	Jørgen Kristian Rasmussen
2. Godkendelse af referat fra sidste OB-møde	Godkendt
3. Orientering fra formanden	<p>Bilag 684 – Udkast til budget for boligorganisationen  <b>Blev efter en kort drøftelse af behovet for konferencer taget til efterretning (O)</b></p> <p>Bilag 685 – Valg til organisationsbestyrelse på det kommende repræsentantskabsmøde  <b>Eva L. Mikkelsen, Annette Jønsson, Søren Kristensen og Karina Frederiksen er på valg og modtager genvalg til bestyrelsen (O).</b></p> <p>Bilag 686 – Referat af styringsdialogmøde Brøndby Boligselskab 2020  <b>Bestyrelsen drøftede dialogmødet, som alle opfattede som et godt møde. Formanden bemærkede, at Brøndby Kommune havde en vigtig indsats i forhold til beskæftigelsen, så der ikke var nogen af boligafdelinger, som kom på regeringens ghettolisten. Der var drøftelser med kommunen om afdeling Hallingparken 607 skulle 100% anvises af kommunen. Bestyrelsen var enige om, at der skulle presse på for en 100% anvisning af alle afdelingerne i Brøndby Strand, da det ellers kunne blokere for en evt. senere sammenlægning af afdelingerne i Brøndby Strand.</b></p>

Bilag 687 – Partnerskabsaftale mellem BB, Brøndby kommune om fælles lommepengejobindsats

**Blev taget til efterretning (O)**

Bilag 688 – Ønske om forankring af den boligsociale lommepengeindsats

**Bestyrelsen godkende ønsket om, at der kan anvendes årligt kr. 51.620 på lommepengeindsats.**

Bilag 689 – Pulje til kultur i udsatte områder

**Blev taget til efterretning, da ansøgningsfristen var overskredet (O)**

Bilag 690 – HP4 – Møde i det fælles byggeudvalg

**Blev taget til efterretning (O)**

Bilag 691 – Referat af styregruppemøde for HP4

**Blev taget til efterretning (O)**

Bilag 692 – Referat fra BIB

**Blev taget til efterretning (O)**

3. Orientering fra administrationen.

1. Forretningsfører
2. Driftschef

1. Forretningsfører

Den nye forretningsfører Jørgen Rasmussen præsenterede sig. Jørgen er i gang med at blive introduceret til Brøndby Boligselskab og er bl.a. på vej rund i alle afdelinger for at se bygninger, lære bestyrelserne og medarbejderne bedre at kende.

2. Driftschef

Jesper orienterede om status for bemanningen i forbindelse med COVID-19, hvor bemanningen nu er på vej tilbage i både i driften og administrationen. Jan Forsberg er startet som nye lokalinspektør og er på vej rundt for at mødes med alle formændene og sin varmemestre.

4. Afdelingsbestyrelsens adgang til data om konkrete klagesager i afdelingen

På det seneste OB-møde blev det aftalt, at administrationen på OB-møde den 20. marts 2020 skulle redegøre nærmere for retningslinjer vedr. afdelingsbestyrelsens adgang til data om konkrete klagesager i afdelingen.

Administrationens retningslinjer på området er følgende:

Afdelingsformanden/afd.bestyrelsen bør kun undtagelsesvis have kopi af selve klagen. Dvs. kun i de tilfælde, hvor den pågældende sag lægger op til, at bestyrelsen skal være med i "opklaringen" af sagen eller lignende.

Når der er praksis for at orientere afdelingsformanden/afd.bestyrelsen om konkrete klagesager, vil man i de fleste tilfælde kunne nøjes med at give en orientering (skriftlig/mundtlig om, at der er en klagesag i afdelingen vedr. støj/hundehold/affald eller lign.) Dvs. en orientering, som man ikke umiddelbart kan knytte til konkrete lejere.

Denne orientering vil have indholdet af "der er kommet en klage i

afdelingen vedrørende (forholdets karakter)".

Vi er som dataansvarlige forpligtet til altid at foretage en vurdering af, om en videregivelse af en personoplysning til bestyrelsen er "need to know" eller "nice to know". Derfor er det i alle tilfælde nødvendigt, at man stiller spørgsmålet:

"Er disse oplysninger nødvendige for modtageren, eller kan jeg sende færre eller andre oplysninger?"

Ved orienteringskrivelser til bestyrelsen, er der ingen grund til at videregive personoplysninger om hverken klager eller den påklagede. Bestyrelsen skal kun inddrages i de tilfælde, som er beskrevet i ovenstående afsnit.

Sager der fremsendes til administrationen via bestyrelsen – fordi klageren i første omgang har rettet henvendelse til dem – er de jo orienterede om, men også her skal vi nøjes med at inddrage og informere bestyrelsen om "need to know"-princippet. Det er f.eks. i de tilfælde, hvor beboeren får hjælp af bestyrelsen til at skrive en klage. Dette medfører dog ikke, at bestyrelsen pr. automatik skal inddrages i den senere sagsgang. Det skal altid bero på en konkret vurdering, om bestyrelsens udtalelse i sagen er nødvendig eller ej.

Vi har pligt til at informere den registrerede, hvis der behandles personoplysninger, der kommer fra tredjemand.

Hvis der efter en konkret vurdering er afgørende at beskytte dem, der klager, skal vi dog ikke give oplysninger om de pågældende, men lade dem bevare anonymiteten.

Det er administrationen, der har bevisbyrden for, at der i et konkret tilfælde er omstændigheder, der giver mulighed for en undtagelse af oplysningspligten. Som hovedregel skal der være tale om "nærliggende fare" for den, der klager, førend oplysningspligten kan undtages. Det er ikke nok, at det er ubehageligt for dem, der klager, at få navnene frem. Der skal mere konkret indhold til, såsom at man er bange for represalier i form af vold, trusler, sanktioner m.v.

**Bestyrelsen drøftede indstillingen og håndtering af klager i Brøndby Boligselskab. Der var enighed i bestyrelsen om, at opgaven med varetagelse af klagesager skulle overgå til Lejerbo. Der skal i den forbindelse laves en klar beskrivelse af processen for håndtering af klager, der skulle gøres tilgængelig for beboerne på boligselskabets hjemmeside.**

5. Legitimationsoplysninger – hvidvaskreglerne.

Organisationsbestyrelsen har tidligere afleveret legitimationsoplysninger, så kravene i hvidvaskloven kan overholdes. Oplysningerne er sendt til Nordea på baggrund af en konkret henvendelse fra Nordea, som nødvendiggjorde dette.

For at kunne imødekomme de krav, der nu løbende stilles ved låneoptagelser, låneomlægninger mv. indhenter administrationen legitimationsoplysninger (foto af dit sundhedskort samt dit pas eller kørekort). Du må gerne tage billedet med din mobiltelefon og sende det til os.

Vi har oprettet en særlig mail til at indhente legitimationsoplysninger. Du kan derfor sende din billedlegitimation til os på mailen:

[legitimation@lejerbo.dk](mailto:legitimation@lejerbo.dk).

Du er også velkommen til at sende en tydelig fotokopi af din billedlegitimation til os med posten til:

Lejerbo  
Att.: Katrine Munk og Mie L. Nielsen  
Gl. Køge Landevej 26  
2500 Valby

For god ordens skyld bemærkes, at vi behandler dine personoplysninger fortroligt og naturligvis under nøje iagttagelse af databeskyttelsesreglerne. Vi sender alle mails TLS-krypteret efter Datatilsynets forskrifter. Hvis du ønsker nærmere oplysninger om vores behandling af dine personoplysninger og dine rettigheder i den forbindelse, er du velkommen til at rekvirere vores retningslinjer. Send i givet fald en mail herom til: [legitimation@lejerbo.dk](mailto:legitimation@lejerbo.dk).

**Flere af medlemmer af organisationsbestyrelsen afleverede på mødet de ønskede legitimationsoplysninger og de øvrige medlemmer ville eftersende dem.**

6. Opkrævning af beløb til lejerforening

I BB er der 3 afdelinger (afd. 601 + 603 + 604), hvor der opkræves beløb til en lejerforening. Beløbet er ikke en del af selve huslejen, men optræder som en selvstændig post på huslejeopkrævningen.

De lejere, som vælger at være medlem af en lejerforening får opkrævet kontingentet hertil sammen med huslejen.

BB modtager pengene og udbetaler beløbene til lejerforeningen.

Lejerforeningerne virker som lejernes tillidsmænd overfor administrationen og afholder sociale arrangementer.

Det er faktisk ikke lovligt, at en boligorganisation opkræver dette beløb hos lejerne ved siden af huslejen.

Denne aktivitet er nemlig i strid med **reglerne om sideaktiviteter**.

I flg. disse regler skal en boligorganisation nøjes med at beskæftige sig med dens kerneaktiviteter, som er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter.

Dog kan man også udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse.

De aktiviteter, som boligorganisationen eller en administrationsorganisation lovligt kan udføre udover kerneaktiviteterne, fremgår af en positivliste i sideaktivitetsbekendtgørelsen – dvs. det er kun aktiviteter, der fremgår af listen, som må udføres. Lejerforeningsvirksomhed er ikke nævnt på positivlisten, og administration heraf er derfor en sideaktivitet, som ikke er lovlig.

Man kunne vælge i stedet at behandle spørgsmålet om fortsættelse af lejerforeningens aktiviteter på et afdelingsmøde. Hvis der er flertal herfor, bliver udgiften hertil lagt ind i driftsbudgettet. Dvs. udgiften vil blive en integreret del af huslejen og vil ikke være noget, som den enkelte lejer kan vælge til eller fra.

En sådan konstruktion vurderer jeg vil være mulig, ligesom der visse steder over budgettet betales for en afdelings medlemskab af LLO. Kontingentet må ikke gå til decideret aflønning af bestyrelsesmedlemmerne for lejerforeningen, men til afholdelse af sociale arrangementer og evt. medlemskab af ekstern lejerforening.

For god ordens skyld bemærkes, at jeg ikke vurderer, at der reelt er de store konsekvenser forbundet med at fortsætte med opkrævningerne, som vi gør i dag, men lovligt er det altså ikke. En mulig sanktion vil være at tilsynet påtaler forholdet.

**Bestyrelsen drøfter indstillingen, der var enighed om at ordningen ikke kunne forsætte. Derfor ville formanden tage en snak med de formændene for lejerforeningerne for at finde en løsning på sagen.**

7. Ændring af normalvedtægter for almene boligorganisationer

Der er den 1. oktober 2019 sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. Der er tale om mindre ændringer, som har til formål at fremme den digitale kommunikation.

Med ændringerne af normalvedtægterne vil BB fremadrettet kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder, uden at der forud herfor skal være indgået en særskilt aftale med lejer herom.

Tanken bag ændringerne er således, at normalvedtægterne skal afspejle lov om leje af almene boliger, hvor udgangspunktet er digital kommunikation.

Ændringerne har desuden til formål at klargøre den almene boligsektor til at kunne blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning fra foråret 2021.

Der er sket følgende ændringer af normalvedtægterne:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Det betyder, at digitale dokumenter (fx e-mail) vil opfylde kravet om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.
- Lejere, der er fritaget for Digital Post (e-boks), fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med BB.

For at BB kan blive klar til fremtidens digitale kommunikation, kræver det, at vi ændrer vores vedtægter, så de tilpasses de nye normalvedtægter. Først når dette er sket (og der er sendt brev til lejerne), har vi mulighed for at overgå til digital kommunikation.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Vedtægtsændringen skal endelig godkendes på BBs repræsentantskabsmøde.**

Bilag 693 – Vedtægter BB

8. Sag vedr. økonomisk tilskud til projekt Stemmer fra Blokken i Brøndby Strand.

Stemmer fra Blokken er udviklet af organisationen Turning Tables Danmark i samarbejde med de boligsociale sekretariater i Brøndby Strand og Æblehaven/Rønnebærparken (Roskilde), Brøndby Boligselskab, Boligselskabet Sjælland, Red Barnet, Roskilde Festival, Copenhagen Photo Festival, Cinemateket, Johan Borups Højskole, Teleselskabet 3, Arcgency samt BL.

Projektet indebærer bl.a. at der skal udvikles og placeres et fysisk kulturlaboratorium ved Robinson legepladsen i Boligafdeling Hallingparken. Projektet er for og med de unge i området, hvor de unge kan arbejde med film, foto, musik sammen professionelle instruktører og sammen skaber events for beboerne m.fl. i boligområdet.

#### Økonomi

Det samlede budget for aktiviteter og drift i Brøndby Strand ligger på omkring 10 mio. kr. for hele projektperioden, hvoraf de 75% af finansieringen er sikret på nuværende tidspunkt af Turning Tables Danmark.

Brøndby Boligselskab tilskud til projektet ønskes fordelt over årene således:

Budgetperiode:	Beløb i kr.:
01.05.2019-30.04.2020	100.000
01.05.2020-30.04.2021	150.000
01.05.2021-30.04.2022	200.000



Budgetperiode:	Beløb i kr.:
01.05.2022-30.04.2023	250.000
01.05.2023-30.04.2024	250.000
<b>I alt</b>	<b>950.000</b>

Det ønskede beløb til projektet på 950.000 kr. indstilles til afholdelse af selskabets dispositionsfond.

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen sørge for tildeling af tilskuddet til projektet.

**Organisationsbestyrelsen godkendte det ønskede tilskud fra Brøndby Boligselskab til projektet frem til år 2024 med op til i alt kr. 950.000 i hele perioden**

Bilag 694 – Egenkapital udvikling i BB

Bilag 695 – Stemmer fra Blokken Turning Tables Danmark

Bilag 696 – Turning tables planskitse

Bilag 697 - Turning tables planskitse

9.

Jf. Bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirussygdom 2019 kan BB som boligorganisation udskyde det ordinære repræsentantskabsmøde uanset fristen fastsat i vedtægten for boligorganisationen, så længe sundheds- og ældreministeren har udstedt forbud mod større forsamlinger.

Udskydelsen af repræsentantskabsmøder indebærer, at der ikke kan blive valgt medlemmer til bestyrelsen og at regnskabet for seneste regnskabsår ikke kan blive godkendt. Efter bekendtgørelsens kan medlemmer af bestyrelsen, som er på valg, fortsætte deres hverv indtil ordinært repræsentantskabsmøde er afholdt.

Boligorganisationen regnskab m.v. sendes til kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden i overensstemmelse med de sædvanlige frister, men med forbehold for, at regnskabet ikke er godkendt på repræsentantskabsmødet.

Når forbuddet mod større forsamlinger ophæves, skal ordinært repræsentantskabsmøde indkaldes uden unødigt ophold med den frist, der fremgår af vedtægten for BB.

Mht. Afdelingsmøder, så kan bestyrelsen vælge, om ske en udsættelse, urafstemning eller aflysning. Hvis et afdelingsmøde udskydes, skal det afholdes på et senere tidspunkt, når forbuddet mod større forsamlinger er ophævet. Hvis et afdelingsmøde aflyses indebærer det, at der ikke afholdes ordinært afdelingsmøde (budget- eller regnskabsmøde) for dette år.

Boligorganisationen har mulighed for at beslutte et driftsbudget for det kommende budgetår, som normalt vil skulle besluttes på det ordinære afdelingsmøde (budgetmødet), jf. almenboliglovens § 36. Det er en betingelse,

at driftsbudgettet ikke overstiger det foregående års budget med mere end 2 pct. Ved opgørelsen af de 2 pct. kan der ses bort fra budgetforhøjelser, som skyldes en beslutning, som tidligere er truffet på et afdelingsmøde, fx som følge af gennemførte forbedringsarbejder. I Brøndby Bólígselskab er det pt. kun Afdeling 921- Rolands Have, der har en budgetforhøjelse på over 2%, der de står til en stigning på: 2,08 %.

Medlemmer af afdelingsbestyrelsen, som er på valg, fortsætte deres hverv indtil næste afdelingsmøde er afholdt. Ligeledes kan evt. valgte repræsentanter til repræsentantskaber fortsætte deres hverv til næste afdelingsmøde er afholdt.

**Bestyrelsen træf beslutning om at:**

- **udskyde det ordinære repræsentantskabsmøde.**
- **afdelingsmøder udsættes til september måned.**

Bilag 698 – Skrivelse fra Transport- og Boligministeriet om bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirus sygdom (COVID-19)

10.


Eventuelt

**Bestyrelsen evaluerede brugen af Microsoft Teams på mødet.**

Dato: 22.04.20

  
OB Formand Michael B. Barnes

Dato: 22.04.20

  
Forretningsfører Jørgen K. Rasmussen