

Boligorganisationen Domea Rødovre

Referat af organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 9. maj 2023 kl. 17,00

Rådmand Billes Vej 2, 2610 Rødovre

Dagsorden:

1	Godkendelse af dagsorden	2
1.1	Beboerrådgivning	2
2	Boligorganisationen.....	3
2.1	Orientering fra formanden	3
2.2	Orientering fra Domea.dk	4
2.3	Viemosevej.....	4
2.4	Personaleforhold – Generel orientering	5
3	Mødeplanlægning	5
4	Eventuelt	6

Deltagere fra bestyrelsen:

Jørgen Knudsen, formand
John Thimsen, næstformand
Gert Christiansen
Steen Pedersen

Kjeld Mortensen

Øvrige deltagere:

Jacob Seiling Olsen, Administrationen
Katja Lindblad, Administrationen
Nadia Tobiesen, Administrationen

Udsendt den 26. maj 2023

1 Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægs-punkter.

Referat: Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

1.1 Beboerrådgivning

Hver måned kommer en række beboere i Domea bagud med huslejen og flere af dem sendes til advokat med henblik på at de enten betaler deres gæld eller sættes ud. Det er for beboeren, boligafdelingen og selskabet en ret dyr løsning, og for de der sættes ud har det store sociale omkostninger.

Funktionen

Hjælp til huslejen er en central rådgivningsfunktion, der har til formål at forhindre og minimere udsættelser pga. restance ved at yde social og økonomisk rådgivning til de beboere, som kommer bagud med huslejen. Den økonomiske rådgivning varetages af socialfaglige medarbejdere i Landscentret og det primære arbejde i funktionen er:

- Økonomisk rådgivning til beboere, der er bagude med huslejen
- Forebyggende økonomisk rådgivning
- Hjælpe beboere med afdragsordninger
- Dialog med kundeservice, inkasso, advokater omkring restancesager i boligorganisationerne
- Dialog med beboernes kreditorer, banker mv.
- Agere bindeled til kommunale forvaltninger og dialog med kommunale medarbejdere om konkrete sager

Vi tilbyder beboerne afdragsordninger i boligselskabet. Afdragsordninger laves for at minimere det tab boligorganisationen ellers vil få, hvis sagen sendes direkte til advokat. Afdragsordninger laves også for at hjælpe beboeren af med sin gæld og beholde sin bolig.

Er du bekymret for en beboer?

Bekymringsrådgivningen er en støttefunktion for naboer, bestyrelser, kollegaer og driftspersonale, som har til formål at øge handleberedskabet i sager, hvor udsatte beboere skaber bekymring eller problemer i afdelingerne. Det kan være situationer hvor;

- der er tydelige tegn på at en beboer eller familie mistrives
- der er en beboer, der udviser en adfærd som kan skabe utryghed og mistrivsel i boligområdet
- der gentagne gange er klager over samme beboer/familie
- der er bekymring for misligholdte boliger
- Koordinering med husordenssager, som kan betegnes som bekymrings-sager

Sagerne håndteres som udgangspunkt i et samarbejde mellem beboer, beboerrådgivning, bestyrelser, servicecentret, drift og kommunen. Sagen slippes ikke førend der er en tilstrækkelig løsning på plads.

Potentialet

Udsættelser er dyre for både beboer, bolig- organisation og afdeling og koster i gennemsnit 50.000 kr. pr. udsættelse. Det dækker både beboerens restance, gebyrer, advokatudgifter og muligt tab for boligorganisationen og afdelingen, timer i driften mm.

Hvis udsættelserne i højere grad end i dag forhindres, kan boligselskabet både spare penge på tab ved fraflytning (gæld fra beboere, som ikke kan betale restancen), men også minimere de følgeomkostninger som udsættelser har:

- Mindre brug af mandetimer til syn, istandsættelse, genudlejning mv.
- Mindre tab på istandsættelse ved fraflytning
- Mindre tab på mislighold

Øvrige gevinster ved at nedbringe antallet af udsættelser:

- Beboeren får ryddet op i sin økonomi og gæld til boligselskabet
- Beboeren skal ikke finde sig en anden bolig og flytter man med gæld, kan det være vanskeligt at etablere sig et nyt sted
- Færre kommunale udgifter til at hjælpe beboeren til ny bolig
- Mindre social udsathed pga. gæld og ny bolig
- Færre offentligt udgifter til at hjælpe beboeren videre

Forventet pris og besparelespotential

Prisen for ordningen er 218,75 kr. inkl. Moms pr. lejemål. For Domea Rødovre betyder det: 663 lejemål a 218,75 kr. = 145.031,25 kr./årligt. Forhindres tre udsættelser, hviler ordningen i sig selv.

Tiltrædes ordningen er der et års opsigelse for at sikre medarbejderne i Beboerrådgivningen, som bemandes efter antal tilmeldte selskaber.

Afrapportering

Administrationen vil løbende registrere alle sager, handlinger og effekt i alle sager og årligt udarbejde relevant statistik til boligorganisationen eks. antal sager, reduktion i udsættelser, sagstyper og gæld/besparelse. Materialet vil også kunne bruges på styringsdialogmøder med kommunen. Sagerne vil være omfattet af GDPR, da der er tale om fortrolige samtaler og rådgivning til beboerne.

Pt. afventer Domea.dk tal fra Lejerbo på selskabets historik. Hvis disse fremkommer, fremvises disse på organisationsbestyrelsesmødet.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter tiltaget og tager stilling til, om boligorganisationen ønsker at deltage i ordningen, herunder finansieringen af ordningen. Domea.dk anbefaler at tage midlerne af dispositionsfonden, da det er denne, som primært dækker tab ved fraflytning i restancesager.

Referat: Organisationsbestyrelsen besluttede at tiltræde ordningen og finansiere ordningen via midlerne i dispositionsfonden. Ordningen vil blive igangsat pr. 1. maj 2023. Informationsmateriale vil blive omdelt til afdelingsbestyrelser og med postkort til beboerne.

2 Boligorganisationen

2.1 Orientering fra formanden

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Formanden orienterede kort om at afdelingsbestyrelsen i Tjørneparken forbereder punkter til det kommende afdelingsmøde. Hvis det kan nås, ser afdelingsbestyrelsen gerne et ekstraordinært afdelingsmøde inden sommerferien.

2.2 Orientering fra Domea.dk

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Kundechefen orienterede om:

- Landskonference blev afholdt 14-15. april. Ann fra Ulkær deltog.
- Domea.dk har ansat ny byggechef, Rikard Nannestad.
- I Ulkær er kontrakten med den eksterne varmemester opsagt og ophøre 31. maj. Samarbejdet med den eksterne varmemester er udfordret, men vi forsøger at komme igennem de sidste par uger.
- Granskningsrapporterne er kommet, på næste organisationsbestyrelsesmøde, vil indholdet blive præsenteret.
- Domea.dk arbejder på et revideret ydelseskatalog som er tilpasset til strategien om det individuelle fællesskab. Regionsdirektøren planlægger at komme og præsenterer det.

2.3 Viemosevej

Mandag den 24. april 2023 var der besigtigelse af afdelingens boliger med Rødovre Kommune. Rødovre Kommunes notat fra gennemgangen afventes.

Viemosevej 10 F er opsagt og fraflyttet pr. 15. juni 2023. Der skal tages stilling til, om boligen skal skimmelrenoveres og genudlejes.

Beboeren på Viemosevej 8C er har overgivet sagen vedrørende skimmelsvamp i boligen til en advokat. Vi har derfor igangsat nærmere undersøgelser af skimmelrenoveringen i boligen og arbejderne igangsættes hurtigst muligt. Beboeren skal dog genhuses i perioden arbejderne foregår.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter hvordan renovering samt genudlejningen af boligerne i afdelingen skal foregå.

Referat: Vi har endnu ikke modtaget notatet fra Rødovre kommune, men forventningerne er at Rødovre kommune vil kræve at boligerne skal udlejes.

Derfor besluttede bestyrelsen at påbegynde genudlejningen af boligerne i afdelingen.

Dog skal der ske en udbedring af fugt- og skimmelproblemerne, ved b.la. at sikre at tagnedløbsbrøndene kan aflede tagvandet og at det etableres ventilation i kældere. Dog skal der løbende granskes økonomi i projektet, og er vi ude i ekstreme huslejestigninger som følge heraf, skal der indkaldes til møder i processen inden noget sendes til udlejning.

Inden udlejning skal beplantning nær husene fjernes og ikke godkendte skure og havestuer nedrives.

Bestyrelsen betuttede, at der i forlængelse af organisationsbestyrelsesmødet den 25. november 2021 skal igangsættes en forundersøgelse frem imod en helhedsplan med landsbyggefonden. Dispositions-fonden finansierer denne undersøgelse.

2.4 Personaleforhold – Generel orientering

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat: Vi har ansat en ny ejendomsmester til Tjørneparken. Kim Hejnesen er opstartet den 2. maj.

I Tjørneparken mm. får vi vikar hjælp til de grønne opgaver fra Kim Skov. Vi har en aftale med Kim, indtil Marco er tilbage fra barsel. Men det kan være at aftalen forlænges hen over sommerferien.

Vi har ansat en servicekoordinator til driftskontoret i Tjørneparken. Tina Kruse starter den 1. juni.

Til ejendomskontoret i Maglekær har vi ansat ejendomsfunktionær Thomas Madsen. Thomas starter den 1. juni.

Johnny Andersen tiltræder i Ulkær d. 1. juni.

**Efter forhandling er alle medarbejder i Domea Rødovre tiltrådt Domea.dk lo-
kalaftale.**

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3 Mødeplanlægning

Følgende datoer foreslås for møder for det kommende år.

21. juni 2023 bestyrelsesmøde

21. juni 2023 ordinært repræsentantskabsmøde

20. september 2023 bestyrelsesmøde – ingen onsdagsmøder april – september inkl! Så ny dato tak.

Derudover er der planlagt følgende arrangementer:

BL´s Almene Boligdage 30. september 2023.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender mødedatoerne.

Referat: Bestyrelsen tilrettede mødedatoerne og mødeplanen ser derfor således ud:

20. juni 2023 bestyrelsesmøde

20. juni 2023 ordinært repræsentantskabsmøde

21. september 2023 bestyrelsesmøde, dato skal godkendes på næste bestyrelsesmøde.

4 Eventuelt

Referat: Der blev spurgt til betalingskort til bestyrelserne og til håndtering af udlæg.