

# Boligorganisationen Domea Rødovre

Referat af organisationsbestyrelsesmøde

Onsdag den 17. januar 2024 kl. 17,00

I den Røde Villa

---

Dagsorden:

<b>1</b>	<b>Godkendelse af dagsorden</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Godkendelse af referat</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Boligorganisationen</b>	<b>3</b>
3.1	Orientering fra formanden	3
3.2	Orientering fra administrationen	4
3.3	Indstilling om principper for budgetlægning	4
3.4	Drøftelse om fælles drift.	7
3.5	Boliger til permanent genhusning til beboere fra Peder Lykkes Vej	8
3.6	Indstilling om Whistleblowerordning	10
<b>4</b>	<b>Renoverings- og forbedringsprojekter</b>	<b>11</b>
4.1	149-01 Renovering /fortætning på Viemosevej	11
4.2	149-02 Varmecentral i Tjørneparken	11
4.3	149-03 Renovering af stigstreng	11
<b>5</b>	<b>Mødeplanlægning</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Eventuelt</b>	<b>12</b>

---

## Deltagere fra bestyrelsen:

Jørgen Knudsen, formand  
John Thimsen, næstformand  
Gert Christiansen

Keld Mortensen  
Jan Ohlsen

---

## Øvrige deltagere:

Jacob Seiling Olsen, Administrationen  
Uffe Andreasen, regionsdirektør, Administrationen  
Tina Tødten, Administrationen

---

**Udsendt den 5. februar 2024**

---

## 1 Godkendelse af dagsorden

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

**Referat: Jørgen Knudsen bød velkommen og oplyste, at Jan Ohlsen har bedt om, at få to punkter behandlet på dagsordenen.**

**Jan Ohlsen oplyste, at afdeling Tømmergrundens elevator gik i stå sidste week-end og det er ikke acceptabelt når det er ældre mennesker der bor der. De kunne ikke komme ud hele weekenden.**

**Jacob Seiling Olsen var naturligvis ked af situationen men desværre har Lejerbo opsagt serviceaftalen med elevatorfirmaet Kone pr. 1. januar 2024. Domea.dk har flere gange bedt dem om, at aftalen genoptages uden nogen reaktion fra firmaet. Der er derfor nu indgået en aftale med elevatorfirmaet Otis. Efterfølgende har Otis fundet ud af, at der ikke er en faldattest og derfor vil de ikke køre ud når der kommer opkald. Otis har dog erkendt, at de burde havde tjekket det ved indgåelse af aftalen og beklager den opstået situation.**

**Jan Ohlsen bad også om, at administrationsbidraget bliver drøftet på næste møde. Afdeling Tømmergrunden er meget uforstående overfor, at de skal betale mere end de store afdelinger.**

**Jacob Seiling Olsen forklarede, at det er domea.dk's prissætning der gør, at det er dyre pr. lejemål for de små afdelinger. Om der skal lavet et regnskab for en lille eller stor afdeling så koster det det sammen, for arbejdsgangen er ens. Derfor komme det til at koste mere pr. lejemål for de små afdelinger.**

**Uffe Andreasen tilføjede, at organisationsbestyrelsen kan beslutte, at bidraget fordeles på en anden måde.**

**Bestyrelsen godkendt herefter den udsendte dagsorden.**

## 2 Godkendelse af referat

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 23. november 2023.

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives.

**Referat: En beboer fra Maglekær har stillet spørgsmål til, hvor referaterne fra organisationsbestyrelsesmøderne og repræsentantskabsmøderne offentliggøres.**

**Det blev oplyst, at de både ligger på domea.dk og i Boligfy.**

**Bestyrelsen bad om, at der gives en demonstration af Boligfy så det kan ses hvor referaterne ligger.**

**Derudover bad bestyrelsen få oplyst, reglerne omkring referaterne bla. hvor længe de skal være offentlige.**

**Bestyrelsen godkendte referatet.**

### **3 Boligorganisationen**

#### **3.1 Orientering fra formanden**

Formanden har bedt om, at følgende punkter bliver drøftet.

#### **Udbetaling af bestyrelseshonorar**

Hvornår bliver der udbetalt honorar til organisationsbestyrelsen.

**Referat: Bestyrelseshonorar for 2022 er udbetalt i december 2022 af Lejerbo. Honorar for 2023 udbetales af domea.dk ca. 3 måneder efter regnskabsårets afslutning.**

#### **Afregning til afdelingsbestyrelsesmedlemmer**

Skal der udbetales vederlag til afdelingsbestyrelsesmedlemmer ved deltagelse i f.eks. møder o. lign i dagtimerne.

**Referat: Jørgen Knudsen redegjorde for punktet. F.eks. gik fyret i Tjørneparken i stykker hen over julen og Jørgen brugte en hel lørdag på, at få det til at fungere igen så beboerne havde varme i julen.**

**I Lejerbo fik afdelingsbestyrelsen tabt arbejdsfortjeneste når de skulle tage fri fra arbejde for at udføre opgaver for boligselskabet, og dette ønskes fortsat.**

**Jacob Seiling Olsen ridsede reglerne for at få tabt arbejdsfortjeneste op og oplyste, at det er organisationsbestyrelsen der beslutter, om der kan gives tabt arbejdsfortjeneste og på hvilke vilkår.**

**På forespørgsel oplyste Uffe Andreasen, at det ikke var muligt at udbetale diæter.**

**John Thimsen pointeret, at der reelt skal være tale om tabt arbejdsfortjeneste før det skal kunne udbetales.**

**Domea.dk vil inden næste møde undersøge hos revisionen hvilke dokumentation, der skal foreligge for at få udbetalt tabt arbejdsfortjeneste og fremlægge udkast til regelsæt på næste møde.**

#### **Samarbejde med domea.dk**

Håndtering af forbrugsregnskaber, regulering af indskud, huslejeopkrævninger, sagsbehandlingstider på byggesager.

Det indstilles, at bestyrelsen tager en drøftelse af punkterne samt orienteringen til efter

**Referat: Jørgen Knudsen orienterede om de udfordringer der er.**

**Desværre har genhusningskonsulenten fra helhedsplanen ikke afleveret det rigtige materiale til domea.dk omkring forbrugsregnskabet, hvilket er skyld i de fejl der er.**

**John Thimsen oplyste, at Maglekær også har haft problemer med varmeregnskab og der skal kæmpes for at få domea.dk til at gøre noget.**

**Uffe Andreasen bekræftede, at domea.dk desværre i år har haft store udfordringer med forbrugsregnskaberne, men der er stort fokus på dette.**

**Generelt opleves det, at domea.dk's kundeservice giver lejerne forkerte svar og giver bestyrelsen skyld for mange ting der ikke er deres ansvar.**

**Uffe Andreasen var bekendt med en konkret situation hvor kundeservice havde haft en uheldig formulering omkring bestyrelsen overfor en beboer. Både ham selv og kundeservicechefen Lene Hadsbjerg beklager meget den situation.**

**Jørgen Knudsen tilføjede, at når der klages til domea.dk over forkerte forbrugsregnskaber sker der intet. Lejerbo var noget bedre til at reagere på henvendelser.**

**Til slut oplyste Jørgen Knudsen, at fællesrepræsentationen i Rødovre ikke har ville forny udlejningsaftalen med Rødovre Kommune. Der ønskes en aftale med andre kriterier til kommende lejere.**

**Aftalen er forlænget et år mens der forhandles. Det er en jurist fra DAB der forhandler med kommunen på alle boligselskabernes vegne.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.2 Orientering fra administrationen

Orientering gives på mødet.

Referat fra styringsdialogmødet med Rødovre Kommune vedlægges til orientering.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Jacob Seiling Olsen oplyste, han deltog i styringsdialogmødet sammen med formanden og referatet er vedlagt dagsorden.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.3 Indstilling om principper for budgetlægning

Alle almene boligafdelinger modtager i denne periode en ekstern vurdering af opsparingsniveauet til bygningsvedligeholdelse. Forventningen er, at den eksterne vurdering mange steder vil pege på, at der er behov for at øge henlæggelserne til vedligehold, og dermed huslejerne, betydeligt.

Med denne indstilling bør organisationsbestyrelsen tage stilling til principperne for de kommende budgetlægninger for boligafdelingerne. Det anbefales desuden, at der for boligafdelinger, som er i risiko for at få en betydelig huslejstigning eller boligafdelinger,

hvor der er risiko for, at der kan opstå udlejningsproblemer, gennemføres en dybere afdelingsanalyse og udarbejdes en handlingsplan.

Henlæggelser til vedligehold skal fra januar 2024 ske på grundlag af en 30-årig drifts- og vedligeholdelsesplan (DV-plan), der sammen med en tilstandsrapport, skal granskes hvert 5. år af en ekstern uvildig byggesagkyndig. Granskningen er vedtaget ved lov og har til formål at sikre tilstandsvurderingen og planlægningen af den fremtidige vedligeholdelse.

Det hedder i lovgivningen, at *"... boligorganisationen skal drage omsorg for, at de almene boligafdelinger [...] fysisk fremstår i god og tidssvarende standard"* (almenboliglovens § 6 b). Organisationsbestyrelse har derfor ansvaret for, at der er gode DV-planer, og at der henlægges tilstrækkeligt hertil. Forudsat, at et afdelingsmøde ikke beslutter at henlægge den nødvendige økonomi, bør organisationsbestyrelsen ikke godkende afdelingens budget, og der vil opstå en såkaldt budgettvist, som skal afklares af kommunen.

På baggrund af ovenstående anbefaler Domea.dk, at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter retningslinjer for den fremtidige budgetlægning, så der i alle afdelinger henlægges (opspareres) tilstrækkeligt til at sikre en fornuftig vedligeholdelsesstand. Konkret anbefales det, at bestyrelsen vedtager principper for budgetlægning, som tager stilling til følgende:

**Princip 1: Opsparingsniveau:** Budgetlægning skal ifølge lovgivningen sikre, at alle boligafdelinger over huslejen henlægger tilstrækkeligt til, at boligafdelingen kan opretholde en god vedligeholdelsesstand på alle væsentlige bygningsdele. I de seneste mange år har man i store dele af den almene sektor arbejdet efter en tommelfingerregel, der siger, at der mindst skal henlægges 40.000 kr. pr. bolig til vedligeholdelse. De allerede indkomne granskningsrapporter peger dog på, at den fremtidige opsparing i de fleste boligafdelinger vil overstige 40.000 kr. pr. bolig. Opsparingsniveauet bør som princip ikke være under tommelfingerreglen på 40.000 kr. pr. bolig. Desuden skal opsparingen som princip kunne finansiere afdelingens DV-plan. DV-planen skal korrigeres med den viden, som granskningsrapporten og tilstandsrapporten bidrager med.

**Princip 2: Loft over maksimal stigning:** Der fastsættes et loft over den maksimale husleje, så der er fornøden sikkerhed for, at øget opsparing og dermed øgede huslejeniveau ikke medfører risiko for lejeledighed (tomgang). Domea.dk vil anbefale et husleje-loft, som tager udgangspunkt i oplysninger om kommunens gennemsnitlige huslejeniveau. Det kan fx være kommunens gennemsnitlige huslejeniveau tillagt 20 pct. Loftet vil være forskelligt for familieboliger, ældreboliger og ungdomsboliger. Loftet kan desuden være forskelligt for enkeltafdelinger, da det er afhængigt af boligernes stand og individuelle udlejningssituation.

**Princip 3: Indtrapning:** For boligafdelinger med en betydelig huslejestigning kan huslejen hæves gradvist med fx 3-6 pct. per år over de kommende år, så beboerne kan indstille sig på huslejeudviklingen, og så afdelingens omkostningsniveau kan tilpasses gennem en justering af serviceniveauet eller en effektivisering af driftsomkostninger.

**Princip 4: Afdelingsanalyse og handlingsplan:** De boligafdelinger, der har behov for indtrapning af den nye husleje, eller som ikke uden risiko for lejeledighed kan løfte opsparingen til det nødvendige niveau, bør undersøges nærmere. Undersøgelsen bør indeholde:

- 1) en afdelingsanalyse med data om udviklingen i husleje, driftsomkostninger og opsparing, potentiale for effektivisering mv. Domea.dk vil gerne tilbyde at udarbejde en

afdelingsanalyse med ovenstående data, hvis dette ønskes. Afdelingsanalyser på baggrund af revisorgodkendte regnskabsdata fra 2021 vil koste 5.000 kr. pr. boligafdeling – opfølgende analyser året efter koster 2.000 kr. pr. afdeling. Herudover kommer tid og ressourcer hos lokale medarbejdere til udarbejdelse af handlingsplaner.

- 2) en handlingsplan med forslag til tilpasning af serviceniveau og driftsomkostninger, mulighed for støtte fra dispositionsfond og arbejdskapital samt mulighed for driftsstøtte/kapitalstøtte fra Landsbyggefonden. Et eventuelt behov for intern og/eller ekstern konsulentstøtte forudsætter muligvis ekstra støtte fra selskabets tilknyttede økonomikonsulent.

I **bilag 1** er der dannet en oversigt over boligafdelinger, der ud fra en samlet vurdering af granskningsrapporterne og en simulering af huslejudviklingen bør undersøges nærmere (afdelingsanalyse og handlingsplan). I **bilag 2** kan ses et eksempel på en afdelingsanalyse (uden servicecenterets bemærkninger).

Det anbefales desuden, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, hvordan der sikres medinddragelse og medansvar for afdelingsbestyrelser. Konkret anbefales det, at der udarbejdes en proces, som sikrer grundig information om lovgrundlaget, granskernes vurderinger og de vedtagne principper for budgetlægning.

Sideløbende med organisationsbestyrelsens drøftelser om granskning og huslejudvikling samt stillingtagen til principper for budgetlægning, arbejder Domea.dk lige nu på to systemer, som kan understøtte drift og planlægning på netop dette område, hhv. et Facility Managementsystem (driftssystem) og et indkøbssystem. Formålet med de to systemer er at professionalisere og effektivisere driften, når det gælder DV-planer samt styrke de lokale og solidariske indkøb, med henblik på at sænke omkostningsniveauet og følgelig huslejen.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen drøfter og vedtager principper for budgetlægning, herunder henlæggelsesniveau og huslejudvikling,
- at der udarbejdes en proces for inddragelse af afdelingsbestyrelser,
- at der afsættes 25.000 kr. til tilvejebringelse af afdelingsanalyser jf. ovenfor.

**Referat: Jacob Seiling Olsen gennemgik arket.**

**Jørgen Knudsen nævnte, at der skal kigges på hvad de enkelte afdelinger kan bære.**

**John Thimsen tilføjede, at der også bør kigges på, om afdelingerne feks. har lån der udløber inden for de kommende år, så der måske kan arbejdes med denne ydelse så lejestigningen kan blive mindre.**

**Uffe Andreasen oplyste, at det er vigtigt at finde ud af hvad smertegrænsen er for at boligerne kan lejes ud. I har en lav husleje nu men uanset dette, vil jeres lejere opleve det som en høj lejestigning.**

**John Thimsen oplyste, at en lejestigning på 15 % er urealistisk i afdeling Maglekær.**

**Keld Mortensen tilføjede, at hvis der f.eks. laves energiforbedringer i afdelingerne falder varmeudgiften måske og så kan huslejen godt stige uden det opleves så voldsomt for den enkelte lejer.**

**Gert Christensen mente, at der skulle kigges mere ned i tallene i de enkelte budgetter før der kunne tages beslutning om noget.**

**Jørgen Knudsen kunne se noget besparelspotentiale ved at uddanne funktionærerne så de kan lave mindre håndværker opgaver og så give dem mere i løn.**

**Bestyrelsen vedtog at sætte penge af til afdelingsrapporter og besluttede, at drøfte granskningsrapporterne ved regnskabs- og budgetmøderne i de enkelte afdelinger. Der skal sættes tid af til det når der indkaldes.**

**Bestyrelsen vil på et kommende møde drøfte principperne og tage beslutninger derefter.**

### 3.4 Drøftelse om fælles drift.

Dette er en forsat drøftelse fra seneste organisationsbestyrelsesmøde samt seminaret for repræsentantskabet i efteråret.

I øjeblikket er der en vakant ejendomsmester stilling i Tjørneparken. Denne stilling vil kunne ændres til en driftslederstilling.

Økonomi:

En ejendomsmester koster ca. 480.000 kr./år.

En driftsleder koster ca. 600.000 kr./år.

Dvs. der vil være en meromkostning på ca. 120.000 kr./år ved at ændre stillingsbetegnelsen.

Med ansættelse af en driftsleder vil vi kunne tage det første skridt til at etablere samlet fællesdrift i boligselskabet og dermed begynde at høste de synergier som vi forventer at kunne opnå. Den ny driftsleder, vil skulle varetage opgaver for hele Domea Rødovre.

Vi arbejder hen imod at der på sigt vil være to driftsområder med et fælles ejendomskontor med en servicekoordinator til at varetage kontortiden og de administrative opgaver for alle afdelinger.

Her vil alle medarbejderne skulle registrere deres arbejdstid og lønnen vil blive fordelt på de afdelinger der får opgaverne udført.

Omkostningerne til driftsledelse og servicekoordinator fordeles efter lejemål blandt selskabets afdelinger.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter muligheden for fællesdrift og beslutter, om der skal ansættes en driftsleder der varetager opgaver for hele boligselskabet samt hvor denne fysisk skal placeres.

**Referat: Jacob Seiling Olsen orienterede om punktet og fremlagde økonomien. Det kommer til at koste lidt i opstarten men skal ses som en investering for boligselskabet og præciserede, at det ikke var planen at reducere i personalestaben.**

**John Thimsen oplyste at han som bekendt ikke er vild med ideen. I afdeling Maglekær har de en rigtig god personalegruppe og han er bange for at personalet vil søge væk hvis der etableres fællesdrift. De er glade for at være i afdelingen og er ikke interesseret i at skulle skifte mellem afdelingerne.**

**John Thimsen tilføjede, at tidligere erfaringer under en lokalinspektør også viste, at nogle afdelinger blev prioriteret mere end andre, så der er naturligvis bekymring for, at dette vil ske igen.**

**Keld Mortensen syntes, at det er positivt med fællesdrift. Det vil være mere effektivt, at personalet kan arbejde i teams og deles om opgaverne. En koordinator på kontoret der passer alt det administrative, kan også kun effektivisere tingene.**

**Keld Mortensen tilføjede, at det måske var en mulighed at tale med de ansatte om hvad deres kompetencer er og hvad de har af interesser og på den måde få sammensat nogle gode teams.**

**Generelt i bestyrelsen var der et ønske om at få ansatte der kunne lave små håndværks opgaver, så der ikke altid skulle ringes efter håndværkere.**

**Jacob Seiling Olsen tilføjede, at det er vigtigt at have ansat de medarbejdere der kan løse de opgaver vi har brug for de løser. Det mente John Thimsen ikke vi har i dag.**

**Jacob Seiling Olsen oplyste, at ved den omtalte konstruktion med en driftsleder flyttes ledelsesansvaret også væk fra afdelingsbestyrelserne så de i stedet kan koncentrere sig om hvilke ydelser de har brug for i de enkelte afdelinger og ikke skal bruge tid på ledelse af personalet.**

**Uffe Andreasen tilføjede vigtigheden af at få drøftet hvordan en eventuel fællesdrift skal være, og hvordan medarbejder ressourcerne skal fordeles mellem afdelingerne.**

**Uffe pointerede, at domea.dk har et forretningsføreransvar og hvis en afdeling vælger at stå uden for driftsfællesskabet og dermed ikke har hjælp fra de øvrige afdelinger ved sygdom, ferie el.lign. skal der være opmærksomhed på, at domea.dk ikke har personale der kan sendes ud og hjælpe.**

**Gert Christensen bad om, at bestyrelsen fik fremlagt nogle fakta tal på besparelsesmulighederne.**

**Uffe Andreasen oplyste, at bestyrelsen kunne se på benchmark tal for konto 114, 115 og 116. Tallene kan ses af de afdelingsrapporter som bestyrelsen tidligere på mødet besluttede at købe. Hvis bestyrelsen efterfølgende ønsker det, kan der sættes en konsulent på som laver en uddybning af tallene til bestyrelsen.**

### **3.5 Boliger til permanent genhusning til beboere fra Peder Lykkes Vej**

Domea København er i fuld gang med at finde relevante permanente genhusningsboliger til beboerne fra Peder Lykkes Vej på Amager. Højhuset, som beboerne boede i, blev rømmet i december 2022 som følge af et straks påbud fra Københavns Kommune. Boligerne står pt. til nedrivning, hvorfor beboerne skal permanent genhuses nye steder.



Siden december 2022 har beboerne været midlertidigt genhuset på hotel og siden i CPH Village på Nørrebro, i Dalslandsgade,(DFB) i Kurlandsgade (Domea København), i Glostrup (Glostrup Boligselskab) og Høje-Taastrup (DFB). Ingen af de midlertidige boliger kan bruges til permanent genhusning, pga. store kommende renoveringssager og selskabernes egne behov for genhusning.

Øvrige boligselskaber på Sjælland i Domea.dk fællesskabet anmodes om hjælp til permanent genhusning af 15 husstande, som er de beboere, der endnu ikke har modtaget en permanent bolig.

Landsbyggefonden ønsker, at Domea København afslutter genhusningen senest 30/6-2024, og det er tvivlsomt, om Domea København kan nå at få tilstrækkeligt med ledige boliger til alle beboere, som mangler permanent genhusning. Der er som supplement til boligerne fra Domea København indgået en aftale med Vibo og AAB, som også stiller boliger til rådighed for genhusningen, hvis kommunen ikke skal bruge de ledige boliger til byfornyelse.

Ifølge lovgivningen (LLA §85-86) er boligorganisationen forpligtet til at tilbyde permanent genhusning indenfor Københavns Kommune. Dog kan beboerne frivilligt sige ja tak til permanent genhusning i andre kommuner. Vi ved, at flere beboere gerne vil bo udenfor København, hvis boligens størrelse og pris passer beboerne.

Det ønskes derfor, at boligorganisationen frigiver 1-2 lejemål til permanent genhusning. Der er alene brug for boliger på 1-2 rum, da alle beboerne bor alene.

En permanent genhuset beboer har en helt almindelig kontrakt, dvs. indskud og første måneds husleje skal være betalt, inden der udleveres nøgler. Ved fraflytning håndteres denne fraflytning som alle andre fraflytninger, dvs. at eventuelt tab m.m. håndteres på samme vilkår som alle andre.

De permanente genhusninger og flytningerne er støttet af Beboerrådgivningen, også efter indflytning, hvis der bliver behov, da Domea København er med i Beboerrådgivningen. Beboerne støttes også i arbejdet med at søge boligstøtte, søge indskudslån og ved Indflytningssyn, hvis der er behov.

Hvis Boligorganisationen siger ja til en bolig, har Domea.dk 14 dage til at tage stilling til, om boligen kan bruges til genhusning

Hvis anmodningen imødekommes, vil der blive taget hensyn til dels, at anvisningen ikke påvirker beboersammensætningen i forkert retning i de afdelinger, der i forvejen har det svært, dels at der som hovedregel ikke anvises i de afdelinger, der er mest attraktive for selskabets beboere via oprykningens retten. Jf. almenboliglovens § 51. stk. 7 kan almene boligorganisationer indgå aftale om anvisning af almene familieboliger til lejere, som den anden boligorganisation er forpligtet til at genhuse jf. § 86, stk. 1-3 i almenlejeloven. Hvis boligorganisationen har nogle særlige hensyn til bestemte afdelinger, som evt. skal friholdes, er vi naturligvis åbne overfor dette.

At afvige fra ventelistereglerne er helt i overensstemmelse med lovgivningen jf. LLA § 51, stk. 7.

Aftalen om boliger til permanent genhusning ophører naturligt, når alle 15 beboere har fået tilbudt bolig om permanent genhusning.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at støtte Domea København med permanent genhusning af op til to husstande i 1-2 rums boliger fra eget selskab.

**Referat: Bestyrelsen besluttede, at Domea København kan få de næste 2 ledige 2 rums boliger til permanent genhusning.**

### 3.6 Indstilling om Whistleblowerordning

En whistleblowerordning er en kanal, hvor man kan indberette alvorlige lovovertrædelser eller mistanke om alvorlige lovovertrædelser inden for en organisation.

Landsbyggefonden har i samarbejde med advokatfirmaet Kroman Reumert oprettet en fælles whistleblowerordning for alle i den almene branche. Formålet er at tilbyde et sikkert og anonymt sted at henvende sig, hvor beboere, medarbejdere, ledere og beboerdemokrater kan rapportere kritiske forhold, især når disse ikke kan deles med ledere eller andre relevante partnere.

Ordnningen er obligatorisk for virksomheder med mere end 50 medarbejdere, som fastsat ved lov. Domea.dk er på grund af sin størrelse forpligtet til at implementere ordningen, men det er en klar anbefaling – fra både branchen og Domea.dk – at boligorganisationerne også tilslutter sig.

#### **Fordele ved at have en whistleblowerordning**

- Gør det muligt at være på forkant, hvis noget truer organisationen og dens kultur, og gør det muligt at handle på det
- Sikring af tryghed og trivsel hos medarbejdere, da de kan sende indberetninger anonymt og måske vil fortælle om ting, som de ikke føler sig trygge til at fortælle ellers
- Styrker gennemsigtighed og troværdighed i organisationen
- Det forventes at whistleblowerordninger bliver indført i de fleste boligorganisationer
- Understøtter, at indberetningerne kommer direkte ind til Domea.dk's etablerede whistleblowerenhed, i stedet for fx offentliggørelse i medierne.

#### **Omkostninger**

Etablering af selve ordningen og den løbende drift af ordningen er gratis – omkostninger påløber kun, hvis der opstår en sag, der kræver behandling af whistleblowerenheden i Domea.dk. Bestyrelsen vil modtage et overslag over den forventede tidsforbrug til sagens behandling før den juridiske enhed i Domea.dk behandler sagen yderligere. Den juridiske enhed består af den juridiske chef og en advokat i afdelingen for jura, løn og ledelsessekretariat og de vil som de eneste modtage indberetninger fra Kromann Reumert. Indberetninger foretages via et link til en webside hos Kromann Reumert.

I [bilag 1](#) (præsentation af whistleblowerordningen) og [bilag 2](#) (whistleblowerpolitik) uddybes whistleblowerordningen. Hvis boligorganisationen ønsker egen whistleblowerpolitik, kan man henvende sig til Domea.dk for hjælp til dette.

Det indstilles, at bestyrelsen tilslutter boligorganisationen til Whistleblowerordningen.

**Referat: Jacob Seiling Olsen orienterede om whistleblowerordningen.**

**Bestyrelsen tilsluttede sig ordningen.**

## 4 Renoverings- og forbedringsprojekter

### 4.1 149-01 Renovering /fortætning på Viemosevej

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Jørgen Knudsen oplyste, at der er afholdt en række møder i byggeudvalget og der er nu udarbejdet et projekt der indsendes til kommunen.**

**Boligerne udlejes på korttids kontrakter og det bliver oplyst, at kælderen ikke må bruges.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 4.2 149-02 Varmecentral i Tjørneparken

Orientering gives på mødet.

**Referat: Jørgen Knudsen oplyste, at han havde haft kontaktet både Thomas Holluf og Michael Meincke da der desværre ikke er sket noget i sagen meget længe. Tidsplanen i statusnotater er ikke tilfredsstillende, det tager urimelig lang tid og varmecentralen kan ikke holde en vinter mere.**

**Jacob Seiling Olsen oplyste, at der i notatet er taget højde for, at der skal etableres en alternativ varmeløsning, hvis varmecentralen ikke er klar til næste fy-ringssæson.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 4.3 149-03 Renovering af stigstreng.

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: John Thimsen oplyste, at den mangelfri aflevering ikke går helt godt, så nu vil det blive håndhævet lidt hårdere.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 5 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet for det kommende år.

- 21. marts 2024 organisationsbestyrelsesmøde
- 30. maj 2024 organisationsbestyrelsesmøde
- 30. maj 2024 repræsentantskabsmøde
- 26. september organisationsbestyrelsesmøde.
- 7. – 8. december 2024 Seminar for organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet.

Øvrige møder der er planlagt:

Regionsmøde den 18. marts 2024.

Domea.dk´s generalforsamling og Landskonference 24. – 25. maj 2024.

Boligorganisationens budget skal behandles i bestyrelsen og efterfølgende forelægges for repræsentantskabet. Vi modtager først boligorganisationens budget den 3. juni 2024, hvorfor det ikke vil være muligt at afholde organisationsbestyrelsesmøde og repræsentantskabsmøde den 30. maj 2024 som aftalt.

Det foreslås, at organisationsbestyrelsesmødet og repræsentantskabsmødet i stedet afholdes den 12. juni 2024.

Afdelingernes budgetter modtages i perioden 19. – 26. maj 2024, hvorfor der skal være en drøftelse med de enkelte afdelingsbestyrelser omkring afholdelse af afdelingsmøder.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Bestyrelsen godkendte, at repræsentantskabsmødet flyttes til den 12. juni 2024.**

## 6 Eventuelt

**Referat: Bestyrelsen bad om at få tilsendt vejledningen til bestyrelsesdelen i Boligfy og spurgte, om bestyrelsen har mulighed for, at sendes push beskeder ud til beboerne. Fremgår det ikke af vejledningen vil det blive undersøgt til næste møde.**

**Bestyrelsen bad om at få undersøgt, hvordan de enkelte afdelingsbestyrelser kan få domea.dk mailadresser.**