

REFERAT AB-MØDE

REDIGERET AF EJENDOMSLEDEREN PWH. DEN 12.07.2021.

TORSDAG DEN 01.07.2021 KL. 17:00 I CAFE 13

MØDESTART KL. 17.00

Tilstedeværende: Bitten Skotte, Miguel Loguercio, og Grethe Folman, Kim Baage, Ali Koc, Karin Engraf, Lourdes Timoner Garcia, Bent Garcia og Andrzej Zalewski

Afbud: Anne Jytte Winter

Administrationen: Ejendomsleder Peter Worning

Gæster: Lars Jensen, Allan Nilsen, Tim Resen fra Organisationsbestyrelsen for Tranemosegård, Bo Mouritzen fra Det Boligsociale Sekretariat – Brøndby Strand Projektet, Martin Olsen, Vibeke Rømming, Tina Jepson fra BO-Vest

DAGSORDENSPUNKT inkl. indstillinger	BEMÆRKNINGER
1. Valg af dirigent	Bitten Skotte blev valgt som dirigent.
2. Valg af referent	Philip Blixen blev valgt som referent.
3. Godkendelse af dagsorden	Ekstrapunkt til dagsordenen: Punkt 5a: Reklamefilm Dagsordenen blev derefter godkendt
4. Godkendelse af referat fra mødet den 10.06.2021	Referatet blev godkendt
SAGER TIL/FRA ADMINISTRATIONEN	
SAGER FRA UP4	
BESLUTNINGSSAGER	
<p>5. Møde med Organisationsbestyrelsen for Tranemosegård. Debat om oplæg fra AB møde den 10.06.2021. Tomten efter Tranumparken 1. Kommunen og udlejnings procent.</p> <p>Indstilling fra AB mødet den 10.06.2021.</p> <p>Afdelingsbestyrelsen stemte om hvorvidt anvisningsretten skulle sættes op til 50% med evaluering efter ét år. Forslaget blev vedtaget såfremt kommunen kan acceptere de krav afdelingsbestyrelsen kommer frem til.</p> <p>Afdelingsbestyrelsen blev derudover enige om at der skal tilbyde hjælp til beboerne med at opdatere uddannelsespapirer, som ikke er anerkendt i DK.</p>	<p>Debat om oplæg fra AB møde den 10.06.2021, kommunen og udlejningsprocent: Bo Mouritzen fra Det Boligsociale Sekretariat – Brøndby Strand Projektet berettede, at Indenrigs- og Boligminister Kaare Dybvad Bek den 17. marts 2021 var kommet med et udspil til en revision af den lovgivning, der er rettet mod parallelsamfund herunder Parallelsamfundspakken. Regeringens målsætning er at beboere med ikke-vestlig baggrund om 10 år (i 2032) højst udgør 30 procent i alle boligområder i Danmark.</p> <p>Populært sagt ønsker regeringen at erstatte "ghettolisten" med en "parallelsamfundsliste". I den forbindelse ønsker regeringen at fjerne begrebet "hård ghetto" og erstatte det med "omdannelsesområde" ligesom begrebet "ghetto" ønskes erstattet af begrebet "parallelsamfund". Kriterierne for at et boligområde tilhører disse ønskes ændret og der ønskes indført en tredje kategori "forebyggelseslisten".</p>

Bestyrelsen indstiller at der gerne må bygges på tomten og ønsker at der skal bygges studieboliger, som de studerende har råd til at betale, generationsfællesskaber, senior boligfællesskaber, penthouse lejligheder med udsigt

Bo Mouritsen forklarede, at man var kommet rigtig langt med det boligsociale arbejde og at Brøndby Strand parkerne netop var røget af ghettolisten, da man ikke længere opfyldte kriterierne. Såfremt forslaget bliver gennemført, betyder det helt konkret for Brøndby Strand parkerne at boligområdet med de nye kriterier vil blive klassificeret som et område, der er på "forebyggelseslisten". Det vil betyde, at Brøndby Strand parkerne har 10 år til at opfylde de nye kriterier for ikke at ryge på "parallelsamfundslisten" og i yderste konsekvens risikere at blive klassificeret som "omdannelsesområde".

Såfremt boligorganisationen ikke selv formår at gøre tilstrækkeligt for at sikre en afdeling mod at komme på "parallelsamfundslisten" og derved sikre en forsvarlig drift af boligorganisationen og afdelingen kan kommunalbestyrelsen overtage styringen midlertidigt af de funktioner boligorganisationen eller boligorganisationens afdelinger som er tillagt disses ledelse. Det fremgår af Almenboligloven § 165.

På baggrund af ovenstående oplæg blev der diskuteret hvad afdeling T13 kunne gøre for at leve op til kriterierne om 10 år herunder hvad man kan gøre i forhold til anvisning af lejere.

De kriterier Brøndby Strand parkerne umiddelbart lettest kan arbejde med vurderes til at være at:

- nedbringe andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer
- nedbringe andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har grunduddannelse

Grundet for eksempel den store andel af førtidspensionister i boligområdet sammenholdt med kriteriet om at sammenligningsgrundlaget er den gennemsnitlige bruttoindkomst i regionen og ikke på landsplan, vurderes det svært at imødekomme indkomstkriteriet i T13 ligesom andelen af beboere med ikke-vestlig baggrund er så høj, at det vurderes som meget svært at nedbringe til det ønskede mål.

Martin Olsen fra BO-Vest fortalte at Brøndby kommune har bedt alle afdelinger i Brøndby Strand parkerne om at få 100 % anvisningsret. Kommunen vil ved benyttelse af sin anvisningsret formentlig afvise alle, som ikke opfylder samtlige kriterier fra den nye liste.

Tina Jepsen fra BO-Vest fortalte at det på baggrund af Brøndby Strand parkernes status som værende på "forebyggelseslisten" ville være muligt at sortere boligsøgende på ventelisten efter kriterier, som det ikke er muligt uden denne status. Grundet persondataloven har BO-Vest først mulighed for at indhente oplysninger om de boligsøgende fra det tidspunkt det er vedtaget af afdelingsbestyrelsen at kriteriet skal bruges til sortering af ansøgerne.

Flere af de tilstedeværende både fra afdelingsbestyrelsen og fra organisationsbestyrelsen gjorde opmærksom på deres holdning til at de beboere, som ikke lever op til regeringens kriterier, jo ikke nødvendigvis var "dårlige" beboere. Der er masser af eksempler på gode og ønskværdige beboere, som af den ene eller anden grund ikke lever op til regeringens kriterier. Afdelingsbestyrelsens holdning var, at så længe man opfører sig ordentligt og betaler sin husleje, er man en velkommen beboer i T13. Man er som udgangspunkt ikke en dårligere beboer fordi man har en anden etnisk baggrund end vestlig eller fordi man har en lavere gennemsnitsindkomst eller ikke har en højere uddannelse end grunduddannelsen.

En af fordelene ved at øge kommunens anvisningsret, er at kommunen garanterer lejen for den andel den har anvisningsret til, ligesom kommunen dækker eventuelle tab ved fraflytning på de beboere der er anvist af kommunen. Modsat er det afdelingen selv, der dækker eventuel manglende udlejning eller tab ved fraflytning fra de beboere, der er flyttet ind via ventelisten hos BO-Vest. BO-Vest oplyser, at der i øjeblikket er 1600 på venteliste til en bolig, men at nogle potentielt ikke længere er interesserede ligesom det heller ikke vides hvor mange der vil falde fra grundet det nye kriterie om ren straffeattest.

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at BO-Vest fremover skal indhente straffeattest på boligsøgende på ventelisten til T13 og sortere boligsøgende fra, som opfylder kriteriet om: "at være dømt for overtrædelsen af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer".

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at oprette en arbejdsgruppe bestående af repræsentanter fra Det Boligsociale Sekretariat, Administrationen i BO-Vest, Organisationsbestyrelsen fra Tranemosegård og Afdelingsbestyrelsen, som skal kigge på hvad man kan gøre for at hjælpe nogle af de eksisterende beboere med at rykke sig i forhold til de opstillede kriterier. Det kunne fx være at hjælpe beboere med at konvertere eksamensbeviser fra deres hjemland til et dansk eksamensbevis eller oplysning om muligheden for opgradering af uddannelsesniveau på gunstige vilkår. Første møde skal holdes i august måned. Arbejdet i arbejdsgruppen skal lede frem til at afdeling T13 kommer med en handlingsplan for hvordan man kan gøre for på sigt kan imødekomme kriterierne på forebyggelseslisten. Handlingsplanen skal som et krav indeholde måltal. Såfremt T13 ikke selv formår at imødegå kravene kan Brøndby kommune være nødsaget til at overtage styringen.

Afdelingsbestyrelsen besluttede at fastholde beslutningen fra sidste møde om at tilbyde kommunen 50 % anvisningsret og evaluere tiltaget løbende med 1 års mellemrum. Der skal samtidig evalueres på afdelingens egen indsats således at man løbende i afdelingsbestyrelsen kan vurdere om det er kommunens eller afdelingens egen indsats, der fungerer bedst efter hensigten.

5a. Reklamefilm på ét af højhusene

Et privatejet mobilselskab har spurgt om tilladelse til at filme en reklamefilm på et af højhusene, hvor der skal rappelles ned af bygningen.

Ejendomslederen indstiller, at afdelingsbestyrelsen ikke giver tilladelse.

Tomten efter Tranumparken 1:

Afdelingsbestyrelsen i T13 fortalte om hvad der lå bag indstillingen om at der gerne må bygges på tomten og ønsket om at der skal bygges studieboliger, som de studerende har råd til at betale, generationsfællesskaber, seniorboligfællesskaber og penthouselejligheder med udsigt.

Organisationsbestyrelsen fra Tranemosegård fortalte, at man principielt var imod opførelsen af boligbyggeri, som ikke er alment boligbyggeri. Tidligere erfaringer fra blandet privat og alment boligbyggeri er heller ikke gode, da de overordnede interesser er vidt forskellige og ofte modsatrettede. Organisationsbestyrelsen gjorde det klart, at man ikke ønsker at være medvirkende til at finansiere privat boligbyggeri.

Martin Olsen fra BO-Vest oplyste, at flere andre afdelinger havde forespurgt kommunen om muligheden for at opføre almennyttigt boligbyggeri og svaret for nuværende er at det ikke er en del af kommunens planer på boligområdet. Såfremt en del af byggeriet er beregnet på den private sektor, vil kommunen formentlig være nødt til at tage konkret stilling til projektet.

Afdelingsbestyrelsen i T13 fastholdt derfor indstillingen om at der gerne må bygges på tomten og ønsket om at der skal bygges studieboliger, som de studerende har råd til at betale, generationsfællesskaber, seniorboligfællesskaber og penthouselejligheder med udsigt.

Ejendomslederen begrundede indstillingen med at afdelingen ville være nødsaget til at afsætte mandskabsressourcer i forbindelse med filmningen. En sådan indirekte støtte til et privat selskab er ikke i tråd med formålet for drift af afdelingen.

Indstillingen følges – der gives ikke tilladelse til at filme.

<p>6. Gennemgang af udkast for Budget 2022. Bilag 1.2.3. Ejendomslederen gennemgår udkast til Budget 2022.</p> <p>Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen drøfter udkastet til budget 2022 og kommer med evt. forslag til ændringer eller tilføjelser.</p>	<p>Ejendomslederen gennemgik udkastet til budget 2022. Hovedpunkterne i hver enkel budgetkonto blev gennemgået og større ændringer i budget 2022 i forhold til budget 2021 blev forklaret og drøftet. Der budgetteres med en huslejestigning på 3,13 % for 2022. Huslejestigningen kan primært tillægges projekt med udskiftning af vand installationer, som er planlagt til opstart 2022 samt en forventet merudgift til udbedring af kloakker grundet generelt dårlig stand samt en forventet stigning i afgifter til vand og varslet stigning fra kommunens renovationselskab til affaldshåndtering.</p> <p>Ejendomslederen kunne fortælle at antennebidrag egentlig falder i 2022, men grundet tilslutningen til Giganet stiger antennebidraget fra 21 kr. om måneden til 27 kr. om måneden. Ejendomslederen blev bedt om at antennebudgettet fremgår af "beboerbudget" udgaven af afdelingsbudget 2022. Ejendomslederen vil undersøge om det kan lade sig gøre.</p> <p>Der blev efter mødet udsendt udkast 2 til budget 2022 pga. fejl i udkast 1.</p> <p>Indstillingen følges – budget 2022 blev drøftet af afdelingsbestyrelsen.</p>
EFTERRETNINGSSAGER	
ORIENTERINGSSAGER	
<p>7. Kontorvagt Næste kontorvagt falder sammen med møde i afdelingsbestyrelsen, så afdelingsbestyrelsen er til stede for beboerne.</p> <p>Eventuelt Alle beboere opfordres til at begrænse risikoen for fremvækst af legionella bakterier ved at lade armaturer og brusere løbe 2 minutter med den varme hane ved længere varende fravær fra boligen. Ejendomslederen sørger for at alle beboere bliver orienteret om retningslinjer for begrænsning af risikoen for fremvækst af legionella bakterier ved længerevarende fravær fra boligen.</p> <p>Mødet den 29. juli 2021 annulleres</p> <p>Ejendomslederen bedes se på muligheden for at opsætte gelænder eller lignende ved indgangen til Café 13 og ved udgang til terrassen fra Café 13.</p> <p>Ejendomslederen bedes igen tage fat i problematikken omkring opbevaring af cykler i barnevognsrummet i Kisumparken 126.</p>	

