

# HEDEMARKENS AFDELINGSBESTYRELSE

Referat af afdelingsbestyrelsesmøde mandag den 20. februar 2017

Tilstede: René, Camilla, Christine, Jannie, Karl, Mohamed, Stig,  
Søren O., Zabi samt ejendomsleder Søren Holm  
Afbud: Brian, Natascha  
Referent: Christine

## 1. Personsag

En beboer klager til bestyrelsen over mangler ved køkkenbordet ved indflytning.  
Der er hul i bordpladen med mere.

Efterfølgende diskuterer bestyrelsen hvor høje krav, man kan stille til en "genbrugs-  
lejlighed" fra 1968-69. Lejligheden har jo et naturligt slid, når man flytter ind. Dette  
behøver ikke at være misligholdelse.

Efter bestyrelsens mening er brud i en køkkenbordsplade uhygiejnisk.

Skaden kan dog ikke tillægges tidligere beboer: Der er mangelfulde ind- og  
udflytningsrapporter fra de gamle lejemaal. I de tilfælde, hvor der er mangelfulde  
rapporter, så vurderer ejendomskontoret til beboerens fordel.

Afgørelse:

Bestyrelsen vedtager, at bordpladen bliver udskiftet for ejendommens regning.  
René skriver til beboeren, at han kan få skiftet sin bordplade.

## 2. Orientering fra Lone Kaas om ny boligsocial helhedsplan

Lone fortæller og viser power points om den nye boligsociale helhedsplan 2017-20 med vægt på sine egne 2 projekter vedr. uddannelse og beskæftigelse:  
Netværket - dit jobfællesskab og Socialøkonomisk Virksomhed (SØV)

Helhedsplanen har 3 indsatsområder:

- 1) Tryghed og trivsel (Lisbeth)
- 2) Forebyggelse og Forældreansvar (Jeppe og Louise)
- 3) Uddannelse og beskæftigelse (Lam og Lone)

Louise i Lindegården vil arbejde med nybagte mødre.

Medarbejderne arbejder tematisk med beboere fra alle boligområder, og de samarbejder tæt med relevante folk fra kommunen.

Aktiviter og projekter er for alle beboerne under ABCenter.

Disse almene afdelinger fra AKB-Albertslund, AB og VA deltager:  
Hedemarken, Kanalen, Blokland, Nord (Bæk, Fos, Kilde, Dam)

Uddannelse og beskæftigelse:

Disse projekter er placeret i Hedemarken:

- Fritidsjobs (Lam)
- Lommepegeprojekt (Lam)
- Uddannelsesvejledning med fokus på erhvervsuddannelser (Lam)
  
- Praktikpladser i byggesagerne (Lam og Lone)
  
- Socialøkonomisk virksomhed (SØV) (Lone)
- Netværket - dit jobfællesskab (Lone)

## NETVÆRKET - dit jobfællesskab

Målgruppen er jobparate uden andre problemer end ledighed.

Der er ca 340 personer i målgruppen i ABC.

Der er flest ledige jobparate i Hedemarken, nemlig 127 personer.

Netværket skal bestå af et forpligtende fællesskab imellem 8 personer ad gangen.

Disse skal hjælpe, støtte og sparre hinanden i arbejdet med jobsøgningen.

Hedemarken afd. stiller gratis en pavillon til rådighed. Indretningen betales af midler fra den boligsociale helhedsplan.

Formålet med Netværket er at øge brugernes mulighed for at komme hurtigere tilbage på arbejdsmarkedet ved at skabe sociale netværk som støtter de lediges motivation og engagement for jobsøgning.

Deltagerne mødes 3 x pr. uge. De kan få hjælp til jobansøgning, CV, fotos, oplæg, virksomhedsbesøg, øve jobsamtale, gruppeøvelser.

Der er mødepligt, men ingen sanktioner.

Netværket har ingen myndighedsfunktion (selv om jobcentrets medarbejdere kan komme i området). Det er frivilligt og gratis at deltage.

Jobkonsulent Elena og hendes kollegaer i teamet for jobparate i gruppe 1-3 finder egnede brugere. Der må højst være én fra gruppe 3 ad gangen. De vil især prøve at udvælge de, der ikke kan få god nok hjælp af jobcentret.

Kommunen deltager ikke i den daglige drift. Men medarbejdere fra kommunen kan komme og undervise.

Når en deltager får job, så kommer der en anden ind: Der er løbende optag.

Det forventes, at deltagerne i gennemsnit deltager i projektet i 3 måneder. Dvs. at der højst er plads til 4 x 8 deltagere om året = 32 deltagere om året.

Dette dækker ikke behovet i forhold til de 340 ledige i målgruppen i ABC. Det er metodeudvikling.

Succeskriterier:

- At mindst 20 deltager om året kommer igennem projektet og får et job. Dvs.  $4 \times 20 = 80$  i løbet af 4 år og
- at ledigheden skal falde med 4% frem mod 2020.

### SØV - SOCIALØKONOMISK VIRKSOMHED

Det er en virksomhed, der både tjener penge på almindelige markedsvilkår, og som skaber positiv social forandring for lokalsamfundet.

Målgruppen af deltagere er ledige aktivitetsparate på kontanthjælp. Disse har problemer ud over ledighed, f.eks. fysisk, psykiske, sociale.

Totalt i alle ABC-områder er der 138 aktivitetsparate. Der er 51 i Hedemarken.

Hedemarken bliver det første boligområde på Vestegnen med SØV. Hedemarken bliver platform for metodeudvikling i forbindelse med SØV. Beboere i Hedemarken, der er aktivitetsparate, får et lokalt tilbud om opkvalificering.

Ejerskab og økonomi:

- Selskabet ejes af en forening med bestyrelse og vedtægter.
- Hedemarken afd. udlejer lokaler (en pavillon)
- Der ansættes en ordinær daglig leder (Dette må ikke være Lone.)
- Hedemarken afd. og den boligsociale helhedsplan må ikke bruge penge på virksomheden.
- Der fundraises til etablering på baggrund af metodeudvikling.
- Overskud skal geninvesteres i virksomheden.

Virksomheden skal bl.a. være:

- En platform i boligområdet, som kan bringe aktivitetsparate beboere tættere på arbejdsmarkedet
- En arbejdsplads der kan tage hensyn til de ansattes fysiske, psykiske og sociale problematikker.
- En virksomhed der beviser at alle mennesker kan yde noget på en arbejdsplads.

Virksomheden skal producere og sælge et fødevarerprodukt som bl.a.

- har en simpel fremstillingsproces
- kan laves af flere hold medarbejdere
- kan sælges til almindelige mennesker på almindelige markedsvilkår

Der er lang vej endnu:

- Der skal laves forretningsplan og kommunikationsstrategi.
- Kommunen og Fødevarestyrelsen skal godkende lokalerne.
- Der skal findes fagfolk til en bestyrelse, og der skal etableres en støttegruppe af forretningsfolk.
- Der skal fundraises 1/2 mill. kr. til projektet.

Men der er også støtte og opbakning fra mange sider. Bl.a. fra kommunikationsbureauet Operate (der er kåret som Danmarks bedste). De vil arbejde gratis med ansøgning til fundraising.

HVIS ALT GÅR GALT - og vi ikke kan fundraise nok:

Så skal der laves en ny projektbeskrivelse af et forløb, der skal løfte aktivitetsparate beboeres kompetencer og muligheder for at komme tættere på arbejdsmarkedet.

HVIS ALT GÅR GALT - og virksomheden ikke kan klare sig:

Hedemarken afd. vil ikke få nogle udgifter. Den pavillon, som vi har lejet ud til projektet er stadig vores.

- Selskabet ejer alt andet
- Konkursbegæring koster 30.000
- Direktøren afmeldes
- Så kommer kurator og ordner boet

Formidling af metoden er stadig det vigtigste.

HVAD HVIS ALT GÅR GODT - så får vi

- udviklet metoder, der kan videreformidles til andre områder
- nogle beboere får et kompetenceløft og kommer tættere på det ordinære arbejdsmarked
- en SØV midt i området.

Der bliver stillet spørgsmål til selskabsformen for en SØV. Der svares at der skal være en egenkapital. Man må kun lave det som en virksomhed. Det bliver et Aps, som er ejet af en forening. KAB jura kommer ind over inden oprettelsen.

Et bestyrelsesmedlem mener, at det også skal være muligt for beboere i en målgruppe selv at henvende sig til et givet projekt og bede om at komme med i det. Det er helt i orden, at kommunens folk hjælper med at henvise. Men det er ikke acceptabelt, hvis det KUN er kommunens folk, der kan henvise. Beboerne skal også selv have et sted at henvende sig og mulighed for at bede om at komme med i et projekt. Dette kræver også, at beboerne får informationer om projekterne.

Der bliver stillet spørgsmål til logistikken - om der er plads til produktionen.

Et bestyrelsesmedlem mener, at det virker mere som et kommunalt projekt.

### **3. Godkendelse af referaterne**

De 3 referater fra 21.11.16, 12.12.16 og 16.01.17 er alle godkendte

## **TIL BESLUTNING**

### **4. Formanden og gennemgang af post**

Intet til dette punkt.

### **5. Ejendomslederen**

Intet til dette punkt

## **6. Bestyrelsen**

Intet til dette punkt

## **7. Udvalg**

### 7a Boligsocial Helhedsplan

Intet til dette punkt

### 7b Fysisk Helhedsplan

Intet til dette punkt.

### 7c Andre udvalg

Intet til dette punkt.

## **8. Bevillinger**

### 8.1

Der bevilges en printer til et bestyrelsesmedlem

### 8.2

Der bevilges en Office-pakke til sekretæren. SH indkøber denne.

## TIL ORIENTERING

### **9. Formand**

#### 9.1

Der er generalforsamling i Albertslund Nærradio tirsdag den 28.02.2017

#### 9.2

Hedemarken har fået en ny forretningsfører: Henning B. Holtov

Henning vil senere blive præsenteret for afdelingsbestyrelsen.

#### 9.3 Styringsdialomøde med kommunen

Tilstede var der 8 mennesker fra kommunen bl.a. borgmesteren og kommunaldirektør Carsten Blume. Hedemarkens organisationsbestyrelse var repræsenteret ved formand René og næstformand Helle. Desuden ejendomsleder Søren Holm og forretningsfører Henning B. Holtov.

Hedemarken fremsatte kritik af samarbejdet med kommunen:

Generel kritik af kommunens manglende tilbagemeldinger på henvendelser og ansøgninger. At samarbejdet fra kommunens side er lig 0.

Kommunen stillede sig uforstående over for vores kritik.

Kommunens jurist sagde, at hun har været i kontakt med vores tidligere forretningsfører Marie Louise Bruun om lejekontrakter. Men ifølge SH er dialogen aldrig mundet ud i et møde.

Kommunen ville ikke afsætte tid til at snakke om andre konkrete kritikpunkter.

Carsten Blume fra kommunen ville gerne have en mail med en liste over, hvad der er problemer med.



Desuden handlede mødet om vores regnskab for 2015, helhedsplanen, MGO-plader i Albertshave.

Mødet varede i alt 45 minutter.

Efterfølgende:

SH har lavet en foreløbig liste til over vores kritikpunkter

Som tilføjelse ønsker vi foranstaltninger imod, at der køres ræs på Nyvej

Evt. yderligere tilføjelser kan mailes til SH med kopi til René

SH og René samler op og sender mail til kommunen.

#### 9.4

Kritik af KAB's ændring af vores arbejdsskadeforsikring. Denne er flyttet til et andet forsikringssselskab end det normale uden orientering til formanden for Organisationsbestyrelsen - og uden OB's viden. Dette vil blive taget op i OB.

### **10. Ejendomsleder**

#### 10.1 Analyse af driften

Ejendomskontoret er i gang med en 360 graders analyse af driften. Dette er som følge af regeringens og Folketingets ønske om besparelser på ialt 1,5 milliarder i 2020 i de almene boliger.

Analysen vil munde ud i en rapport, som bestyrelsen vil få. Der vil også komme nogle forslag til besparelser - til diskussion.

Rapporten skal være klar til organisationsbestyrelsens møde i maj

## 10.2 Hæfte om genhusning

KAB og Almenet har lavet et hæfte om beboeres rettigheder ved genhusning. I hæftet er alle muligheder beskrevet. Ejendomslederen har et eksemplar med. Der er bestilt et til hvert bestyrelsesmedlem. Hvis vi får en fysisk helhedsplan, så vil alle beboerne få et hæfte.

## **11. Bestyrelse**

Kritik fra bestyrelsesmedlemmer og fra formand af manglende orientering om indflytning af en tatovør i de tidligere tandlægelokaler. Hverken afdelingsbestyrelsen eller organisationsbestyrelsen var blevet orienteret før lejemålet blev indgået.

Har afdelingen slet ingen indflydelse på rammerne i forhold til erhvervslejemålet? Det ligger lige ved siden af vores udlejningslokaler! Der var dumpet tunge varer til tatovøren uden for døren til opgangen - udenfor tatovørens åbningstid 10-17. Andre ville kunne få problemer med at kunne komme ind i lejelokalet.

Afdelingsbestyrelsen har tidligere overvejet, om vi evt. selv skulle bruge lokalet i afdelingen. Der er lavet en indsigelse om, at vi selv ønsker lokalerne. Hvorfor er der truffet beslutning om udlejning uden om afdelingsbestyrelsen?

Formanden:

Jeg blev ikke orienteret før efter kontrakten var blevet underskrevet.

Det er KAB's udlejningschefs ansvar, at jeg som formand for organisationsbestyrelsen ikke blev orienteret. Dette vil blive kritiseret på næste organisationsbestyrelsesmøde. Hvis jeg var blevet orienteret, så kunne jeg have orienteret afdelingsbestyrelsen.

Ejendomsleder:

Der er kommet nogle lovændringer som gør, at afdelingsbestyrelsen ikke mere har indflydelse på huslejen ved udlejning af erhvervslejemål.

Men der har ikke været en kommentar i udlejningssystemet om, at organisationsbestyrelsen skulle orienteres inden en udlejning.

SH var heller ikke orienteret om, at KAB's udlejning var igang med at træffe aftale om udlejning. Efterfølgende har SH lavet en kommentar i systemet om at afdelingen evt. selv er interesseret i lejemålet.

SH vil bede udlejningschefen om at sætte en kommentar ind i udlejningssystemet om, at ejendomskontoret skal kontaktes hvis tatovøren flytter og lokalet igen skal lejes ud. Samt om at organisationsbestyrelsen skal kontaktes før evt. nye erhvervslejemål indgås.

## **12. Udvalg**

### 12a Boligsocial Helhedsplan

#### 12a.1

CM, medlem af styregruppen, kritiserer ABCenter: Har bedt ejendomslederen om at få undersøgt hvor lovjemlen er for at tilsidesætte sideaktivitetsbekendtgørelsen.

CM er utilfreds med, at ABCenter ikke meldte tilbage til den boligsociale styregruppe med oplysning om, at Hedemarken afdeling ikke mere ville have egen boligsocial medarbejder fra 2017. ABCenter har koordineret samarbejdet mellem styregrupperne fra de forskellige boligafdelinger om planen for 2017-2020. Det var en grundlæggende del af vores styregruppes forudsætning for samarbejdet, at Hedemarken afdeling skulle have egen boligsocial medarbejder.

CM kritiserer, at der er blevet vedtaget ændringer i en af vores grundlæggende forudsætninger for planen uden om styregruppen og uden at denne og afdelingsbestyrelsen blev orienteret af ABCenter.

Et bestyrelsesmedlem stiller spørgsmål til beboerdemokratiets vilkår.

Formanden:

Landsbyggefonden har krævet, at Hedemarken skal være med i boligsocialt samarbejde under ABCenter. Dette er en forudsætning for, at de vil støtte en eventuel fysisk Helhedsplan.

AKB Albertslund blev nedstemt i den besluttende "Visionsgruppe" under ABC, da vi bad om egen boligsocial medarbejder til Hedemarken. Vi er ikke "store nok" i forhold til de andre: AB, VA og kommunen.

Vedr. orientering fremover: Når oplæggene til møder kommer til "Visionsgruppen", så vil disse fremover blive sendt i kopi til orientering til Hedemarkens medlemmer af det boligsociale udvalg. Disse vil også modtage det efterfølgende referat. Det næste møde i "Visionsgruppen" er onsdag 8. marts 17:30.

Ejendomsleder:

Hvis det er et stort ønske fra beboerne og afdelingsbestyrelsen, så kan vi evt. senere selv ansætte en boligsocial vicevært. Man kan læse om boligsociale viceværter inde på KAB's hjemmeside. Midlerne til en sådan skal i givet fald tages over driften.

#### 12.a2

Et bestyrelsesmedlem stiller spørgsmål til, hvad vi gør med den ene pavillon, som vi skal stille til rådighed for "Netværket". Da vi bevilgede den, fik vi at vide, at udgiften skulle dækkes ved udlejning til den boligsociale helhedsplan og at den ville være udgiftsneutral for afdelingen.

Ejendomslederen undskylder sin fejl: Han troede, at begge pavilloner skulle bruges til den socialøkonomiske virksomhed. Han må have misforstået undervejs. Det viser kompleksiteten i dette her mellem styregruppe og "Visionsgruppe". Midlerne til indkøb af begge pavilloner er taget af afdelingens overskud for 2016.

#### 12b Fysisk Helhedsplan

Formanden orienterer:

Vi har fået et foreløbigt tilsagn fra Landsbyggefonden (LBF). Dette er et tilsagn, som gives én gang om året.

LBF kommer stadigvæk på inspektion. Beløbet, som de har sat af, er kun en tilkendegivelse - en afsætning på deres budget. LBF kan justere beløbet op og ned alt efter hvilken beslutning, de ender med at tage. Dette vil igen afhænge af, hvad beboerne i sidste ende beslutter.

Vi har meddelt LBF, at vores helhedsplan forventes at koste omkring 490 mill. Heraf er der støttede arbejder for ca. 211 mill. og udstøttede for ca. 277 mill.

LBF's foreløbige tilsagn er på 116 mill. til de støttede arbejder. Dette er positivt set i forhold til andre byggesager, hvor de i nogle tilfælde kun har givet tilsagn på 10 % af det ansøgte beløb. Vi må håbe, at LBF justerer beløbet op, efter deres inspektion her.

Der er endnu intet nyt om, hvornår LBF vil komme og se på forholdene.

### 12c Andre udvalg

#### 12c1 P-udvalg

SH vender tilbage med datoer for møde mellem udvalg og parkeringsfirma(er).

Formanden har fået mail fra en beboer - og har sendt denne videre til udvalget, så de ved, hvad der er svaret.

## **13. Eventuelt**

### Næste mødedatoer:

Mandag den 20. marts kl. 18:30 møde afdelingsbestyrelse

Torsdag den 6. april kl. 15:00 regnskabsmøde for afdelingsbestyrelsen med økonomimedarbejder og ejendomsleder.

Tirsdag den 18. april 18:30 møde afdelingsbestyrelse

**BEMÆRK:** Mødet er flyttet fra mandag til tirsdag på grund af påsken.

Tirsdag den 25. april kl. 19:00 afdelingsmøde (Regnskab 2016)

Tirsdag den 29. august kl. 19:00 afdelingsmøde (Budget 2018)

oooOooo