

Referat af Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Skælskør den 16 .september 2020 kl. 16:30 på Hotel Postgaarden, Strandgade 4-6, 4230 Skælskør

Til stede var formand Erik Gemmer, bestyrelsesmedlemmerne Per Grønkjær og Karen Margrethe Ur-Rehman. Fra administrationen deltog forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen, lokalinspektør Steen Flensburg samt sekretær Susanne Mortensen om optog referat

Formand Erik Gemmer åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra Administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget herunder også godkendelse at tilskud på 50.000 kr. fra organisationens arbejdskapital til afd. 401-0
3. Godkendelse af nye vedtægter for Lejerbo Skælskør
4. Udlejningssituationen
5. Nybyggeri/renovering
6. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Michael Keis startede med at det var længe siden sidste møde så han ville samle op på forskellige ting, så der er sat lidt mere tid af i år til mødet.

Ventelistegebyr

Vi har fra den 1. oktober 2019 gjort det muligt for boligsøgende at være skrevet op i flere Lejerbo-organisationer uden at betale ekstra for det. Det har været en stor fordel for Lejerbo Skælskør der er en lille organisation. Det vil således koste 300 kroner årligt at stå på venteliste, uanset om man er skrevet op til én eller flere organisationer. Når man betaler for at stå på venteliste første gang efter den 1. oktober 2019, får man automatisk mulighed for at skrive sig op til flere organisationer.

Ancienniteten beregnes dog stadig pr. organisation fra den dag, man skriver sig på ventelisten i en konkret boligorganisation.

Ventelisten til ungdomsboliger vil fortsat være gratis.

Det vil fremover koste 500 kr. årligt, hvis man som boligsøgende ønsker at modtage boligtilbud med almindelig post, idet det efter de store stigninger i portoen er meget dyrt at håndtere denne løsning.

Den interne venteliste er ikke omfattet af ændringen – intern og ekstern venteliste kører rent lovgivningsmæssigt efter to helt forskellige systemer.

Legitimationsoplysninger

Administrationsorganisationen skal sikre, at banker og realkreditinstitutter har legitimationsoplysninger på organisationsbestyrelsesmedlemmerne. Det kræves, for at man kan undgå sager om hvidvask, jf. hvidvaskloven.

Vi håndterer naturligvis oplysningerne korrekt og professionelt. Der er ganske få medarbejdere, som har adgang til oplysningerne.

På lejerbo.dk (under menupunktet Om Lejerbo – Persondata) ligger bl.a. orientering om behandling af personoplysninger om organisationsbestyrelsesmedlemmer. Heraf fremgår flg. vedr. videregivelse af personoplysninger:

4.2 Videregivelse

4.2.1 Vi stiller ikke personoplysninger til rådighed for nogen tredjepart med henblik på markedsføring eller lignende formål.

4.2.2. Vi videregiver personoplysning, hvis det er nødvendigt for, at vi kan varetage vores kunders interesser. De typiske modtagere af sådanne oplysninger vil være relevante offentlige myndigheder (fx SKAT), pengeinstitutter- realkreditinstitutter, kommuner, Udbetaling Danmark og domstole.

4.2.3 I sager, som omfattes af hvidvaskloven, videregiver vi identitetsoplysninger m.v. i det omfang hvidvaskloven stiller krav herom, jf. hvidvasklovens §11, stk. 1, nr. 3. Du kan som organisationsbestyrelsesmedlem rette henvendelse til os og bede om at få oplyst, hvem vi har videresendt identitetsoplysninger til som følge af hvidvasklovens regler, bl.a. at bestyrelsesmedlemmerne til enhver tid kan krve at få oplyst xxx, herunder hvem vi har udleveret/videresendt oplysningerne til.

Beboerdemokraterne kan til enhver tid bede om at få oplyst, hvem vi har videregivet deres oplysninger til. Afgivelse af legitimationsoplysninger har ingen betydning i forhold til boligafdelingernes eller bestyrelsernes forpligtelser i forhold til f.eks. optagelse af og hæftelse for lån.

Boligafdelingerne bliver forpligtet i forhold til de lån, der optages. Det er boligorganisationernes bestyrelser, der træffer beslutning om optagelse af lån. Bestyrelsesmedlemmerne hæfter ikke personligt for lånene.

Realkredit mv. skal have oplysning om den til enhver tid siddende bestyrelse.

Når man indtræder i bestyrelsen, skal man altså afgive oplysningerne. Tilsvarende skal oplysningerne om udtrådte medlemmer. Hvidvaskreglerne kræver dog opbevaring i 5 år efter udtræden.

Oplysningerne om den til enhver tid siddende bestyrelse opbevares så længe, der er engagementer (lån, kreditter osv.) med boligafdelingerne.

Realkreditinstitutterne er dataansvarlige fsv. angår de oplysninger, de modtager fra os. Vi skal imidlertid sikre, at de får oplysning om ændringer i sammensætningen af bestyrelserne.

Hvis et bestyrelsesmedlem ikke vil afgive oplysningerne, og man derfor ikke kan indgå nye engagementer - eller eksisterende engagementer lukkes/opsiges - kan det være ansvarspådragende for den pågældende. Det kan i yderste konsekvens være nødvendigt at ekskludere det pågældende organisationsbestyrelsesmedlem fra bestyrelsen (indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde med henblik på nyvalg til organisationsbestyrelsen).

Vi har udarbejdet et brev til nye bestyrelsesmedlemmer, hvor vi anmoder om deres legitimationsoplysninger. Det blev bekræftet at bestyrelsen har indsendt oplysninger.

Granskning af vedligeholdelsesplaner

Der er indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger inden udgangen af 2021 skal have udført en såkaldt granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Granskningen skal foretages af en anden end den, som er driftsansvarlig for den pågældende afdeling. Dvs. der skal 'fremmede øjne' på vedligeholdelsesplanerne.

Denne granskning skal derudover revideres af en ekstern uvildig rådgiver, der sikrer, at granskningen er retvisende. Rådgiveren laver stikprøver ud fra nogle konkrete kriterier.

Efter 2021 skal granskningen foretages hvert 5. år.

Ved udførelsen af granskningen tages udgangspunkt i en række centrale bygningsdele, såsom: kloak, tagdækning, facader, vinduer/døre, varmtvandsproduktionsanlæg, altan/altangange, kviste, tagterrasser, belægninger, trappe, væg (vådrum, fuger) og røranlæg.

Resultatet af granskningerne forelægges organisationsbestyrelsen.

Udgifterne til granskningen betales som en tillægsydelse. Revisionen af granskningen skal efter reglerne betales af boligorganisationen, og det er også muligt at lade det være boligorganisationen – og altså ikke den enkelte afdeling – afholde udgifterne til selve granskningen.

Visioner 2019 - 2021

Efter en visionsproces, som involverede både hovedbestyrelsen og ledergruppen, godkendte hovedbestyrelsen i december 2018 Lejerbos nuværende 6 visioner med 31 tilhørende målsætninger for perioden 2019-2020. Overskrifterne for visionerne er: *Beboerdemokrati; Vækst og udvikling; Byggeri; Bæredygtighed; Effektiv drift og værktøjer samt Den gode arbejdsplads*.

Visionerne og målsætningerne kan læses i deres fulde længde her: <https://www.lejerbo.dk/om-lejerbo/hvem-er-lejerbo,-q-/mission-og-visioner>

Siden visionerne og målsætningerne blev vedtaget, har forskellige tværgående projektgrupper arbejdet med at opnå dem og status på de 31 målsætninger er pr. 1. aug. 2020 at:

- 10 målsætninger er opfyldt
- 6 målsætninger, som har karakter af løbende opgaver uden egentlig deadline, er alle igangsat.
- 10 målsætninger er i proces
- 5 målsætninger er endnu ikke igangsat.

Mange målsætninger har karakter af planer eller strategier. Det betyder, at arbejdet ikke er slut, når målsætningen er opfyldt, da det store arbejde med implementeringen på dette tidspunkt stadig er i gang.

Eksempler på opfyldte målsætninger, som der arbejdes med at implementere:

- Medio 2019 skal hovedbestyrelsen have udarbejdet en kommunikation- og informationsplan, så den korrekte strøm af information sikres.
- Hovedbestyrelsen tager ultimo 2019 initiativ til udarbejdelse af funktionsbeskrivelser for alle typer beboerdemokrati, samt vejledninger i godt samarbejde.
- I første halvår 2019 skal der udarbejdes en digitaliseringsstrategi med beboerne og afdelingerne i centrum. Implementering skal påbegyndes umiddelbart efter.

Nogle målsætninger er forsinket i forhold til tidsplanen. Det er der flere årsager til f.eks. manglende ressourcer, skift i ledende stillinger samt Corona-virus.

For at de sidste målsætninger kan blive opnået og alle målsætninger kommer i gang med implementering, har hovedbestyrelsen besluttet at forlænge visionerne til udgangen af 2021.

Landsrepræsentantskabsmøde 2020

Er på grund af den nuværende Corona situation blevet udsat til 13. november 2020, hvor mødet afholdes i Århus. Dagen efter den 14. november afholdes bestyrelsesseminar, ligeledes i Århus.

Ifølge Erik Gemmer forventes indkaldelsen udsendt indenfor 3 uger. Hovedbestyrelsen arbejder på en plan B hvis mødet må aflyses.

Erik Gemmer og Michael Keis opfordrede til at man benyttede de 2 landsrepræsentantskabspladser som organisationen har. Da det er Lejerbos administration der betaler – så belastes økonomien i organisationen/afdelingen ikke.

Kursuskatalog for beboerdemokrater

Der er kommet nyt kursuskatalog for 2020, som er sendt ud til alle afdelingsformænd.

Lejerbo skal opfordre til at man benytter sig af de mange og gode tilbud der er. Ekstra eksemplarer kan rekvireres enten på regionskontoret eller i kursusafdelingen.

På tværs tur

Den planlagte på-tværs-tur den 20.-21. august 2020 er grundet Corona situationen blevet aflyst i år. Det er er Holbæk der står for arrangementet. Ny dato er fastlagt til **10.-11. juni 2021**.

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.

Dette beskrives nærmere under pkt. 3 Godkendelse af nye vedtægter for Lejerbo Skælskør.

Michael Keis oplyste at henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5-2019-30/4-20120) kr. 2.500,- (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Skælskør.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet tilbageføres i selskabet, således at der ikke udbetales honorar. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Fordelingen blev vedtaget.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2019 – 30/4 2020, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2021 – 30/4 2022.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2019 – 30/4 2020, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2021 – 30/4 2022 og dels tilstandsrapport for afdelingerne

"Afdeling 401-0 holder først afdelingsmøde den 16/9 2020, organisationsbestyrelsen anmodes derfor om at godkende regnskab og budget for afdelingen, under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse".

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækningsret. Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Tidligere godkendelse på mail om tilskud fra arbejdskapitalen på 50.000 kr. til afdelingen, således huslejestigning kunne holdes på under 1% blev genbekræftet.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0401-0	Købmandsgården	Familiebolig	1.036,93	1.045,16	0,00	0,79%

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 401-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingens budget blev godkendt.

Ad 3. Godkendelse af nye vedtægter for Lejerbo Skælskør

Med ændringerne af normalvedtægterne vil Lejerbo 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 endvidere 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 Lejerbo.

For at Lejerbo 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, kan vi overgå til digital kommunikation.

De nye vedtægter blev vedtaget og skal endelig godkendes på det efterfølgende repræsentantskabsmødet 16. september 2020.

Ad 4. Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at ventelisten vedrørende udlejning af boliger i Skælskør er steget markant og at udlejningen går OK.

Nogle lejligheder mangler fornyelse af køkken og bad, vi forsøger løbende med renovering af bad og køkken via afdelingen henlæggelser til planlagt fornyelse, dette er dog en lang proces, da afdelingens opsparring er begrænset.

I de sidste 3-4 år har afdelingen været fuldt udlejet og udlejningssituationen er i bedring.

I alt er der 155 (sidste år 42) ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten heraf 112 aktive (sidste år 30). Den store stigning fra sidste år skyldes formentlig, at det nu er muligt at skrive sig op til flere organisationer for samme beløb, så det må siges at være en fordel for en lille organisation som Skælskør.

Flere af disse ansøgninger søger på forskellige rumtyper og i alt er der 327 ønsker (sidste år 80) til boliger fordelt på eksterne/interne samt på aktive/i bero.

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	44	74	68	39	225
Ekstern i bero	Familiebolig	21	30	29	19	99
Intern	Familiebolig	1	1	1	0	3
Intern i bero	Familiebolig	0	0	0	0	0
		66	105	98	58	327

Det er især de små 2 og 3-rums lejligheder der efterspørges. Per kommenterede at det er positivt at 155 nu har tilvalgt Skælskør. Michael oplyste også at afdelinger i bynær bebyggelse generelt er meget attraktive.

Karen spurgte ind til den interne venteliste. Michael oplyste at det har mere betydning hvis der er flere afdelinger i en organisation. Tidligere var det sådan at man altid kom først hvis man stod på den interne venteliste – men lovgivning siger nu at 25% = hver 4. skal gå til den eksterne venteliste.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 3 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 20 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 15,0

Dialogmøde:

Der har senest været afholdt styringsdialogmøde med kommunen den 19. november 2019 hvor organisationsformand Erik Gemmer og forretningsfører Michael Keis deltog. Mødet var positivt og følgende blev drøftet: Status for boligorganisationen og afdelingerne, Udlejning, Fremtidsplaner.

Der er udarbejdet en ansøgning om kapitaltilskud for at nedbringe det akkumulerede underskud og en forøgelse af afdelingens vedligeholdelseskonto, forventes at blive udbetalt i 2020/21. Kommunen har tilkendegivet at de vil godkende når tilskuddet kommer.

Der blev også talt nybyggeri og genhusning – Motolovej og Parkvej – men folk der skal genhuses i Korsør eller Slagelse ønsker ikke at komme til Skælskør

Ad 5. Nybyggeri/renovering

Der er ingen planer om nybyggeri. Ingen planer om større renoveringer.

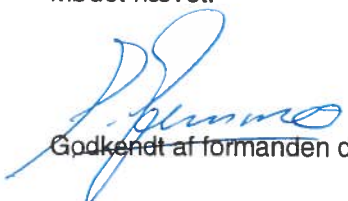
Ad 6. Eventuelt

Erik Gemmer oplyste at der for første gang i mange år er stiftet en ny organisation i Esbjerg – hvor der skal bygges 88 familieboliger.

Per: der er tidligere talt om at vi kan blive lagt sammen med Næstved organisationen. Erik Gemmer oplyste at den tidligere organisationsformand ikke ville så længe der var gæld. Når der kommer en kapitaltilførsel bliver det formentligt nemmere. MHK vi skal forsøge når kapitaltilførslen er kommet igennem. For Næstved kunne det være interessant at kunne bygge i Slagelse kommune.

Steen Andersen supplerede at vi jo drifter sammen. Steen Flensburg er lokalinspektør i Næstved – så langsomt bliver man integreret, men i sidste instans så er det jo beboerne i Næstved og Skælskør der skal godkende det på deres respektive repræsentantskabsmøder.

Mødet hævet.


Godkendt af formanden den 12/10 2020

