

Referat fra Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Skælskør den 12. september 2018 kl. 17:00 på Hotel Postgaarden, Strandgade 4-6, 4230 Skælskør

Til stede var formand Erik Gemmer, bestyrelsesmedlem Karen Margrethe Ur-Rehman. Fra administrationen deltog forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen og lokalinspektør Steen Flensburg.

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem Jeanette Vraae.

Formand Erik Gemmer åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra Administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/renovering
5. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

**Landsrepræsentantskabsmødet 2018**

Den 17. maj holdt Lejerbos landsrepræsentantskab sit årlige møde. Her skulle repræsentantskabet blandt andet vælge ny landsformand og nye medlemmer til en del af pladserne i hovedbestyrelsen.

Ny landsformand blev Gunnar Sørensen fra Lejerbo Frederiksberg. Gunnar fik 86 stemmer, mens Michael Buch Barnes fra Brøndby Boligselskab fik 25 stemmer, Jørgen Knudsen fra Lejerbo Rødovre fik 12 stemmer, Bente Castenschiold fra Lejerbo Trehøje fik 7 stemmer og Claus Schnoor fra Lejerbo Helsingør fik 3 stemmer.

Gunnar Sørensen har tidligere været næstformand for øst, og der skulle derfor vælges en ny næstformand. Det blev Erik Gemmer fra Lejerbo Hvidovre med 84 stemmer. Til den post opstillede Michael Buch Barnes fra Brøndby Boligselskab også op og fik 45 stemmer. Claus Schnoor fra Lejerbo Helsingør fik 4 stemmer.

Til valgkreds 1 skulle der vælges tre nye hovedbestyrelsesmedlemmer. Det blev: Michael Buch Barnes med 80 stemmer, Poul Erik Traulsen fra Lejerbo Brøndby blev genvalgt med 77 stemmer, mens Søren Rosenlund fra Lejerbo Hvidovre kom i hovedbestyrelsen for en 1-årig periode med 71 stemmer.

I valgkreds 2 skulle der vælges ét nyt hovedbestyrelsesmedlem. Det blev Anette Johansen fra Lejerbo Holbæk med 116 stemmer.

I valgkreds 3 var to hovedbestyrelsesmedlemmer på valg. Både Inge Køster fra Lejerbo Aarhus og Børge Olsen fra Lejerbo Skørping blev genvalgt med henholdsvis 91 og 55 stemmer.

Udover valgene til hovedbestyrelsen skulle både fungerende landsformand Gunnar Sørensen, administrerende direktør Palle Adamsen og direktør Mette Møllerhøj aflægge beretninger. Og så fremlagde direktør Henrik Ricken regnskabet og orienterede om budgettet for det kommende år. Regnskabet blev godkendt af repræsentantskabet.

Derudover var der indkommet to forslag til repræsentantskabsmødet. Et fra Brøndby Boligselskab om en vedtægtsændring, der skulle betyde, at landsrepræsentantskabet fremover også skal godkende budgettet for administrationsorganisationen. Selvom et flertal stemte for forslaget (75 stemte for og 55 imod), så faldt forslaget alligevel. Når der er tale om en vedtægtsændring, skal 2/3 nemlig stemme for.

Et andet forslag kom fra et medlem af Lejerbo Frederiksborgs bestyrelse. Forslaget indeholdt blandt andet en åbning af projekterne SAM\_BO, AlmenIndkøb og nye hjemmesider samt et muligt ekstraordinært repræsentantskabsmøde. Forslaget faldt med 19 stemmer for og 106 imod.

Mødet var præget af god stemning og generel tilfredshed

**Landsrepræsentantskabsmøder**

Det har tidligere været meldt ud at møderne hvert andet år holdes i Nyborg og hvert andet år i Århus. Hovedbestyrelsen har på møde den 1. november 2017 besluttet at landsrepræsentantskabsmødet 2018 og i årene fremover afholdes i Århus.

### Regeringens parallelsamfundsudspil

Den 1. marts præsenterede regeringen sit udspil "Ét Danmark uden parallelsamfund". Udspillet indeholder 22 konkrete forslag, som skal forsøge at komme parallelsamfundene til livs. Forslagene er fordelt på fem temaer: Fysisk nedrivning og omdannelse, mere håndfast styring af beboersammensætningen, styrket politiindsats og højere straffe, en god start på livet for børn og unge samt opfølgning.

Nogle af de konkrete forslag, som for eksempel forslaget om ikke at anvise boligsøgende på overførselsindkomst til udsatte boligområder, er allerede i brug i dag. Andre, som eksempelvis forslaget om mere politi på gaden i de udsatte boligområder, ligger fint i tråd med vores ønsker i almene sektor. Og atter andre, som forslag om ekspropriation og opsigelse af lejere med henblik på salg af en bolig, har vi svært ved at se rimeligheden i. Så på den måde består udspillet af en stor pose blandede bolsjer. Hele udspillet kan ses på [www.regeringen.dk](http://www.regeringen.dk)

### Databeskyttelse i Lejerbo

I maj 2018 er der vedtaget nye databeskyttelsesregler.

Reglernes formål er at sikre, at både offentlige myndigheder, private virksomheder og sådan nogle som Lejerbo sørger for, at alle personlige oplysninger om medarbejdere, beboere, bestyrelser og samarbejdspartnere behandles ordentligt og efter et sæt spilleregler som gælder i hele Europa. Det rammer også både administrationen og boligorganisationerne i Lejerbo på en lang række områder.

Reglerne indeholder bl.a. skærpede krav til dokumentation, udvidelse af de registreredes rettigheder og – ikke mindst- forhøjede bødestørrelser for overtrædelse af reglerne (op til 20 mio. euro eller 4 % af bruttoomsætningen i virksomheden, hvis denne er større)

Vi er i færd med at få klædt alle medarbejdere på til at håndtere de nye regler. Dette foregår via informationsmøder og undervisning. Medarbejdere vil generelt mærke den nye lovgivning ved strengere krav til deres behandling af personoplysninger (indsamling, opbevaring, videresendelse og bortskaffelse mv.), uanset hvilken funktion, man er ansat i. Dette stiller naturligvis krav til, at medarbejderne har kendskab til reglerne i relevant omfang.

I april vil der være fokus på dokumentation. Det indebærer, at der vil komme information om databeskyttelse på [Lejerbo.dk](http://Lejerbo.dk), og at alle medarbejdere vil modtage nye vejledninger, personalepolitikker, informationsmateriale mv., der er udarbejdet på baggrund af lovgivningen. I forhold til IT bliver der løbende arbejdet på tekniske løsninger, der ligeledes skal understøtte det nye regelsæt.

Vores store fokus på databeskyttelse indebærer også, at vi skal stille skarpt på, hvilke personoplysninger, der gives videre til beboerdemokraterne om lejerne. Derfor vil der blive udarbejdet retningslinjer til såvel medlemmer af organisationsbestyrelsen som afdelingsbestyrelsen. Disse vil være et naturligt supplement til den tavshedspligt, der i forvejen påhviler beboerdemokrater.

### Digital kommunikation

I december blev lejelovgivningen ændret, således at vi nu fremover vil kunne vælge at anvende digital kommunikation i vores lejeforhold. Opsigelser og påkravsskrivelser skal dog fortsat sendes på traditionel vis – med brev. Man kan heller ikke bruge digital kommunikation i forhold til lejere, som er fritaget for Offentlig Digital Post.

Loven trådte i kraft den 1. januar 2018 for nye lejemål og træder i kraft den 1. januar 2019 for eksisterende lejemål.

I Lejerbo arbejder vi med at identificere den bedst egnede løsning til at understøtte vores digitale kommunikation. Det kan for eksempel være e-boks eller Mit Lejerbo (den profil, som både boligsøgende, beboere og beboerdemokrater har på Lejerbos hjemmesider). Men det er givet, at vi skal udvikle og investere i den digitale kommunikation. For den digitale kommunikation vil på den ene side vil kunne spare ressourcer i forhold til masseudsendelser som varslinger, varmeregnskaber, lejekontrakter mv. Og på den anden side vil den give vores beboere og boligsøgende den fordel, at de altid vil kunne finde de dokumenter, vi har sendt til dem.

### Hvidvaskloven

Advokatvirksomheder er i henhold til Hvidvaskloven forpligtet til at indhente og opbevare dokumentation for klientens identitet.

Det betyder i praksis, at advokater typisk vil anmode om at få forevist klientens pas, kørekort eller lignende og tage en kopi heraf. Er klienten en virksomhed, f.eks. et selskab, skal virksomhedens ejer- og kontrolstruktur fastlægges, og de reelle ejere skal identificeres. I forhold til Lejerbo skal der indhentes flg. oplysninger:

- for vores organisationer, organisationsbestyrelsen
- for administrationsselskabet, hovedbestyrelsen og dem der kan tegne

Vi kan derfor komme ud for at skulle bede jer om dokumentation for at I 'er jer selv'.

Vi har pt. fået ganske få henvendelser om det, men vil følge området nøje.

### Ydelsesbeskrivelser for 2018

Lejerbos ydelsesbeskrivelse er blevet opdateret. En ydelsesbeskrivelse, der indeholder grundydelse og til-lægsydelse og en, der vedrører bygge- og renoveringsopgaver.

Timepriserne er blevet reguleret i forhold til nettoprisindekset.

Ydelsesbeskrivelserne findes på [www.lejerbo.dk](http://www.lejerbo.dk) under Bestyrelse > Værktøjer.

### Ændring af driftsbekendtgørelsen

I forbindelse med effektiviseringskravene til den almene sektor er der kommet ændringer til driftsbekendtgørelsen for almene boliger. Ændringerne har således til formål, at fremme effektiviseringen af driften af de almene boligorganisationer og af de enkelte afdelinger.

Der er bl.a. sket ændringer vedrørende følgende:

- **Organisationsbestyrelsernes ansvar:** Det præciseres, at det er organisationsbestyrelsen, der skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger. Dette gør organisationsbestyrelserne i Lejerbo allerede i høj grad bl.a. via arbejdet med budgetstrategier o. lign.
- **Organisationsbestyrelsens årsberetning:** Der præciseres en række økonomiske forhold, som skal medtages i årsberetningen. Dette gælder bl.a. en nærmere redegørelse for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret samt eventuelle forhold påtalt af revisor. Dette krav opfylder årsberetninger for organisationerne i Lejerbo allerede i høj grad.
- **Drifts- og vedligeholdelsesplaner:** Der lægges op til en trinvis implementering af 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner. Pr. 1. januar 2018 skal drifts- og vedligeholdelsesplanerne således være 15-årige. I Lejerbo begynder man dog allerede at implementere 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner pr. 1. januar 2018.
- **Granskning af drifts- og vedligeholdelsesplan:** Fremover skal en ekstern uvildig byggerådgiver granske drifts- og vedligeholdelsesplanerne hvert 5. år. Granskningen skal være foretaget første gang inden 1. januar 2022. Det er ikke specificeret, hvem en ekstern uvildig byggerådgiver kan være, hvorfor vi bl.a. vil undersøge, om en sådan kan være et andet alment boligselskab.
- **Forvaltningsrapporten:** Forvaltningsrevisionen skal foretage undersøgelser af, hvorvidt boligorganisationernes forretningsgange fremmer sparsommelighed, og komme med eventuelle anbefalinger hertil. Forretningsgangene udarbejdet i Lejerbo har allerede som målsætning at sikre de mest effektive arbejdsprocesser.

### Hjemmesiderne moderniseres

Alle Lejerbos hjemmesider er blevet ændret og er kommet over på en ny platform, så de kommer til at kunne benyttes på pc, tlf. og tablets samt de browsere, der er gængse i dag.

Opbygningen og vedligeholdelse skulle blive mere brugervenlig. Der vil blive kurser for beboerdemokrater efter at siderne er gået i luften.

### Nye visioner er undervejs

Lejerbos nuværende visioner udløber her i 2018, så arbejdet med at formulere nye visioner er så småt gået i gang. I første omgang har et lille udvalg med medlemmer fra hovedbestyrelsen og administrationen lavet en skitse til en proces for visionsarbejdet.

Visionerne skal dels opstille den retning, vi skal bevæge os i de kommende år, dels svare på nogle af de hovedudfordringer vi kan se, at Lejerbo står overfor.

Planen er, at hovedbestyrelsen sammen med Lejerbos ledergruppe skal have formuleret visionerne færdig, så de er klar til, at vi kan gå i gang med at implementere dem ved årsskiftet. Derfor kommer I naturligvis til at høre meget mere om dem.

Michael Keis oplyste at henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 5-2017-30/4-2018 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 2017 – 30/4 2018, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2017/2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2019 – 30/4 2020.

Desuden er udsendt et USB stil indeholdene dels årsregnskab for afdeling 401-0 for perioden 1/5 2017 – 30/4 2018, dels budget for afdelingen for perioden 1/5 2019 – 30/4 2020 og dels tilstandsrapport for afdelingen.

*"Afdeling 401-0 holder først afdelingsmøde den 12/9 2018, 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.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingens drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingen i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial status.

### Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af det udsendte afdelingsbudget, og viser lejereguleringerne i den enkelte afdeling for den kommende periode.

Afd. nr.	Afd. navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m <sup>2</sup>	Ændring i %
401-0	1 rum	1.047,73	1.047,73	0	0
401-0	2 rum	1.039,25	1.039,25	0	0
401-0	3 rum	967,11	967,11	0	0
401-0	4 rum	967,03	967,03	0	0

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.

at administrationen kontakter LBF for en opfølgning på hvornår der kan forventes en kapitaltilførsel, efter en kapitaltilførsel træffes beslutning om en sammenlægning med Lejerbo Næstved

## Ad 3. Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at ventelisten vedrørende udlejning af boliger i Skælskør ikke er lang og at vi nogle gange er nødt til at annoncere via internettet for at få genudlejet.

Årsag til vanskeligheder med genudlejning skyldes efter vores vurdering primært en for høj husleje i forhold til huslejen generelt i området.

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 opsparing er begrænset.

I de sidste 2-3 år har afdelingen dog været fuldt udlejet og udlejningssituationen er i forbedring.

I alt er der 68 ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten heraf 45 aktive.

Flere af disse ansøgninger søger på forskellige rumtyper og i alt er der 127 ønsker 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	14	26	25	16	84
Ekstern i bero	Familiebolig	7	17	12	5	41
Intern	Familiebolig	0	1	0	0	1
Intern i bero	Familiebolig	0	1	0	0	1
		21	45	40	21	127

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 6 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 20 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 30,00. I hele Lejerbo har fraflytningsprocenten i kalenderåret 2016 været 10,65 for for familieboliger.

#### **Dialogmøde:**

Der har senest været afholdt styringsdialogmøde med kommunen den 30. oktober 2017 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 2018/2019.

#### Ad 4 Nybyggeri/renovering

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

#### Ad 5. Eventuelt

Ingen bemærkninger

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 20/09 2018