

Referat af Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Skælskør den 11 september 2019 kl. 17:00 på Hotel Postgården, 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 og lokalinspektør Steen Flensburg.

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

Regeringens parallelsamfundspil

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

Flere boligområder på listen

I Lejerbo har vi i øjeblikket et boligområde på den såkaldte ghettoliste: Vangkvarteret i Holbæk. I udspillet har regeringen dog lavet yderligere to lister: En liste over de hårdest ramte ghettoområder, hvor også de tre boligområder i Lejerbo hører til, og så en liste over udsatte områder. For at komme på listen over udsatte områder skal området opfylde to af de fem ghettokriterier. For vores vedkommende betyder det, at også Brøndby Strand, Trekanten i Holstebro, Havrevej i Thisted og Finlandsvej i Vejle er på listen.

Selvom regeringens udspil især er rettet mod de områder, der falder i kategorien "hårdest ramte ghettoområder", så vil en række af de konkrete forslag også ramme de udsatte områder, hvis forslagene vedtages. Også selv om det er svært for os at se, at der hersker særlige parallelsamfund i Holstebro eller Thisted.

Lejerne skal betale

Særlig stor betænkelighed har vi i forhold til finansieringen af forslagene. Her er der nemlig lagt op til, at bruge 12 milliarder kroner ud af de 21 milliarder, der ligger i den kommende boligaftale. Penge, som kommer fra Landsbyggefonden, og som skulle have været brugt til renovering overalt i den almene sektor. Landsbyggefondens midler er jo lejernes opsparede penge. Og der er i de kommende år en meget lang kø til at få del i disse midler til renoveringer. Også i Lejerbo har vi en lang række renoveringsprojekter i kø. Og ifølge BLs beregninger, så vil 26 af Lejerbos projekter risikere at blive udskudt på ubestemt tid, hvis pengene i stedet bruges på parallelsamfundspillet.

Det er af mange grunde uholdbart. Ikke mindst fordi de boliger, der nu ikke bliver renoverede, er i fare for at stå og forfalde yderligere med alt, hvad det kan have af følger, både fysisk og i form af dårligt image, udlejningsvanskeligheder og så videre.

Hvad gør vi?

Der er ingen tvivl om, at regeringen i øjeblikket oplever opbakning til udspillet blandt en række andre partier. Men forhandlingerne foregår stadig, og det er dermed stadig usikkert, hvad det endelige lovforslag kommer til at indeholde. BL varetager jo den almene sektors politiske interesser. Der arbejdes derfor på højtryk i BL for at påvirke de dele af udspillet – og ikke mindst finansieringen af det – som vi opfatter som uspiselige.

Landsrepræsentantskabsmøde med fokus på fællesskab

Tirsdag den 14. maj 2019 holdt Lejerbos landsrepræsentantskab deres årlige møde. Mødet indeholder en lang række formelle punkter som aflæggelse af beretninger, godkendelse af regnskab og valg til hovedbestyrelsen. Alligevel giver mødet et rigtig godt fingerpeg om, hvor tilfredse vores kunder er med os, og om, hvordan stemningen generelt er i Lejerbo.

I år var stemningen rigtig god; der blev talt meget om fællesskabet Lejerbo og om, hvordan vi sammen kan fortsætte den samfundsnyttige virksomhed, som Lejerbo har været kendt for i 75 år.

Beretningerne blev holdt af landsformand Gunnar Sørensen, af direktør Mette Møllerhøj og af mig selv. Henrik Ricken fremlagde regnskab og budget. Der var ganske få kommentarer og spørgsmål til beretningerne. En deltager efterspurgte lidt bedre formidling af afdelingsregnskaberne. En anden spurgte til implementeringen af visionerne og til hovedbestyrelsens kodeks for god bestyrelsesskik. Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til regnskab og budget.

På programmet i år var også et par vedtægtsændringer. Den ene sikrer, at vi fremover har mulighed for at sende indkaldelse mv. til landsrepræsentantskabsmøder elektronisk. Den anden ændring gik på, at landsrepræsentantskabet fremover ikke bare skal godkende regnskabet, men også budgettet. Begge vedtægtsændringer blev vedtaget.

7 hovedbestyrelsesmedlemmer var på valg i år, herunder de to næstformænd Anne Sakariassen og Erik Gemmer. Seks af bestyrelsesmedlemmerne ønskede genvalg, og de blev alle valgt. Erik Fallesen fra Lejerbo Holbæk ønskede dog ikke genvalg. Her blev Johnny Jensen fra Lejerbo Køge Bugt valgt ind.

Lejerbo er fyldt 75

Lejerbo fyldte 75 år her i foråret og det blev fejret med kaffe og lagkage for alle afdelings- og organisationsbestyrelser på regionskontoret den 14. marts 2019, hvor stort set alle afdelingsbestyrelser var repræsenteret.

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)

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.

Vi har nogle eksemplarer af håndbog for beboerdemokrater – Beskyttelse af persondata med.

Ingen beboerlister til afdelingsbestyrelserne

Persondataforordningen eller GDPR, som den også kaldes, betyder ændrede forretningsgange for os alle. Det gælder også for vores beboerdemokrater.

En af de ændringer, der har fået noget opmærksomhed blandt beboerdemokraterne, er, at afdelingsbestyrelserne ikke længere får adgang til beboerlister. BL vurderer nemlig, at lister med beboernes navne IKKE er nødvendige for at afdelingsbestyrelserne kan udføre deres hverv. Det gælder hverken i forbindelse med afdelingsmøder, ved klagesager, udstedelse af hunde- og kattetilladelser eller andre situationer. Derfor udleverer vi ikke beboerlister til afdelingsbestyrelser.

BL har udarbejdet et notat, der beskriver juraen bag konklusionen om, at afdelingsbestyrelserne ikke har berettiget adgang til beboerlister. Notatet beskriver også nogle af de situationer, hvor afdelingsbestyrelser har ønsket at få adgang til disse lister. Notatet vil blive lagt på BLs hjemmeside.

Legitimationsoplysninger

Administrationsorganisationen skal sikre, at bankerne og realkreditlen 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 personoplysninger, 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- og 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 videregivet identitetsoplysninger til som følge af hvidvasklovens regler, bl.a. at bestyrelsesmedlemmerne til enhver tid kan kræve at få oplyst xxx, herunder hvem vi har udleveret/videregivet 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.

Realkrediten 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.

Rabat på vej til boligsøgende

For tiden er en gruppe medarbejdere og konsulenter i gang med et større projekt. 1. oktober går vi nemlig i luften med et ændret ventelistegebyr, der gør det billigere for boligsøgende i Lejerbo at være skrevet op i flere organisationer.

Fremover bliver det muligt at skrive sig op til så mange boligorganisationer, som man ønsker, uden at betale ekstra. Det vil således koste 300 kroner årligt at stå på venteliste, uanset om man er skrevet op til én eller flere organisationer.

Ancienniteten beregnes stadig pr. organisation fra den dag, du skriver dig på ventelisten. Og så er der også stadig rabat for boligsøgende, som kun ønsker at stå på ventelisten i enten Lejerbo Randers eller Lejerbo Nyborg – her koster ventelistepladsen stadig kun 200 kroner efter 1. oktober, idet organisationen har valgt at betale 100 kr. i støtte til dem, der skriver sig på deres venteliste. Ventelisten til ungdomsboliger vil fortsat være gratis.

Ud over det ændrede ventelistegebyr indfører vi pr. 1. oktober to andre gebyrer; et brevgebyr på 200 kr. pr. år, hvis man som boligsøgende ønsker at modtage boligtilbud med almindelig post og et engangsgebyr på 75 kr., hvis man afleverer sit ansøgningsskema på papir i stedet for at klare det selv via hjemmesiden.

Implementeringen finder sted i dagene lige op til 1. oktober og vil bl.a. kræve mindre nedlukninger af både www.lejerbo.dk og SAP. Så snart den præcise plan er klar, hører I selvfølgelig nærmere.

Nye udlejningsregler

Den 1. juli træder der nye regler vedrørende udlejning i kraft; hidtil har det været sådan, at boligsøgende på den interne venteliste fik tilbudt en ledig bolig, før den eventuelt blev tilbudt til boligsøgende på den eksterne venteliste. Det bliver nu lavet om, så hver anden ledig bolig skal tilbydes til boligsøgende på den eksterne venteliste, mens hver anden skal tilbydes til boligsøgende på den interne venteliste. Dog gælder reglen ikke, hvis der er aftale om fleksibel udlejning i den pågældende boligafdeling. Hos os har cirka halvdelen af alle organi-

sationer aftale om fleksibel udlejning i en eller flere boligafdelinger.

De nye regler betyder, at man som ekstern boligsøgende vil få tilbudt en bolig lidt hurtigere, mens man som intern kommer til at vente lidt længere tid end i dag.

Ændringen er besluttet af den tidligere regering og Dansk Folkeparti.

Nye visioner er undervejs

Den første målsætning under de nye visioner kom i hus kort før sommerferien. Og vi følger stadig tidsplanen for målsætningerne. Hovedbestyrelsen godkendte nemlig den kommunikationsplan for bestyrelsen, som skulle udarbejdes som målsætning nummer 2.

De første målsætninger knytter sig til visionen for beboerdemokratiet. Men efter sommerferien tager vi fat på målsætninger for flere af de andre visioner som Vækst & Udvikling, Byggeri, Bæredygtighed og Effektiv drift og værktøjer. Du kan finde alle visioner og målsætninger på hjemmesiden <https://www.lejerbo.dk/om-lejerbo/hvem-er-lejerbo,-q-/mission-og-visioner>

Michael Keis oplyste at henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5-2019-30/4-2020) 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 2018 – 30/4 2019, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2020 – 30/4 2021.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2018 – 30/4 2019, dels budget for afdelingen for perioden 1/5 2020 – 30/4 2021 og dels tilstandsrapport for afdelingen.

"Afdeling 401-0 holder først afdelingsmøde den 11/9 2019, 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 trækingsret. 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.

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	1.015,98	1.036,93	0,00	2,06%

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. 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 afdelingens henlæggelser til planlagt fornyelse, dette er dog en lang proces, da afdelingens opsparring er begrænset.

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

I alt er der 42 ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten heraf 30 aktive.

Flere af disse ansøgninger søger på forskellige rumtyper og i alt er der 80 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	10	18	21	10	59
Ekstern i bero	Familiebolig	4	6	7	3	20
Intern	Familiebolig	0	0	0	0	0
Intern i bero	Familiebolig	0	1	0	0	1
		14	25	28	13	80

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 5 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 20 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 25,0.

Dialogmøde:

Der har senest været afholdt styringsdialogmøde med kommunen den 5. november 2018 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 2019/2020.

Ad 4 Nybyggeri/renovering

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

Ad 5. Eventuelt

Der var intet til punktet.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 20/09 2019

