

## Deltagere:

Til stede var næstformand Lis Nygaard, bestyrelsesmedlemmerne Yvonne Nielsen og Merete Sukstorf. Fra administrationen deltog forretningsfører Michael Keis, som optog referat af mødet.

## Dagsorden:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/renovering
5. Valg af formand og næstformand (skal ske hvert andet år).
6. Eventuelt

Lis Nygaard bød velkommen til mødet.

### Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Michael Keis startede med at oplyse af organisationsformand Inge Hølse havde trukket sig i september måned så næstformand Lis Nygaard havde taget over indtil regnskabsmødet i dag – hvor der skal vælges ny formand og næstformand – jf. pkt. 5.

### **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)

#### *Flere boligområder på listen*

I Lejerbo har vi i øjeblikket boligområder 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, Havrevøj 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

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Guldborgsund, onsdag den 27. november 2019, kl. 16.00 på Hotel Falster, Nykøbing F**

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 parallelsamfundsudspillet.

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, udljningsvanskeligheder 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 Palle Adamsen. 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

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Guldborgsund, onsdag den 27. november 2019, kl. 16.00 på Hotel Falster, Nykøbing F**

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 banker og realkrediten 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 videresendt 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/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.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Guldborgsund, onsdag den 27. november 2019, kl. 16.00 på Hotel Falster, Nykøbing F**

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.

**Nyt ventelistegebyr**

Den 1. oktober gik 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 ansøgningskema på papir i stedet for at klare det selv via hjemmesiden.

**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 organisationer 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>

**Kursuskatalog for beboerdemokrater**

Michael Keis oplyste at der nu 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. Vi har taget nogle ekstra eksemplarer af kursuskataloget med.

Michael Keis oplyste at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2019/20) kr. 5.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Guldborgsund.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Guldborgsund, onsdag den 27. november 2019, kl. 16.00 på Hotel Falster, Nykøbing F**

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles ligeligt blandt organisationsbestyrelsens medlemmer. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen ligeledes i år fordele efter denne fordelingsnøgle.

Fordelingen blev vedtaget.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2018 – 30/6 2019, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2020 – 30/6 2021.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2018 – 30/6 2019, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2020 – 30/6 2021 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

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 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.

Der er ingen fremhævede forhold i regnskaberne.

Administrationen anbefaler at der overføres kr. 150.000,- fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden for at arbejdskapitalen holdes under minimums grænsen på kr. 3.119,-, og da organisationen skal dække tab ved fraflytning og tab ved lejeledighed af dispositionsfonden, ville det være godt hvis der var lidt flere midler i dispositionsfonden.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode *Check for forhøjelser i løbet af regnskabsåret, se sidste års referat. En eventuel forhøjelse kommenteres.*

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %
356-0	Pandebjergvej	Familiebolig	824,04	824,04	0,00	Uændret leje
711-0	Ny Østergade	Familiebolig	914,81	924,02	9,21	1,01%
711-0	Ny Østergade	Ældrebolig	941,33	950,54	9,21	0,98%

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

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Guldborgsund, onsdag den 27. november 2019, kl. 16.00 på Hotel Falster, Nykøbing F**

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 356-0, 711-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 356-0, 711-0.

Ad 3. Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste at der er 240 ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten hvoraf 155 er aktive.

Flere af disse søger på forskellige rumtyper og i forskellige afdelinger og i alt er der 409 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne og aktive/i bero.

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	0	103	117	13	233
Ekstern i bero	Familiebolig	0	67	88	12	167
Intern	Familiebolig	0	4	4	0	8
Intern i bero	Familiebolig	0	1	0	0	1
		0	175	209	25	409

Vi kan oplyse, at ventelisten vedrørende udlejning af boliger i Nykøbing F. ikke er lang, men der er ingen problemer med at udleje boligerne.

Det samme er gældende i Nysted - dog kan det være svært at finde lejere til de 4-værelses lejligheder, dels på Hvedevænget og lejlighederne i 2 plan på Ny Østergade .

Ligeledes overvejes mulighederne for ombygning af en af lejlighederne, således at 1. sal kan indrettes til lejlighed eller ejendomsfunktionær personalerum/kontor.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 7 fraflytninger fra boligorganisationens familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent 12,50.

Fra boligorganisationens i alt 66 lejemål har der været 10 fraflytninger – hvilket svarer til en fraflytningsprocent på 15,15

**Dialogmøde:**

Der har senest været afholdt styringsdialogmøde med kommunen den 18.11.2019 hvor forretningsfører Michael Keis deltog. Mødet var positivt og følgende blev drøftet:

Status for boligorganisationen og afdelingerne, Udlejning, Fremtidsplaner.

Ad 4. Nybyggeri/renovering

Michael Keis oplyste at der ikke er nogen aktuelle planer om nybyggeri eller renovering. Bestyrelsen er positive og godkendte at hvis det bliver muligt at der sammen med en arkitekt udarbejdes en skitse/boligplan for et evt. nybyggeri, udgiften dækkes af organisationens dispositionsfond/arbejdskapital.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Guldborgsund, onsdag den 27. november 2019, kl. 16.00 på Hotel Falster, Nykøbing F**Ad 5. Valg af formand og næstformand (skal ske hvert andet år)

Michael Keis oplyste at der skal vælges formand og næstformand i år (skal ske hvert andet år). Inge Holse har trukket sig som organisationsformand – så der skal vælges en ny formand.

Lidt drøftelse af mulige kandidater - bestyrelsen besluttede at Lis Nygaard vælges som formand. Merete Sukstorf blev valgt som næstformand. Punktet drøftes på det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

Ad 6. Eventuelt

Intet

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 4/12 2019



Lis Nygaard, formand