

## Deltagere:

Til stede var organisationsformand Inge Holtse og næstformand Lis Nygaard. Fra administrationen deltog forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen samt sekretær Susanne Mortensen som optog referat af mødet.

Afbud fra: Anni Madsen

## Dagsorden:

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

Inge Holtse bød velkommen til mødet.

Der blev indledningsvis snakket lidt om henholdsvis regnskabsmødet og repræsentantskabsmødet fremadrettet kunne lægges sammen til ét møde. Enighed om, at der var visse emner der kun skulle behandles af bestyrelsen, så derfor fortsat fremover 2 møder. Dog blev man enige om, at de meddelelser fra administrationen der var af generel karakter først blev fremført på repræsentantskabsmødet i forlængelse af bestyrelsens årsberetning.

Herefter blev Lis Nygaard valgt som dirigent og Susanne Mortensen blev valgt som referent.

### Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Meddelelser der blev givet på det efterfølgende repræsentantskabsmøde:

#### **Landsrepræsentantskabsmødet 2018**

Den 17. maj blev Lejerbos årlige landsrepræsentantskabsmøde afholdt i Århus – hvor 133 ud af 173 stemmeberettigede medlemmer var mødt op. Mødet forløb glat og i en god og positiv stemning.

#### **Valg til hovedbestyrelsen**

I år skulle der vælges ny landsformand og nye medlemmer til en del af pladserne i hovedbestyrelsen.

Gunnar Sørensen blev ny landsformand – og da han tidligere var næstformand for øst – skulle der vælges ny næstformand for øst. Det blev Erik Gemmer fra Hvidovre.

I valgkreds 1 skulle der være 3 nye hovedbestyrelsesmedlem og det blev Michael Buch Barens, Poul Erik Traulsen og Søren Rosenlund.

I valgkreds 2 skulle der vælges 1 nyt hovedbestyrelsesmedlem og det blev Anette Johansen.

I valgkreds 3 var 2 hovedbestyrelsesmedlemmer på valg – her var der genvalg til Inge Køster og Børge Olsen.

#### **Generelt om administrationsorganisationen:**

Efter såvel Lejerbo København som Lejerbo Koldings opsigelse af administrationsaftalen med Lejerbo har der henover foråret været arbejdet på at få overdraget alle data og alle processer til Bo-Vita (tidligere Lejerbo København). De overgik endeligt til ny administrator den 30.06.18 – og vi har fået afleveret tingene i god ro og orden. Ultimo juni besluttede Lejerbo Koldings repræsentantskab endeligt at opgive samarbejdet med Lejerbo. Organisationen har tilpasset sig – og vi er nu i gang med også at overdrage deres data og processer, hvilket er et arbejde der vil løbe frem til Lejerbo Koldings endelige udtræden pr. 31.12.18. Koldings udtræden af fællesskabet har nødvendiggjort endnu en tilpasning af organisationen, hvilket skete ultimo august med varsling af opsigelser, nedgang i tid for andre samt undladelse af at genbesætte en stilling, dog i mindre grad end da København trådte ud.

### 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 tre boligområder på den såkaldte ghettoliste: Mjølnerparken i København, Munkebo i Kolding og 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. Hertil kommer Akacieparken og Aldersrogade i København.

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 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, 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.

### 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)

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Guldborgsund, onsdag den 28. november 2018, kl. 16.00 på Hotel Falster, Nykøbing F**

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, 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.

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

**Digital kommunikation**

I december blev lejelovgivningen ændret, således at vi nu fremover vil kunne vælge at anvende digital kommunikation i vores lejerforhold. 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.

**Kursuskatalog for beboerdemokrater**

Der er kommet nyt kursuskatalog for 2019, 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 2018/19 kr. 5.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Guldborgsund.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles ligeligt blandt organisationsbestyrelsens medlemmer. Formand Inge Holtse ønsker at hendes andel går tilbage til organisationen.

Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen 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 2017 – 30/6 2018, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2017 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2019 – 30/6 2020.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Guldborgsund, onsdag den 28. november 2018, kl. 16.00 på Hotel Falster, Nykøbing F**

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2017 – 30/6 2018, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2019 – 30/6 2020 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.

Afdelingsbudgetter

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

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %
356-0	Pandebjergvej	Familiebolig	818,25	824,08	5,83	0,71
711-0	Ny Østergade	Familiebolig	902,98	914,82	11,84	1,31
711-0	Ny Østergade	Ældrebolig	929,52	941,36	11,84	1,27

Organisationsregnskabet giver et lille underskud på kr. 8.000,- hvilket primært skyldes at organisationen tidligere har vedtaget at opskrivningsgebyret skal være på 200,- kr. og at organisationen så betaler 100,- kr.

Anlægsbudget for udskiftning af køkkener i afdeling 356-0 er efterfølgende udsendt til organisationsbestyrelsen og godkendt pr. mail.

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 356-0 og 711-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt.

Ad 3. Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste at der er 262 ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten hvoraf 173 er aktive.

Flere af disse søger på forskellige rumtyper og i forskellige afdelinger og i alt er der 384 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne og aktive/i bero.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Guldborgsund, onsdag den 28. november 2018, kl. 16.00 på Hotel Falster, Nykøbing F**

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	0	95	129	16	240
Ekstern i bero	Familiebolig	0	50	86	5	141
Intern	Familiebolig	0	1	0	1	2
Intern i bero	Familiebolig	0	1	0	0	1
		0	147	215	22	384

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. Der er foretaget tiltag for at forbedre udlejningssituationen med lejenedsættelse for de 4-værelses lejligheder i 2 plan i 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.

Når man bliver skrevet op i Lejerbo Guldborgsund – så er det kun til relativt få boliger. Hovedbestyrelsen er i gang med at vedtage, at man for 1 opskrivningsgebyr på 300,-/årligt kan blive skrevet op til 2-3 organisationer efter eget valg. Organisationen vedtog at ændre til standardopskrivningsgebyret, når det bliver muligt at opskrive sig til 2-3 organisationer.

Spørgsmål omkring udskiftning af køkkener i 356-0 – anlægsbudget blev godkendt på afdelingsmødet. Steen Andersen forhører sig om status hos Peder Bonde og vender tilbage (udbudsbeskrivelse er igangsat).

Michael Keis oplyste at man arbejder på at få lavet fæles fleksible udlejningsregler i kommunen. Så snart det er faldet på plads får organisationen besked – da både organisationen og kommunen skal godkende dem.

**Dialogmøde:**

Der har senest været afholdt styringsdialogmøde med kommunen den 22.05.2018 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. Kommunen har nogle områder hvor de ønsker nye almene lejemål, bl.a. ud mod Ny Kirstineberg og øvrige områder i byen. Lis tilkendegav at man godt kunne tænke sig et mindre projekt – men kommunen er mest interesseret i blandt byggeri. Michael oplyste at så må vi finde en entreprenør der også vil have almen boliger med. Bestyrelsen er positiv 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.

Ad 6. Eventuelt

En generel snak omkring persondataforordningen - herunder også hvordan bestyrelserne bliver orienteret ifm klagesager.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Guldborgsund, onsdag den 28. november 2018, kl. 16.00 på Hotel Falster, Nykøbing F**

Anni Madsen har oplyst at hun ikke genopstiller til organisationsbestyrelsen – så der skal vælges nyt organisationsbestyrelsesmedlem på repræsentantskabsmødet. Bestyrelsen så en mulig kandidat i Merete Suksdorf, formand i afd. 356-0 – idet hun allerede sidste år gav udtryk for interesse i at deltage i organisationsarbejdet.

Der blev spurgt ind til antal medarbejdere på regionskontoret hvortil Michael oplyste at vi er 11.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den     /     2018