

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Fredensborg den 24. september 2018 kl. 17.00 i Fredensborg

I mødet deltog bestyrelsesmedlemmerne Finn Elmeskov, Knud Ditlevsen og Jørgen Brøndberg Nielsen. Fra administrationen deltog forretningsfører Lars Schmidt, som optog referat af mødet.

Formand Finn Elmeskov åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
  - Herunder evt. godkendelse af fritagelse for dækning af lejetab og tab ved fraflytning.
  - Samt fordeling af vederlag til bestyrelsen
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/renovering
5. Valg til landsrepræsentantskabet
6. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

**Regler vedr. sprøjtning**

Der er kommet nye regler vedr. sprøjtning.

Inden 1. juli 2020 skal alle registreres i Miljøstyrelsens database (MAB) for at få lov til at købe og benytte sprøjtemidler.

Hvis et sprøjtecertifikat er mere end 4 år gammelt, skal man enten tage et nyt kursus i hånd- og rygsprøjtecertifikat på to dage, eller også skal man søge om dispensation hos Miljøstyrelsen. Hvis man vil sprøjte med andet end hånd- og rygsprøjter, skal man have et certifikat, som det tager 74 timer (10 dage) at erhverve.

Hvis man sprøjter uden at man har autorisation til dette, kan man få en bøde.

Hvis en boligorganisation ønsker at sprøjte, kan arbejdsmiljølederen være behjælpelig med at få tilmeldt medarbejdere til kurser, registrering i MAB mv.

Man skal imidlertid være opmærksom på, at der ikke må sprøjtes med pesticider i områder, der ligger tæt på drikkevandsboringer, og at der lokalt vil kunne være andre restriktioner, som kan oplyses af kommunens tekniske forvaltning.

Bestyrelsen besluttede at der gerne måtte sprøjtes i afdelingerne, dog kun ved brug af eksterne håndværkere.

**Demensegnede plejeboliger**

I efteråret 2017 trådte en ny bekendtgørelsen om mærkning af demensegnede plejeboliger i kraft. Mærkningen skulle være foretaget senest 31. december 2017, så det burde egentlig allerede være sket alle steder.

Bekendtgørelsen fastsætter retningslinjer for mærkning af plejeboliger, herunder almene plejeboliger, med det formål, at man fremover skal kunne vurdere på hvilke punkter en given plejebolig er demensegnet. Mærkningen vedrører kun plejeboligernes fysiske rammer og ikke selve plejen. Det er plejecenteret selv i samarbejde med kommunen, som skal foretage den nødvendige mærkning. Hvis kommunen ønsker, at vi hjælper med processen, gør vi selvfølgelig det.

## 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.

## 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 administrationselskabet, 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.

## Databeskyttelse i Lejerbo

Den 25. maj 2018 får vi 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, 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.

## **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.

Formanden spurgte til status på Almen indkøb. Lars Schmidt gav en kort orientering om status.

#### 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 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2019 – 30/4 2020.

Desuden er udsendt et USB-stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2017 – 30/4 2018, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2019 – 30/4 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.

OBS! Regionen bedes være opmærksom, at I selv skal nævne de afdelinger, hvor der ikke mødte nogle op til afdelingsmødet eller afdelinger, hvor regnskabet og/eller budgettet blev forkastet.

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 og 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.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

Revisionen har på side 223 bemærkning om utilstrækkelige henlæggelser på konto 116 i afd. 747-0, Hegelsminde og 786-0, Lystholm, til dækning af udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

Revisionen fremhæver på side 223, at der i langtidsbudgettet for afd. 747-0, Hegelsminde og 786-0, Lystholm, i år 2018/2019 ikke vil være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/5 2019 – 30/4 2020 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Alle afdelinger kr. 30.000 – Tilskud til lejeledighed
- Alle afdelinger kr. 20.000 – Tilskud til tab ved fraflytninger

#### 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 <sup>2</sup>	Ændring i %
0171-1	Dannevang	Familiebolig	976,42	976,42	0,00	0,00%
0672-0	Øresundshjemmet	Ældrebolig	1.591,98	1.591,98	0,00	0,00%
0747-0	Hegels Minde	Familiebolig	1.158,68	1.219,02	60,34	5,21%
0786-0	Lystholm	Ældrebolig	1.316,54	1.316,54	0,00	0,00%
0819-0	Benediktehemmet	Ældrebolig	1.265,86	1.316,18	50,32	3,98%
0916-0	Lindegården, ældreboliger	Ældrebolig	1.468,62	1.514,99	46,37	3,16%

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 171-1, 672-0, 747-0, 786-0, 819-0 og 916-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 171-1, 672-0, 747-0, 786-0, 819-0 og 916-0.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2018/19) kr. 16.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Fredensborg.

Bestyrelshonoraret fordeles som hidtil – ligeligt mellem de tre medlemmer.

### Ad 3. Udlejningssituationen

Generelt er udlejningssituationen er god.

Der har ikke været tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder.

I gennemsnit udsendes der ca. 20 tilbud til boligøgende for at opnå genudlejning.

Ventelistestatistikken medtager både eksterne og interne ansøgere til familieboliger. Der er i alt 289 ansøgere pr. 24. august 2018. Ansøgernes boligønsker fremgår af bilaget.

Fraflytningen i familieboligerne i procent i perioden fra 1/8-31/7 er således:

År	171-1 Dannevang	747-0 Hegels Minde	Hele organisationen
2017/2018	8,20 %	20,00	9,86
2016/2017	3,28 %	30,00	7,04
2015/2016	4,95 %	-	-

Flytteprocenten i de enkelte afdelinger fremgår af bilaget.

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo er i 2015 er på 10,92, i 2016 på 10,66 og i 2017 på 10,61%  
Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Ingen lejere er udsat af boligen pga. huslejerestance eller husordenssag.

## Venteliste - statistik pr. afdeling

**Ventelistetype:** EQ E  
**Ventelistetype:** EQ I  
**Boligart:** EQ 01  
**Medtag "I bero":** Ja  
**Udskrevet:** 24.08.2017 af BGR  
**Antal ansøgninger:** 304

Region	Organisati	Afdeling	Venteliste	Boligart	I bero	Σ1 rum	Σ2 rum	Σ3 rum	Σ4 rum	Σ5 rum	Σ6 rum	ΣØnsker ial	Ansøgr
50685315	S208	1711	E	Familiebolig		0	83	140	121	0	0	344	
50685315	S208	1711	E	Familiebolig X		0	30	56	32	0	0	118	
50685315	S208	1711	I	Familiebolig		0	2	3	1	0	0	6	
50685315	S208	7470	E	Familiebolig		0	42	67	60	0	0	169	
50685315	S208	7470	E	Familiebolig X		0	5	5	6	0	0	16	
50685315	S208	7470	I	Familiebolig		0	2	3	0	0	0	5	
						0	164	274	220	0	0	658	

## Venteliste - statistik pr. afdeling

**Ventelistetype:** EQ E  
**Ventelistetype:** EQ I  
**Boligart:** EQ 01  
**Medtag "I bero":** Ja  
**Udskrevet:** 24.08.2018 af BGR  
**Antal ansøgninger:** 289

Region	Organisati	Afdeling	Venteliste	Venteliste tekst	Boligart	I bero	Σ1 rum	Σ2 rum	Σ3 rum	Σ4 rum	Σ5 rum	Σ6 rum	ΣØnsker ial
50685315	S208	1711	E	Ekstern	Familiebolig		0	89	142	117	0	0	348
50685315	S208	1711	E	Ekstern	Familiebolig X		0	29	53	36	0	0	118
50685315	S208	1711	I	Intern venteliste	Familiebolig		0	3	4	2	0	0	9
50685315	S208	7470	E	Ekstern	Familiebolig		0	41	57	45	0	0	143
50685315	S208	7470	E	Ekstern	Familiebolig X		0	8	9	7	0	0	24
50685315	S208	7470	I	Intern venteliste	Familiebolig		0	1	2	0	0	0	3
						0	171	267	207	0	0	645	

### Ad 4. Nybyggeri/renovering

Nybyggeri:

#### Toftegårdsvej:

Kommunen har afhændet ejendommene til private investorer, hvorfor sagen skal lukkes.

#### Superbrugsen:

Ejerkredsen har den 31. juli 2017 meddelt Lejerbo, at det er besluttet, at ejerne opfører 17 private boliger på/i den ledige grund/bygning. På baggrund heraf, bliver sagen ikke gennemført. Imidlertid viser det sig, at det planlagte projekt formentlig ikke kan gennemføres, det er derfor muligt, at sagen kan blive aktuel igen.

Mulighed for byggeri ved Bakkehusene v/ det gamle cirkelhus. Bestyrelsen bekræftede Deres interesse i projektet.

Renovering:

**Afd. 171-1 - Dannevang**

Landsbyggefonden har i januar 2017 meddelt, at det forventes at afdelingen får tilsagn i 2021 eller senere såfremt grundlaget m.v. for skema A er klar til den tid.

Sagen vil blive bemandet med ny projektleder i oktober 2017.

Der vil blive arbejdet ud fra følgende oplysninger og beslutninger:

Der har været besigtigelse med LBF(Landsbyggefonden) i sommeren 2015.

For at vi kan komme videre med sagen, skal der udarbejdes yderligere byggeteknisk dokumentation. Vi er i gang med at kortlægge skimmelproblematikken og har lavet oversigt over badeværelses problemerne og vil på den baggrund forsøge at genoptage dialogen med LBF, i håb om at vi kan komme længere frem i køen og ikke skal vente til 2021 før vi kan komme i gang. Der er oprettet kapitaltilførselssag i LBF.

Ad 5. Valg til landsrepræsentantskabet

I henhold til forretningsførerorganisationens vedtægter - § 6, stk. 4 - kan hver datterorganisations bestyrelsen ud af sin midte udpege 2 repræsentanter og 2 suppleanter i organisationer med under 500 boliger. Mindst 1 skal være beboervalgt.

Finn Elmeskov og Knud Ditlevsen er repræsentanter til landsrepræsentantskabet, Jørgen Brøndberg er suppleant.

Ad 6. Eventuelt

Intet til referat.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 11/10 2018



Finn Elmeskov