

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 17. september 2018.

Tilstede var: bestyrelsesmedlemmerne: Harald Søndergaard, Preben B. Nielsen, og suppleanterne Sonja R. Kristensen og Gunnar Matthiesen.

Der var afbud fra Hans Chr. Eskildsen.

Derudover deltog repræsentantskabsmedlemmerne: Sv. Aa. Tychsen.

Fra administrationen deltog forretningsfører Torben Krogh og Susanne Zoëga, som optog referat af mødet.

Formand Harald Søndergaard åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet er herefter:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af årsregnskab, revisionsprotokol og budget.
3. Udlejningssituationen.
4. Nybyggeri/renovering.
5. Beslutning om at organisationen betaler for kursus "introduktion til bestyrelsesarbejdet"
6. Valg af 2 repræsentanter til Landsrepræsentanter, på valg er Harald Søndergaard og Preben B. Nielsen.
7. Valg af 2 suppleanter til landsrepræsentantskabet, på valg er Gunnar Matthiesen/suppleant for Harald Søndergaard og Hans Chr. Eskildsen suppleant for Preben B. Nielsen.)
8. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.
9. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelser fra administrationen.

Torben Krogh meddelte;

Lejerbo Koldings udmeldelse har desværre betydet, at Regionskontoret i Kolding må sige farvel til 4 medarbejdere. Flere af disse medarbejdere forlader os allerede pr. 1. november 2018, da de har fundet nyt job, hvilket medfører visse udfordringer på kontoret.

Det øvrige personale er gået ned i tid, svarende til fri om fredagen.

Hvad angår vores ejendomsfunktionær der pt arbejder 3 dage i Tinglev og 2 dage i Kolding, så det undersøges pt. om der kan indgås en aftale med Lejerbo Kolding om en fortsættelse på 2 kontrakter, eller om der er andre organisationer i området, der har brug for ekstra arbejdskraft.

Tilhørsforholdet flyttes fra lokalinspektøren i Kolding til lokalinspektøren i Nyborg.

Med baggrund til styringsdialograpporten, ser det ud til at vi ikke er i mål, så vi skal igennem det hele igen.

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 fig. 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'.

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 17. september 2018.

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

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.

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

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

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

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 17. september 2018.

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 foråret var der fokus på dokumentation. Det indebærer, at der kom information om databeskyttelse på Lejerbo.dk, og at alle medarbejdere har modtaget 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.

Som led i dette arbejde er der udarbejdet omdelte håndbog og omdelte Databehandlersaftale som skal indgås mellem organisationerne og administrationen.

Effektivisering

Effektivitet for boligorganisationens afdelinger

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Aabenraa	438	438-0, Kløvermarken		57	63,5	64,0	78,1
Aabenraa	649	649-0, Engparken		59	63,5	64,0	78,1
Aabenraa	466	466-0, Jernbanegade		75	63,5	64,0	78,1

Vedr. ejendomsfunktionær Christian Petersen, undersøges det, om han skal have ny kontrakt eller kan fortsætte på den eksisterende.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode kr. 8.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Tinglev.

Det er tidligere besluttet at vedlaget deles ligeligt blandt bestyrelsens medlemmer, hvilket vil fortsætte med mindre andet beslutes.

Beslutning: At vedlaget fortsat deles ligeligt blandt bestyrelsens medlemmer.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Torben Krogh meddelte, at der 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.

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 17. september 2018.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse 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 (såfremt det godkendes på afdelingsmøderne om aftenen)

Organisationen bedes godkende regnskab og budget for afd. 649-2 som er et servicecenter og for afd. 466-0, da det er uvist om der møder nogen op på afdelingsmødet.

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. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial status.

Ved supplerende oplysninger:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen.

Revisionen har på side 224 bemærkning om forhold i afdeling 466-0. Hvilket er kommenteret i årsberetningen side 6.

Der var enighed om, at teksten bør omformuleres, og at den samlede vurdering ændres fra grøn til rød.

Teksten omformuleres så det fremgår at forudsætningen for at henlæggelserne over en årrække skønnes at være til passende forudsætter at "udlejningssituationen" normaliseres.

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 %
0438-0	Kløvermarken	Familiebolig	819,52	819,52	0,00	0,00%
0466-0	Jernbanegade	Familiebolig	795,16	834,70	39,54	4,97%
0649-M	Engparken	Familiebolig	897,56	897,56	0,00	0,00%
0649-M	Engparken	Ældrebolig	932,61	932,61	0,00	0,00%
0649-2	Engparken Servicecenter	Serviceareal	1.458,25	1.458,25	0,00	0,00%

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i den indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 649-2.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 649-2.

Ad 3 Udlejningssituationen.

Forretningsfører Torben Krogh meddelte:

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 17. september 2018.

438-0 Kløvermarken

Der er 2 opsagte, 1 stk. 3 vær. og 1 stk. 4 vær. De har været sendt ud til alle på ventelisten. De bliver annonceret på nettet.

466-0 Jernbanegade/Stationsvej

Der er 7 ledige boliger på nuværende tidspunkt.

4 er i tomgang og 1 går i tomgang 31. oktober 2018, og 2 går i tomgang 30. november 2018.

Er annonceret på nettet, men ikke den store interesse herpå.

Der mangler stadig at blive "nedlagt 1 bolig" (Stationsvej 10 st.th.) af de i alt 14 der skal "nedlægges".

Han oplyste endvidere, at der i Lejerbo Tinglev er 71 personer opnoteret på ventelisten til familieboliger, hvilket er lidt flere end sidste år, hvor der var 65 personer på ventelisten.

Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper og afdelinger, og der er således i alt 226 ansøgere til familieboliger.

Til familieboligerne søger, 63 personer 2 rums, 111 personer søger 3 rums og 52 personer søger 4 rums boliger.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2017/18 har været 20 fraflytninger fra boligorganisationens 94 familieboliger. Svarende til en fraflytningsprocent på 21,28 på landsplan ligger fraflytningsprocenten for familieboliger på 10,47.

Fraflytningsprocenter:

Familieboliger:

Afdeling	antal Boliger	antal flytninger		%	
		2016/17	2017/18	2016/17	2017/18
438-0, Kløvermarken	37	8	7	21,62	18,92
466-0, Jernbanegade/ Stationsvej	33	9	11	27,27	33,33
649-0, Engparken	24	3	2	12,50	8,33

Med baggrund i den forholdsvis høje fraflytningsprocent, foreslås det at annoncerer på Facebook. Bestyrelsen anbefalede ligeledes at der en gang imellem annonceres lokalt (med en farveannonce.)

Ad 4 Nybyggeri/renovering.

Døre/vinduesudskiftningen i afd. 438-0 er ca. 60 % færdig.

Ad 5 Beslutning om, at organisationen betaler for kursus "introduktion til bestyrelsesarbejdet"

En enig bestyrelse besluttede, at organisationen betaler for introduktionskurset for nye bestyrelsesmedlemmer, med håbet om, at det kan få bestyrelsesmedlemmer til at deltage og komme godt i gang med bestyrelsesarbejdet.

Ad 6 Valg af 2 repræsentanter til Landsrepræsentantskabet, på valg er Harald Søndergaard og Preben B. Nielsen.

Harald Søndergaard og Preben B. Nielsen foreslået blev enstemmigt genvalgt.

Ad 7 Valg af 2 suppleanter til Landsrepræsentantskabet, på valg er Gunnar Matthiesen(suppleant for Harald Søndergaard og Hans Chr. Eskildsen (suppleant for Preben B. Nielsen.)

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 17. september 2018.

Hans Chr. Eskildsen blev foreslået valgt som suppleant for Preben Nielsen og Gunnar Matthiesen blev foreslået og valgt som suppleant for Harald Søndergaard.

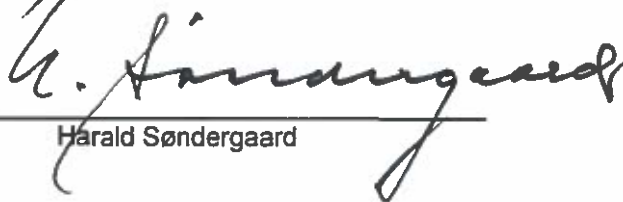
Ad 8 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.

En enig bestyrelse besluttede igen at søge fritagelsen, for at dispositionsfonden skal dække lejetab og tab ved fraflytning.

Ad 9 Eventuelt.

Intet at bemærke.

Godkendt af formanden 22, 9 2018



Harald Søndergaard