

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Thisted Fredag den 16. marts 2018 på Comwell, Hvide Hus**Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne Malene Gregersen, Helge Larsen, Børge Olsen og Søren Yde Paulsen. Fra administrationen deltog direktør Mette Møllerhøj, driftschef Niels Christian Mikkelsen og forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)

Dagsorden:

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

Ad. 1. Meddelelser fra administrationen

Pia orienterede om følgende:

Vederlag til organisationsbestyrelsen

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2017/18) kr. 27.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Thisted. Organisationsbestyrelsen har besluttet, at vederlaget fordeles med forlods udbetaling af tabt arbejdsfortjeneste, og herefter med 2 andele til formanden og 1 andel til hvert af de andre bestyrelsesmedlemmer.

Udpegning til BL

Bestyrelsen udpegede Ejner Overgaard og Malene Gregersen som repræsentanter for Lejerbo Thisted. Administrationen indberetter til BL.

Besigtigelse fra Landsbyggefonden

I forbindelse med, at vi har søgt Landsbyggefonden om en helhedsløsning for Lejerbo Thisted, har fonden meddelt, at de kommer på besigtigelse d. 15/5. Driften og formand/næstformand deltager.

Delvist afslag på at dække tab i afdelingerne i stedet for i dispositionsfonden

Thisted kommune har desværre givet os delvist afslag på vores ansøgning om at få lov til at dække lejetab i afdelingerne fremfor i dispositionsfonden. Dispositionsfonden skal dække 25% af lejetabet i afdelingerne 915-0 og 730-0.

Dialogmøde

Vi har deltaget i dialogmøde med Thisted Kommune. Referatet er sendt ud til organisationsbestyrelsen.

Mette orienterede om følgende:

Ændring af driftsbekendtgørelsen

I forbindelse med effektiviseringskravene til den almene sektor er der kommet ændringer til driftsbekendtgørelsen for almene boliger. Ændringerne har således til formål, at fremme effektiviseringen af driften af de almene boligorganisationer og af de enkelte afdelinger.

Der er bl.a. sket ændringer vedrørende følgende:

- **Organisationsbestyrelsernes ansvar:** Det præciseres, at det er organisationsbestyrelsen, der skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger. Dette gør organisationsbestyrelserne i Lejerbo allerede i høj grad bl.a. via arbejdet med budgetstrategier o. lign.
- **Organisationsbestyrelsens årsberetning:** Der præciseres en række økonomiske forhold, som skal medtages i årsberetningen. Dette gælder bl.a. en nærmere redegørelse for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret samt eventuelle forhold påtalt af revisor. Dette krav opfylder årsberetninger for organisationerne i Lejerbo allerede i høj grad.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Thisted Fredag den 16. marts 2018 på Comwell, Hvide Hus

- **Drifts- og vedligeholdelsesplaner:** Der lægges op til en trinvis implementering af 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner. Pr. 1. januar 2018 skal drifts- og vedligeholdelsesplanerne således være 15-årige. I Lejerbo begynder man dog allerede at implementere 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner pr. 1. januar 2018.
- **Granskning af drifts- og vedligeholdelsesplan:** Fremover skal en ekstern uvildig byggerådgiver granske drifts- og vedligeholdelsesplanerne hvert 5. år. Granskningen skal være foretaget første gang inden 1. januar 2022. Det er ikke specificeret, hvem en ekstern uvildig byggerådgiver kan være, hvorfor vi bl.a. vil undersøge, om en sådan kan være et andet alment boligselskab.
- **Forvaltningsrapporten:** Forvaltningsrevisionen skal foretage undersøgelser af, hvorvidt boligorganisationernes forretningsgange fremmer sparsommelighed, og komme med eventuelle anbefalinger hertil. Forretningsgangene udarbejdet i Lejerbo har allerede som målsætning at sikre de mest effektive arbejdsprocesser.

Demensegnede plejeboliger

I efteråret 2017 trådte en ny bekendtgørelse 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 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.

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.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Thisted Fredag den 16. marts 2018 på Comwell, Hvide Hus

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 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 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 beregnin-

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Thisted Fredag den 16. marts 2018 på Comwell, Hvide Hus

ger, 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.

Ad. 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske.

Budgettet for afd. 122.0, 131.0, 230.0, 258.0, 546.0, 555.0, 631.0, 729.0, 730.0 blev godkendt på afdelingsmødet. Der var ingen fremmøde for afd. 297.0, 685.0, 731.0, 735.0. Der er endnu ikke afholdt afdelingsmøde for afd. 376.0 og budgettet for afd. 915.0 blev ikke godkendt.

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 fremhævede forhold i regnskaberne:

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

Udlejningsvanskeligheder

915-0 har i regnskabsåret 2016/17 realiseret et lejetab, der overstiger en måneds huslejebidrag.

For at forhindre fremtidige udlejningsvanskeligheder med lejetab til følge er det revisors anbefaling, at bestyrelsen fortsætter arbejdet med udarbejdelse af handlingsplaner til imødegåelse af faldende efterspørgsel efter almene boliger.

Af vejledning om drift af almene boliger m.v. fremgår det af afsnittet om kapitalforvaltning, at boligorganisationen ikke må have udlån af de fællesforvaltede midler til afdelinger, hvis afdelingens opsamlende driftsunderskud overstiger en måneds bruttolajeindtægter og skyldes udlejningsvanskeligheder.

Lejerbo har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen oplyst, at Lejerbo, Thisted med sin egenkapital sikrer, at den negative mellemregning ikke berører øvrige afdelingers forvaltede midler.

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 %
0122-0	Højtoftevej	Familiebolig	704,63	712,91	8,28	1,18%
0131-0	Sjørring	Ældrebolig	871,52	871,52	0,00	0,00%

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Thisted Fredag den 16. marts 2018 på Comwell, Hvide Hus

0230-0	Snedsted, Hundborg	Familiebolig	696,95	696,95	0,00	0,00%
0258-0	Frydeshøj	Familiebolig	900,88	900,88	0,00	0,00%
0258-0	Frydeshøj	Ungdomsbolig	740,38	740,38	0,00	0,00%
0297-0	Dragsbækparken	Ældrebolig	935,72	947,55	11,83	1,26%
0376-0	Norgesvej	Familiebolig	832,64	838,79	6,15	0,74%
0546-0	Vesterstræde, Vester- gade	Familiebolig	836,90	842,22	5,32	0,64%
0555-0	Højtoftevej	Familiebolig	823,46	823,46	0,00	0,00%
0631-0	Snedsted	Familiebolig	922,04	903,59	-18,45	-2,00%
0685-0	Nr. Vorupør	Ældrebolig	912,16	912,16	0,00	0,00%
0729-0	Klitmøller	Familiebolig	916,39	916,39	0,00	0,00%
0730-0	Vilsund	Familiebolig	937,93	937,93	0,00	0,00%
0731-0	Solgården	Ældrebolig	870,25	854,22	-16,03	-1,84%
0735-0	Bygmarken	Familiebolig	985,15	1040,74	55,59	5,64%
0915-0	Banegårdsvej, Snedsted	Familiebolig	909,88	946,18	36,30	3,99%

Punkt 2 afsluttes med følgende tekst:

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

at beretningen blev godkendt,

at de i dette indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol for selskabet og alle afdelinger blev godkendt og underskrevet, herunder også for afdeling 915-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder også for 915-0

Ad. 3. Udlejningssituationen

Markedsføring i Thisted bør overvejes og der kan / skal afholdes et møde vedrørende strategi for dette umiddelbart efter den 1.3.2018.

Der er 11 ledige lejemål pt.:

9150, Hovedgaden 43E, 1. 2 / 7752 Snedsted
 9150, Hovedgaden 43E, 2. 5 / 7752 Snedsted
 1220, Højtoftevej 91, / 7700 Thisted
 3760, Norgesvej 34, / 7700 Thisted
 3760, Norgesvej 50, / 7700 Thisted
 3760, Norgesvej 56, / 7700 Thisted
 3760, Norgesvej 64, / 7700 Thisted
 6310, Hovedgaden 42A., 2. th. / 7752 Snedsted
 6820, Idrætsvej 46, / 7752 Snedsted
 7300, Snitingshøj 95, / 7700 Thisted
 7300, Snitingshøj 101, / 7700 Thisted

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2016/2017 har været 67 fraflytninger fra boligorganisationens 390 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 17,18

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Thisted Fredag den 16. marts 2018 på Comwell, Hvide Hus

Der har i alt været 100 fraflytninger af boligorganisationens i alt 490 lejemål svarende til en fraflytningsprocent på 20,41

Ad. 4. Nybyggeri/reovering

Afd. 915-0 – Snedsted

Der er afholdt 5 års eftersyn på afd. 915-0. Der er konstateret skader på facadepudset som smulder nogle steder, samt en gavl som skal undersøges yderligere da der er opstået nogle revner.

Disse undersøgelser pågår. Omfanget skal aftales med entreprenøren og rådgiver. Entreprenøren (Thyholm murer) vil ikke vedkende sig andel i "skaderne" og henviser til rådgiveren (Moe). Der er igangværende forhandlinger med alle parter, men det ender nok med at sagen bliver overgivet til Byggeskadefonden, som vil føre sagen for boligselskabet.

Organisationen skal nok forvente at Byggeskadefonden, hvis de overtager sagen, vil anmode om nogle yderligere undersøgelser af facaden, udgifterne til disse undersøgelser vil i første omgang skulle afholdes af afdelingen eller organisationen, og vil sandsynligvis blive refunderet når sagen er afsluttet.

Forventet udgift ca. 100 – 125.000 kr.

Organisationen / afdelingen vil løbende blive orienteret om sagen.

Ad. 5. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

Mødet hævet

Godkendt den 14 2018

