



Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland, den 10. juni 2020, kl. 10.00 på Skovridergården, Svingelen, 4900 Nakskov

Deltagere:

Til stede var formand Connie Andersen, bestyrelsesmedlemmerne Erik Gemmer, Bent Eliassen, Jørgen Ottesen, Mogens Hansen, samt suppleant Anni Hansen og Eva Madsen. Fra administrationen deltog forretningsfører Michael Keis, projektleder Metin Uysal – Byg (fra kl. 10.30), lokalinspektør Peder Bonde, varmemester Jan Augustesen, på Skype deltog teamleder Tina Jacobsen (delvis) og sekretær Susanne Mortensen, som optog referat af mødet.

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra møde 06.03.2019
2. Meddelelser fra Administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
4. Godkendelse af nye vedtægter for Lejerbo Lolland
5. Beslutning truffet af organisationsbestyrelsen iht Udlejningsbekendtgørelsen
6. Drøftelse af Program for nybyggeri og renovering fra Lolland kommune
7. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
8. Udlejningssituationen
9. Ny etape af renovering/nedrivning og nybyggeri i afd. 0180
10. Valg af formand og næstformand (skal ske hvert 2. år)
11. Eventuelt

Connie bød velkommen og sagde at det var længe siden at der sidst havde været møde. Herefter gik man over til dagsorden.

Michael oplyste at Tina vil deltage i mødet under pkt. 5 og forlod mødet indtil da. Under mødet blev der rykket lidt rundt på rækkefølgen af punkter – men i referatet følger de dagsorden.

Ad 1 – Godkendelse af referat fra møde 06.03.19

Referatet blev godkendt.

Ad 2 – Meddelelser fra administrationen

Michael oplyste vi har en lang dagsorden – men omtalte

Ventelistegebyr

Vi har fra den 1. oktober 2019 gjort det muligt for boligsøgende at være skrevet op i flere Lejerbo-organisationer uden at betale ekstra for det. Det vil således koste 300 kroner årligt at stå på venteliste, uanset om man er skrevet op til én eller flere organisationer. Når man betaler for at stå på venteliste første gang efter den 1. oktober 2019, får man automatisk mulighed for at skrive sig op til flere organisationer.

Ancienniteten beregnes dog stadig pr. organisation fra den dag, man skriver sig på ventelisten i en konkret boligorganisation.

Ventelisten til ungdomsboliger vil fortsat være gratis.

Det vil fremover koste 500 kr. årligt, hvis man som boligsøgende ønsker at modtage boligtilbud med almindelig post, idet det efter de store stigninger i portoen er meget dyrt at håndtere denne løsning.

Den interne venteliste er ikke omfattet af ændringen – intern og ekstern venteliste kører rent lovgivningsmæssigt efter to helt forskellige systemer.

Legitimationsoplysninger

Administrationsorganisationen skal sikre, at bankerne og realkreditlen har legitimationsoplysninger på organisationsbestyrelsesmedlemmerne. Det kræves, for at man kan undgå sager om hvidvask, jf. hvidvaskloven.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland, den 10. juni 2020, kl. 10.00 på Skovridergården, Svingelen, 4900 Nakskov**

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 personoplysning, hvis det er nødvendigt for, at vi kan varetager vores kunder interesser. De typiske modtagere af sådanne oplysninger vil være relevante offentlige myndigheder (fx SKAT), pengeinstitutter- 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 krve 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 udtrædte 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.

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.

Kursuskatalog for beboerdemokrater

Der 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.

Alle kurser har været aflyst her under Corona – men vil starte op igen efter sommerferien.

På tværs tur

Den planlagte på-tværs-tur den 20.-21. august 2020 er netop blevet aflyst. Det er er Holbæk der står for arrangementet. Ny dato er fastlagt til **10.-11. juni 2021** - så reserver allerede nu datoen til næste år. Vi har sendt denne besked ud til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer men ikke til afdelingsformænd.

Ændring af normalvedtægter for almene boligorganisationer

Der er den 1. oktober 2019 sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. Der er tale om mindre ændringer, som har til formål at fremme den digitale kommunikation.

Dette beskrives nærmere under pkt. 4 – Godkendelse af nye vedtægter for Lejerbo Lolland.

Michael Keis oplyste at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2019/2020) kr. 21.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Lolland. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet deles i 8 andele, hvoraf formanden får 3 andele, næstformanden 2 andele og de andre bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel.

Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland, den 10. juni 2020, kl. 10.00 på Skovridergården, Svingelen, 4900 Nakskov

Fordelingen blev vedtaget.

Ad 3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2020 - 30/9 2021.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021 og dels tilstandsrapport for afdelingerne. Michael oplyste at der er lille overskud på 15.000.

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 og trækingsret.

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.

Dispositionsfonden har negativ saldo pr. 30/9-2019 på kr. 121.135 det anbefales at der overføres en del af organisationens arbejdskapital til dispositionsfonden. Bestyrelsen godkendte at der overføres fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden.

Michael oplyste at det er bundet hvad dispositionsfonden kan bruges til – arbejdskapitalen er mere fri – men både dispositionsfond og arbejdskapital kan bruges på helhedsplanen.

Organisationsbestyrelsen skal godkende yderligere tilskud fra arbejdskapitalen til boligsocialt projekt.

Der var godkendt 80.000 men der er forbrugt 153.750. Organisationen godkendte den årlige tillægsbevilling til det boligsociale projekt.

Michael oplyste endvidere, at han havde haft en korrespondance med Katja fra Boligkontor Danmark da vi først lige har fået afregning for 2018 og 2019 – har skrevet til hende at vi gerne vil have op på et bestyrelsesmøde, at der bliver en jævnlig afregning. Vi betaler ikke mere end det vi skal.

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 %
0018-0	Birkevænget	Familiebolig	615,81	624,81	9,00	1,46%
0434-0	Indre By	Familiebolig	783,52	796,61	13,09	1,67%

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 alle afdelinger

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for alle afdelinger

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland, den 10. juni 2020, kl. 10.00 på Skovridergården, Svingelen, 4900 Nakskov**Ad 4 – Godkendelser af nye vedtægter for Lejerbo Lolland

Med ændringerne af normalvedtægterne vil Lejerbo fremadrettet kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder, uden at der forud herfor skal være indgået en særskilt aftale med lejer herom.

Tanken bag ændringerne er således, at normalvedtægterne skal afspejle lov om leje af almene boliger, hvor udgangspunktet er digital kommunikation. Ændringerne har endvidere til formål at klargøre den almene boligsektor til at kunne blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning fra foråret 2021.

Der er sket følgende ændringer af normalvedtægterne:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Det betyder, at digitale dokumenter (fx e-mail) vil opfylde kravet om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.
- Lejere, der er fritaget for Digital Post (e-boks), fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med Lejerbo.

For at Lejerbo kan blive klar til fremtidens digitale kommunikation, kræver det, at vi ændrer vores vedtægter, så de tilpasses de nye normalvedtægter. Først når dette er sket, kan vi overgå til digital kommunikation. Der arbejdes også på at lejekontrakter kan underskrives digitalt.

De nye vedtægter blev godkendt og skal endelig vedtages på det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

Ad 5 – Beslutning truffet af organisationsbestyrelsen iht Udlejningsbekendtgørelsen

Michael oplyste at det er ca. 6 år siden at beslutningerne blev truffet og der er kommet nye medlemmer til, så det er god idé lige at gennemgå dem. Teamleder Tina Jacobsen gennemgik herefter de enkelte beslutninger og opfordrede til, at der ikke ændres i beslutningerne. Efter lidt debat godkendte bestyrelsen, at der ikke ændres i beslutningerne pt. Hvis bestyrelsen ønsker det, kan bestyrelsen tage det op igen på et senere møde. En revideret udgave af bilaget fremsendes sammen med referat af mødet.

Tina oplyste at der var mange opsigelser. Der gøres flere tiltag i forbindelse med udlejning. Har bl.a. kontaktet Femern Bælt og oplyst at vi har boliger, hvis de skal ansætte. Der annonceres hver gang der er en ledig bolig. Ofte via facebook annoncer i Jylland og på Fyn, og der fanger vi dem, der gerne vil tættere på familien på Sjælland. Det er også en rigtig god ide med "åben-hus-arrangementer" hvor boliger bliver vist frem. Det blev aftalt at lave et nyt "åben-hus-arrangement" efter sommerferien.

Ad 6 – Drøftelse af Program for nybyggeri og reovering fra Lolland kommune

Det fremsendte bilag blev gennemgået af Michael Keis – herefter en debat i bestyrelsen. Der har været lidt skriveri frem og tilbage mellem kommunen og boligselskaberne – så principielt er det endnu ikke godkendt politisk. Bestyrelsen var enig med de andre boligselskaber, at det ikke er boligselskabernes papir. Der er intet konkretiseret omkring den almene sektors størrelse i forhold til boligmassen. Det er en kombination af fornyelse, ombygning og nybyggeri. Der mangler konkretisering af almene boliger i de forskellige områder. Vi tager det til efterretning – men er enige med de øvrige boligorganisationer om, at vi ikke kan godkende det og betragter det som et kommunalt styringsredskab.

Der bliver holdt et fællesmøde hvor alle organisationsbestyrelsesmedlemmer der har lyst kan deltage.

Ad 7 – Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden

Administrationen indstiller at der søges om fritagelse hos kommunen for dækning af tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger via dispositionsfonden. Det blev besluttet at der søges om dispensation under forudsætning af at afdelingerne har opsparede midler til at dække lejeledighed og tab ved fraflytninger i afdelingerne.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland, den 10. juni 2020, kl. 10.00 på Skovridergården, Svingelen, 4900 Nakskov**Ad 8 - Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at der er i alt 179 noteret på ventelisten hvoraf de 71 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 434 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne samt aktive/i bero.

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	0	51	54	31	15	151
Ekstern i bero	Familiebolig	0	97	130	29	10	266
Intern	Familiebolig	0	2	4	0	1	7
Intern i bero	Familiebolig	0	6	3	1	0	10
		0	156	191	61	26	434

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 59 fraflytninger fra boligorganisationens i alt nu 351 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 16,81. Det er en høj fraflytning der gerne må komme ned.

Ventelisten er kort og der er enkelte perioder med lejetab, pt. er der 9 ledige lejemål.

Da man med meget kort varsel kan få en bolig i Nakskov, tildeles lejemål tit til nye lejere, der kan medføre husordenssager og lejetab, og dette er meget udpræget i de store 4 rums lejligheder.

Nedrivning/ombygning af blokkene O, G, og P er gennemført, antal af 4 rums boliger reduceret og der er bygget 18 nye ældrevenlige boliger. De nye boliger er meget eftertragtede. Stor trykthed med elevator og aflåste døre.

Organisationsbestyrelsen og Administrationen følger nøje udlejningssituationen, endnu en etape med ombygning og nedrivning drøftes igangsat, jf. pkt 9.

Dialogmøde:

Der har været afholdt dialogmøde med kommunen den 19.11.2019 og det er aftalt at Lejerbo fremsender forslag til ny etage med ombygning/nedrivning og evt. nybyggeri. Vi må gerne indsende LBF sag hurtigst muligt.

Ad 9 – Ny etape af reovering/nedrivning og nybyggeri i afd. 018-0

Projektleder Metin Uysal oplyste, at projektet stadig er i gang med at blive bearbejdet ift. vores sidste møde med organisationsbestyrelsen.

Vi er i tæt dialog med kommunen og LBF for at få alle parter involveret bedst muligt her i startfasen.

Vi vil snarest holde et projektmøde for at fastsætte retningerne og aftale om et fællesmål for at opnå skema A her ved 3 kv. 2020

På sidste møde blev det aftalt der skulle undersøges mulighederne for at kunne bygge nye boliger på matriklen. Det har vi gjort og endda set på muligheder for udvikling på kommunens grund tæt på spejderhytten. Kommunen har desværre ikke ytret ønske om at bygge nye boliger som rækkehuse for cirka 20 nye boliger.

Vi går tilbage til den oprindelige plan for reducere af boliger og nu opførelse af rækkehuse på eksisterende sokkel blok R, med mulighed for 6-8 nye rækkehuse.

Helhedsplanen kommer i grove træk til at indeholde;

1. Rækkehusbebyggelse på sokkel (blok R).
2. Nedrive bygninger for at etablere en grøn kile igennem bebyggelsen samt nye elevatorårne
3. Ny servicebygning
4. Renoveret bygning – blok A
5. Nyt garageanlæg

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland, den 10. juni 2020, kl. 10.00 på Skovriddergården, Svingelen, 4900 Nakskov

Lidt debat i bestyrelsen – Mogens bemærkede skitseprojekt ikke har været diskuteret i byggeudvalg. Metin beklagede og tog til efterretning at byggeudvalg ikke havde været indkaldt.

Vi har taget bestyrelsens tilbagemeldinger til efterretning og vi vil arbejde videre med et projekt, som bliver mere interessant og spændende i udseende.

Foreløbig tidsplan

Juni 2020 – vi mødes i udvalget for en gennemgang af materialet.

August 2020 - forventelig modtagelse af finansieringsskitse fra Landsbyggefonden

November 2020 - fremsendelse til godkendelse hos kommunen.

Økonomien

Tidligere indgået BAA følger og økonomien er dækkende ift. at frembringe projektet til skema A godkendelse.

Nyt projekt

Der er en bred enighed omkring projekt; etape IV for området, som kunne indeholde nedrivning af vingerne (opgang 14, 20, 22 og 30) og nye rækkehuse - fremtidsperspektiv min. om 5 år.

Ad 10 – Valg af formand og næstformand (skal ske hvert andet år)

Michael Keis meddelte, at i henhold til boligorganisationens vedtægter skal der hvert andet år vælges formand og næstformand. Formand og næstformand vælges af bestyrelsens midte og mindst 1 af disse skal være beboer i boligorganisationen.

På møde i marts 2018 blev Connie Andersen valgt som formand og Bent Eliassen blev efter repræsentantskabsmødet valgt som ny næstformand efter indtræden i organisationsbestyrelsen.

Connie Andersen blev genvalgt som formand for en ny 2-årig periode og Bent Eliassen blev genvalgt som næstformand for en ny 2-årig periode.

Ad 11 - Eventuelt

Sommermøde – Nykøbing F revy – er aflyst i år – til gengæld har vi reserveret billetter til næste år til **fredag den 20. august 2021** efter aftale med Connie.

Mødet hævet kl. 11.50

Godkendt af formanden den 17/6 2020

C. Andersen