

Deltagere:

Formand Connie Andersen, bestyrelsesmedlemmerne Erik Gemmer, Jørgen Ottesen, Mogens Hansen, samt suppleant Anni Hansen og Inga Kolath.

Fra administrationen deltog forretningsfører Michael Keis, projektleder Metin Uysal – Byg, lokalinspektør Peder Bonde, varmemester Jan Augustesen og sekretær Susanne Mortensen, som optog referat af mødet.

Afbud fra næstformand Bent Eliasen

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra møde 20.02.2018
2. Meddelelser fra Administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
5. Udlejningssituationen
6. Nybyggeri/renovering
7. Eventuelt

Formand Connie Andersen åbnede mødet og bød velkommen.

Ad 1 – Godkendelse af referat fra møde 20.02.2018

Der var ingen bemærkninger indkommet – så referatet blev godkendt.

Ad 2 – Meddelelser fra administrationen

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

Michael Keis oplyste at på Lolland er der ingen boligområder på ghettolisten – og med helhedsplanen er vi godt i gang. I Lejerbo har vi i øjeblikket et boligområde på den såkaldte ghettoliste: Vangkvarteret i Holbæk. Her har man søgt dispensation for en del af nedrivning af boliger, da man i samarbejde med kommunen har lavet en plan hvor boliger laves om til henholdsvis ældreboliger og ungdomsboliger. I Lejerbo er man spændt på om ministeriet giver dispensation. Erik Gemmer supplerede med at i givet fald skal der ikke rives boliger ned men de skal omdefineres

Vi havde tidligere 2 områder på ghettolisten – henholdsvis i Kolding og København – men de er ikke længere i Lejerbo. I den forbindelse oplyste Erik Gemmer at Lejerbo Vejle har ændret navn til Lejerbo Trekanten, så de nu dækker området Vejle-Fredericia-Kolding.

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.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland, 6. marts 2019, i aktivitetshuset, Birkevænget 31A, Nakskov

Landsbyggefondens midler er jo lejernes opsavede 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 parallelsamfundspillet.

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, udløjningsvanskeligheder 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 – der har været der hele tiden - 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)

Vores store fokus på databeskyttelse indebærer også, at vi skal stille skarpt på, hvilke personoplysninger, der gives videre til beboerdemokraterne om lejerne. Vi har tidligere været meget åbne og delt oplysninger med alle – men fremover skal vi sortere fra om det er nødvendigt at sende. I husordensager vil der fremover også kun komme en mail ud om at der nu er en husordensag – og ikke som tidligere kopi af sagen. Der vil heller ikke længere kunne trækkes beboerliste med navn og adresse, men kun adresselister. De strammede regler gælder også for både afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelser, hvilket betyder at materiale skal være låst inde og helst i et aflåst skab. Michael foreslog at gamle husordensager makuleres – og får man brug for oplysninger så kan man henvende sig på regionskontoret. Der er udarbejdet en folder "håndbog for beboerdemokrater – beskyttelse af persondata" som kan ses på Lejerbos hjemmeside.

Kursuskatalog for beboerdemokrater

Der er nu 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. Kataloget ligger på Lejerbos hjemmeside – Connie får et antal eksemplarer på mødet 14. marts.

Lejerbo fylder 75 år

Lejerbo fylder 75 år i år og det fejrer vi med kaffe og lagkage for alle afdelings- og organisationsbestyrelser på regionskontoret den 14. marts 2019. Invitation er sendt ud. For ejendomsfunktionærerne bliver der fælles morgenbord med basser ude i afdelingerne, hvor de også vil få en lille gave. Lokalinspektører og det administrative personale er sammen med hovedbestyrelsen inviteret til fest i Valby den 15. marts om aftenen.

BL er også lige blevet 100 år.

1944 blev 75 år den 5. marts – Connie havde deltaget i receptionen.

På tværs tur

Finder i år sted torsdag/fredag den 13./14. juni – I år er det Næstved der arrangerer. Invitation med program er sendt ud. I år er det i Næstved området hvor vi skal se på startboliger – en stor renoveringssag og vores nyeste og mindste afdeling.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland, 6. marts 2019, i aktivitetshuset, Birkevænget 31A, Nakskov

Michael Keis oplyste at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2018/2019) 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. Fordelingen blev vedtaget, så den fortsætter.

Ad 3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2017 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foretog 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 trækningsret. 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 periode

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0018-0	Birkevænget	Familiebolig	611,14	615,78	4,62	0,76%
0434-0	Indre By	Familiebolig	770,29	783,51	13,22	1,72%

Der er ingen bemærkninger fra revisionen.

Der er ikke de store ændringer i budgettet for organisationen. Administrationsbidraget er øget – men vi forsøger at holde administrationsbidraget inden for pristalsreguleringen. Der er sat en smule mere af til mødeudgifter, der bl.a. dækker sommermøde, repræsentantskabsmøde, på-tværs-tur m.m.

Vi skal lige gøre opmærksom på er udgiften til ventelistegebyr på 14.000 kr. Bestyrelsen har tidligere sat ventelistegebyret ned til 200,- kr. og yder dermed et tilskud på 100,- kr. op til de 300,- kr. som hovedbestyrelsen har fastsat. I hovedbestyrelsen arbejder man på, at man for ét opskrivningsgebyr kan blive skrevet op til 2-3 organisationer.

Organisationen vedtog at ændre til standardopskrivningsgebyret, når det bliver muligt at opskrive sig til 2-3 organisationer. Indtil da kører man videre som hidtil.

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

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland, 6. marts 2019, i aktivitetshuset, Birkevænget 31A, Nakskov

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.

Ad 4 – Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden

Der bedes taget stilling til, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skal ansøges hos kommune om, at tabet skal dækkes af afdelinger selv. Kommunen er generelt meget tilbageholdende med at give dispensation.

Det blev besluttet at der ikke søges dispensation.

Ad 5 - Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at der er i alt 143 noteret på ventelisten hvoraf de 46 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 337 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	35	38	10	5	88
Ekstern i bero	Familiebolig	0	85	106	27	8	226
Intern	Familiebolig	0	5	7	1	2	15
Intern i bero	Familiebolig	0	4	4	0	0	8
		0	129	155	38	15	337

Vi har ikke lejetab – det kører lige rundt. Vi annoncerer en del og vore ejendomsfunktionærer fremviser boliger.

Der er en del udfordringer med lejemålet Tilegade 38, 2. sal, hvor der er mange skråvægge og vi vil gerne ændre huslejen fra kr. 5.689 til kr. 5.189. Beløbet kan dækkes via afdelingens konto 119 for uforudsete udgifter – men det er organisationsbestyrelsen der skal godkende nedsættelsen/ændring af lejefordeling.

Organisationsbestyrelsen besluttede enstemmigt at nedsætte huslejen.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 63 fraflytninger fra boligorganisationens i alt nu 351 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 17,95 (Tidligere 393 familieboliger – reduceret nu til 351 – der er nedlagt 42 lejemål).

Ventelisten er kort og der er enkelte perioder med lejetab, pt. har vi dog ingen 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 reduceres og der er bygget 18 nye ældrevenlige boliger, hvilket vi har glæde af

Organisationsbestyrelsen og Administrationen følger nøje udlejningssituationen.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland, 6. marts 2019, i aktivitetshuset, Birkevænget 31A, Nakskov

Som tidligere har der også været udfordringer med at udleje boliger på 1. og 2. sal i afd. 434-0, Nakskov indre By – og især i Tilegade (Thomsens Hotel), dette er delvist blive løst ved etablering af elevator i Tilegade (Thomsens Hotel).

Da befolkningstallet i Nakskov by er svagt vigende, vil der **ikke** i de kommende år være mange personer på ventelisterne til bolig i Nakskov, dog er der venteliste til ældreegnede lejligheder.

Dialogmøde:

Der har *ikke* været afholdt dialogmøde med kommunen i 2018.

Connie Andersen oplyste at alle boligorganisationer har sendt fælles brev til kommunen om manglende dialogmøder, da der ikke har været afholdt dialogmøde med nogen af boligorganisationerne.

Ad 6 - Nybyggeri/renoveringOmbygning af afd. 018-0, Birkevænget

Projektleder Metin Uysal fra byggeafdeling startede med kort at præsentere sig selv. Har været i Lejerbo et år nu og glæder sig til at starte op med renoveringssagen – etape III som han oplyste er blevet oprettet.

Renoveringsprojektet indeholder nedrivning og sammenlægning af boliger, som er i tråd med de tidligere beslutninger, for hvordan området kan højnes i kvalitet og fremstå præsentabelt. Det drejer sig om nedrivning af opgang 23 og 15 + ½ opgang 21 og ½ opgang 13, det er for at give en kile af luft gennem afdelingen. Samtidig renoveres opgang 38, 40 og 42.

LBF har valgt ikke at besigtige afdelingen da de kender den fra de tidligere projekter, og vi regner med at projekteringen starter op når BAA for projektet er underskrevet. Da der er nedrivning skal der også søges i ministeriet. Principgodkendelsen i kommunen er også langt fremme, så alt i alt er vi godt i gang.

BBA (byggeadministrationsaftale) blev kort gennemgået af Metin – enighed om max. loft på i alt 640.000 kr. Blev efterfølgende underskrevet af organisationsbestyrelsen. Kopi af underskreven aftale er bilagt referatet.

Der var en kort debat – om er man sikker på at de fornyelser, der bliver lavet, også er spændende om 30 år. Hvordan kan vi mere end bare forny – når vi nu ikke bygger nyt. Evt. rive en af de ældre blokke ned og bygge rækkehuse med lille have i stedet, det ville give en netto nedgang i lejemål. Kommunen yder heller ikke indskudslån til lejemål i de ældste blokke. Organisationsbestyrelsen var enig om, at dette skulle indgå som et alternativ i etape III. Det arbejdes der videre med. MHK supplerede med at der jo ikke skulle udenoms arealer med i etape III. Så Metin skal tale med Landsbyggefonden igen om yderligere nedrivning og støttelån.

Der blev nedsat et bygherreudvalg bestående af: organisations- og afdelingsformand Connie Andersen, organisationsbestyrelsesmedlem Mogens Hansen, lokalinspektør Peder Bonde, forretningsfører Michael Keis og projektleder Metin Uysal.

Ad 7 - Eventuelt

- Connie oplyste at det årlige sommermøde – med Nykøbing F revy – er fredag den 23. august 2019.
- Der har været afholdt fastelavnsfest sammen med Nørrevænget hvor 100 børn deltog.
- I "gule ærter" arrangementet var der 41 deltagere.
- Connie oplyste at nogle af de andre boligselskaber har haft arrangeret tur ind til Folketinget. Michael oplyste at Næstved organisationen netop havde været på tur – inviteret af den socialdemokratiske ordfører Kåre Dybvad.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland, 6. marts 2019, i aktivitetshuset, Birkevænget 31A, Nakskov

- Der var forslag om, at man kunne forsøge at koble sig på de andre boligorganisationer, når de laver arrangementer. Connie vil tage det op på det næste fællesmøde.
- Mogens oplyste at han og Jonna har guldbryllup den 28. marts og alle var velkomne på privatadressen mellem kl. 7 og 16.

Herefter takkede formanden for et godt møde – med god ro og orden.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den ¹⁴/₃. 2019

L. Andersen