

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Helsingør den 29. november 2018 kl. 17.00 på Dan Hostel, Helsingør

I mødet deltog bestyrelsesmedlemmerne Claus Schnoor Hansen, Henrik Sørensen, Tina Nielsen, Helle Worm og Evy Ryberg.

Fra administrationen deltog lokalinspektør Arne Gielstrup og forretningsfører Lars Schmidt, som optog referat.

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 godkendte at i nødvendigt omfang var det tilladt at bestille sprøjtning fra eksternt leverandør. Dog skal alle gældende regler overholdes.

Demensede plejeboliger

I efteråret 2017 trådte en ny bekendtgørelsen om mærkning af demensede 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.

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.

Kort nyt fra administrationen:

Ny driftschef Lars Hansen ansat. Lars starter d.1.1.2019. Vi glæder os til samarbejdet.

I forbindelse med effektiviseringskravene arbejder vi med flere tiltag. P.t. udlicitering af grønne arealer og snerydning.

Vi vil forsøge i starten af 2019 at kunne fremvise noget dokumentation på kontoniveau.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.

Der søges om fritagelse for dækning af lejetab og tab ved fraflytning.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2018/19 kr. 10.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Helsingør.

Vederlaget til bestyrelsen fordeles ligeligt mellem de 5 bestyrelsesmedlemmer.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2017 – 30/6 2018, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2017 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2019 – 30/6 2020.

Desuden er udsendt et USB-stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2017 – 30/6 2018, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2019 – 30/6 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.

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 økonomisk status.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollatet. Revisionen har ikke haft fremhævede forhold i revisionsprotokollatet.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/7 2019 – 30/6 2020 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Afdeling 032-0 kr. 41.000 (Helhedsplan)

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 %
0027-0	Frejasvej	Familiebolig	1.070,32	1.070,32	0,00	0,00%
0031-0	Hornbæk	Familiebolig	895,17	895,17	0,00	0,00%
0032-0	Belvederevej	Familiebolig	826,25	826,25	0,00	0,00%
0574-0	Bakkeboparken	Ældrebolig	1.598,64	1.598,64	0,00	0,00%
0897-0	Gl. Banegårdsvej	Familiebolig	1.095,09	1.095,09	0,00	0,00%

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 027-0, 031-0, 032-0, 574-0 og 897-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 027-0, 031-0, 032-0, 574-0 og 897-0.

Godkendelse af låneoptagelse i forhold til Etablering af altaner i afdeling 897-0. Huslejekonsekvens 6,43% svarende til en stigning pr. måned mellem 539-569 pr. måned alt efter størrelse. Bestyrelsen tiltrådte det af afdelingen vedtagne.

Oplægget til mødet sendes ud med referatet.

Bestyrelsen har forholdt sig til revisionsprotokollen og taget den til efterretning.

Ad 3. Udlejningssituationen.

Generelt er udlejningssituationen god.
Der udsendes ca. 25 boligtilbud for at opnå genudlejning.

Afd.031-0 intern

Tomgang har der ikke været som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 1. august 2017 – 31. juli 2018.

Ventelistestatistikken medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og pr.10. august 2018 er der 492 ansøgere. Der vedlægges bilag over ansøgernes boligønsker.

Fraflytningen for familieboligerne i hele organisationen i procent i perioden 01. august 2017 – 31. juli 2018::

År	Hele organisationen
2017 / 2018	6,90 %
2016 / 2017	7,76 %
2015 / 2016	12,07 %

Der vedlægges bilag over fraflytningsstatistikken for de enkelte afdelinger. Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo er i 2015 på 10,92 %, i 2016 på 10,55 % og i 2018 på 10,61 %

Der har ikke været udsættelser i organisationen i perioden 1. august 2017 – 31. juli 2018.

Statistik på fraflytdato

Totallisten

Periode: 01.08.2017 - 31.07.2018 (Fraflytningsdato)

Afdel...	Boligart	Σ	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ
270	Familiebolig		49	0	0	0	2	0	0	0		2	4,08	
270			49									2		
310	Familiebolig		20	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00	
310			20									0		
320	Familiebolig		24	0	0	0	1	0	0	0		1	4,17	
320			24									1		
8970	Familiebolig		23	0	0	0	5	0	0	0		5	21,74	
8970			23									5		
			116									8		

Familieboliger.

Ventelisten medtager i bero.

Pr. 10.08.2018 er der 492 ansøgere

Afd.	Venteliste tekst	I bero	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
270	Ekstern		33	235	141	409	239
270	Ekstern	X	3	122	69	194	124
270	Intern venteliste		0	4	5	9	5
310	Ekstern		0	94	0	94	94
310	Ekstern	X	0	69	0	69	69
310	Intern venteliste		0	1	0	1	1
320	Ekstern		0	181	0	181	181
320	Ekstern	X	0	84	0	84	84
8970	Ekstern		0	169	0	169	169

8970	Ekstern	X	0	47	0	47	47
8970	Intern venteliste		0	3	0	3	3
8970	Intern venteliste	X	0	1	0	1	1
			36	1.010	215	1.261	

Ad 4. Nybyggeri/renovering.

Renoveringssager:

Afd. 027-0 – Frejasvej:

Landsbyggefonden har foreløbigt behandlet sagen og **afsat beløb** beregnet ud fra følgende foreløbige omfang af støttede lån: Støttede lån: 6.000 t.kr.

I afsætningsbeløbet er forudsat en andel af eventuelle fordelte arbejder.

Fonden skønner på baggrund af den hidtidige praksis, at ovennævnte sag forventes at få tilsagn i 2021 eller senere.

Samlede udgifter - støttede og ustøttede arbejder, ca. 20.7 mio. kr.

Sagen ligger til behandling hos LBF.

Der er indgået aftale om teknisk rådgivning med EKAS frem til skema A.
Forbrug d.d. 162.000 kr.

Ny projektleder i Lejerbo BYG allokeres til sagen.

Afd. 032-0 – Belvederevej

Landsbyggefonden har foreløbigt behandlet sagen og **afsat beløb** beregnet ud fra følgende foreløbige omfang af støttede lån: Støttede lån: 3.200 t.kr.

I afsætningsbeløbet er forudsat en andel af eventuelle fordelte arbejder.

Fonden skønner på baggrund af den hidtidige praksis, at ovennævnte sag forventes at få tilsagn i 2021 eller senere.

Samlede udgifter – støttede og støttede arbejder, ca. 24,3 mio. kr.

Sagen ligger til behandling hos LBF.

Der er indgået aftale om teknisk rådgivning med EKAS frem til skema A.
Forbrug d.d. 201.000 kr.

Ny projektleder i Lejerbo BYG allokeres til sagen.

Afd. 031-0 Bretagnevej:

Byggesagen er ikke påbegyndt.

Tidligere udarbejdet 'Aftale om sagens forudsætninger' er ikke underskrevet.

Aftalen revideres af Lejerbo BYG og forelægges bestyrelsen til fornyet godkendelse førend sagen kan opstartes.

Ny projektleder allokeres til sagen.

Ad 5. Valg til Landsrepræsentantskabet.

Dette vedtages på konstituerende møde.

Ad 6. Eventuelt.

Intet yderligere taget til referat.

Mødet hævet.

Godkendt af formand den 12/12 2018



Claus Schnoor Hansen
Formand