

Deltagere: Ronny Thomsen, Gert Thorsen, Elisabeth Nielsen, Else Rask og Ole Frandsen  
Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)

### Dagsorden for organisationsbestyrelsesmødet:

1. Orientering fra formand, hovedbestyrelse og afdelinger
2. Byggeri og renoveringer
3. Nedtrappingsordninger for ydelsesstøtte til afdeling 069-0 og afdeling 289-0
4. Ompostering af henlæggelser
5. Udlejningssituationen og markedsføring.
6. Eventuelt

---

### 1. Orientering fra formand, hovedbestyrelse og afdelinger

Ronny fortalte, at han deltager i nogle byggeudvalgsmøder. Han og Elisabeth har deltaget i Gerts fødselsdagsreception, og ud over det, er der ikke sket så meget de seneste måneder. Der er seminar i Århus d. 3. og 4. marts.

Gert orienterede om seneste nyt fra Lejerbos hovedbestyrelse, herunder om overgang til Penneo og om krisens indvirkning på antallet af fraflytninger og udsættelser. Heldigvis ser det ud til, at vi ligger forholdsvis stabilt, og derfor ikke oplever den store negative udvikling på antal af udsættelser.

Der er ikke så meget at berette fra afdelingerne. Der har dog været et par fraflytninger i Landsbyerne.

Vinduesrenoveringen er i gang på Solbakken.

Pia orienterede om følgende:

#### Lejerbos familieferie

Lejerbo har de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 230 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Falster og i Jylland. Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud. Midlerne må dog ikke anvendes til administration eller honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække. For organisationernes vedkommende er der tale om en udgift på max 350 kr. pr. deltager. Organisationer der ikke ønsker, at deres beboere skal have tilbud om at deltage, skal give besked senest den 1. marts.

*Bestyrelsen skal tage stilling til, om beboere i Lejerbo Hadsund skal kunne tage del i dette tilbud.*

#### Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at der betales for eventuelle deltagere fra Lejerbo Hadsunds område.

#### Udsendelse af materiale til møder

For at understøtte vores overordnede mål om at være så bæredygtige som muligt og undgå at printe i situationer, hvor materiale lige så godt - eller måske ovenikøbet bedre - kan tilgås elektronisk, har vi kigget på mulighederne for digital fremsendelse. I dag modtager bestyrelsen følgende materiale i forbindelse med behandling af regnskaber, budgetter m.m.:

- *Budgetmøde:*

Udkast til regnskab, budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.

- *Afdelingsmøde:*

Endeligt regnskab, forslag til budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.

- *Organisationsmøde (regnskabsmøde):*

Endelige regnskaber, budgetter, vedligeholdelsesplaner og tilstandsrapporter for organisation og afdelinger.

- *Repræsentantskabsmøde:*

Endelige regnskab og budget for organisationen.

Beboerne vil fortsat modtage POP regnskabet som fysisk post som de plejer.

I har nu mulighed for at fravælge den fysiske fremsendelse af ovenstående materiale. Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat samt være vedhæftet som pdf-fil i mail.

Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette. Det aftales individuelt i afdelingerne og organisationerne, om fremsendelse skal ske fysisk eller digitalt til de enkelte møder nævnt ovenfor. Dog skal det bemærkes, at valg af digital fremsendelse vil gælde alle medlemmer af afdelingsbestyrelse, organisationsbestyrelse eller repræsentantskab. Det er desværre ikke muligt at håndtere enkeltpersoners valg men alene hele bestyrelser.

| Udsendelser afdelingsøkonomi         |                             |                                |                        |                                   |                                            |                                         |                                |                                   |   |
|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---|
|                                      | Sendes til regionen på mail | Sendes til bestyrelsen på mail | Udgives på hjemmesiden | Sendes til bestyrelsen med posten | POP sendes til ejendomskontoret med posten | Link til hjemmesiden til bestyrelsen på | Sendes på mail til medlemmerne | Sendes til medlemmerne med posten |   |
| <b>Organisationsmateriale:</b>       |                             |                                |                        |                                   |                                            |                                         |                                |                                   |   |
| <b>Pakke 1: (alt med posten)</b>     |                             |                                |                        |                                   |                                            |                                         |                                |                                   |   |
| Organisationsbudget i udkast         | X                           |                                | X                      | X                                 |                                            |                                         |                                |                                   |   |
| Organisationsregnskab i udkast       | X                           |                                | X                      | X                                 |                                            |                                         |                                |                                   |   |
| Materiale til organisationsmødet     | X                           |                                | X                      | X                                 |                                            |                                         |                                |                                   |   |
| Materiale til repræsentantskabsmødet | X                           |                                | X                      |                                   |                                            |                                         |                                |                                   | X |
| <b>Pakke 2: (alt digitalt)</b>       |                             |                                |                        |                                   |                                            |                                         |                                |                                   |   |
| Organisationsbudget i udkast         | X                           | X                              | X                      |                                   |                                            |                                         |                                |                                   |   |
| Organisationsregnskab i udkast       | X                           | X                              | X                      |                                   |                                            |                                         |                                |                                   |   |
| Materiale til organisationsmødet     | X                           | X                              | X                      |                                   |                                            |                                         |                                |                                   |   |
| Materiale til repræsentantskabsmødet | X                           |                                | X                      |                                   |                                            |                                         | X                              |                                   |   |
| <b>Pakke 3: (delvis digitalt)</b>    |                             |                                |                        |                                   |                                            |                                         |                                |                                   |   |
| Organisationsbudget i udkast         | X                           | X                              | X                      |                                   |                                            |                                         |                                |                                   |   |
| Organisationsregnskab i udkast       | X                           | X                              | X                      |                                   |                                            |                                         |                                |                                   |   |
| Materiale til organisationsmødet     | X                           | X                              | X                      | X                                 |                                            |                                         |                                |                                   |   |
| Materiale til repræsentantskabsmødet | X                           |                                | X                      |                                   |                                            |                                         | X                              | X                                 |   |
| <b>Afdelingsmateriale:</b>           |                             |                                |                        |                                   |                                            |                                         |                                |                                   |   |
| <b>Pakke 1: (alt med posten)</b>     |                             |                                |                        |                                   |                                            |                                         |                                |                                   |   |
| Budgetmødeudsendelser                | X                           |                                | X                      | X                                 |                                            | X                                       |                                |                                   |   |
| Afdelingsmødeudsendelser             | X                           |                                | X                      | X                                 | X                                          | X                                       |                                |                                   |   |
| <b>Pakke 2: (delvis digitalt)</b>    |                             |                                |                        |                                   |                                            |                                         |                                |                                   |   |
| Budgetmødeudsendelser                | X                           |                                | X                      | X                                 |                                            | X                                       |                                |                                   |   |
| Afdelingsmødeudsendelser             | X                           | X                              | X                      |                                   | X                                          | X                                       |                                |                                   |   |

Skema over de materiale-"pakker", der kan vælges imellem.

Bestyrelsen træffer beslutning om deres pakkevalg for organisation og repræsentantskab.

### Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at vælge pakke 2.

### Overgang til nyt system til opbevaring af legitimationsoplysninger

Vi har de seneste år bedt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer indsende billeder af sygesikringskort og pas/kørekort til brug for legitimation, fordi hvidvaskloven stiller krav om, at bestyrelsesmedlemmer skal kunne identificeres (jf. Hvidvaskloven § 11, stk. 1, nr. 3, 1. pkt.).

Indtil nu har vi opbevaret billederne på egne, sikre servere og indhentet oplysningerne via eget, TLS-krypteret mailsystem. For at gøre både opbevaringen af billederne endnu mere sikker og indhentningen mere brugervenlig og effektiv, skifter vi nu over til en ekstern platform, der er eksperter i at indhente og opbevare legitimation. Systemet ligger hos Penneo, som vi også anvender til digitale underskrifter. Det er stadig medarbejdere i Afdelingsøkonomi, der står for at indhente legitimationsoplysningerne. Det nye er udelukkende måden de indhentes og opbevares på.

I praksis vil skiftet betyde, at alle organisationsbestyrelsesmedlemmer modtager et nyhedsbrev med information om skiftet i løbet af den kommende tid.

Herefter sendes en mail ud til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer direkte fra Penneo-systemet, der fortæller om deres opbevaring af legitimationsdokumenterne. Desuden vil man blive bedt om at bekræfte sin identitet via MitID eller NemID og indsende eventuelt manglende billeder.

Som medlemmer af hovedbestyrelsen optræder I i flere forskellige organisationsbestyrelser. I vil derfor opleve, at I får mailen fra Penneo flere gange, da de sendes pr. medlemskab. Sidder man i 3 organisationsbestyrelser, vil der altså komme 3 mails fra Penneo – en fra hver boligorganisation – og der skal så udfyldes for alle 3 organisationer.

I forbindelse med skiftet opdateres hjemmesidens informationer om behandling af persondata, ligesom vi styrker vores databehandleraftale med Penneo.

Skiftet vil ske i løbet af foråret.

Der er enkelte, som har spurgt, om man kan tildække de sidste 4 cifre i cpr-nummeret på dokumenterne. Det må man imidlertid ikke, idet cpr-nummeret er en del af den dokumentation, der kræves for at opfylde kravene i hvidvaskloven. Man skal imidlertid huske, at de oplysninger, man afgiver, opbevares i et meget sikkert miljø.

### Overdragelse til anden driftschef:

Der er et ønske om, at Lejerbo Hadsund overdrages fra driftschef Torben Larsen til driftschef Jesper Nielsen. Pia redegjorde for baggrunden for dette. Lejerbo Hadsund vil fortsat have lokalinspektør Martin Thrysoe som tæt kontakt til bestyrelserne. Bestyrelsen er indforstået med overdragelsen.

## **2. Byggeri og renoveringer**

*Lukket punkt*

### Beslutning

Orienteringerne blev taget til efterretning.

## **3. Nedtrappingsordninger for ydelsesstøtte til afdeling 069-0 og afdeling 289-0**

Siden 2012 har afdeling 289-0 og 69-0 modtaget ydelsesstøtte som tilskud til udførte renoveringsarbejder/driftilskud. Afdeling 69-0 har modtaget kr. 300.000 årligt i ydelsesstøtte, og afdeling 289-0 kr. 150.000. I henhold til beslutning truffet i forbindelse med den oprindelige 10-årige bevilling i 2012, bortfalder begge tilskud i år, og det vil betyde væsentlige huslejestigninger i de to

afdelinger, hvis de skal finansiere hele beløbet selv på én gang. Administrationen foreslår derfor, at ydelsesstøtten forlænges, men nedtrappes jævnt over de kommende 6 år.

For afdeling 069-0 vil de 300.000 kr. nedtrappes over de kommende 6 år med 50.000 kr. årligt.  
For afdeling 289-0 vil de 150.000 kr. nedtrappes over de kommende 6 år med 25.000 kr. årligt.

Vedlagt en opdateret egenkapitaludvikling.

Fra administrationen vil der i øvrigt på mødet blive givet en uddybende forklaring.

*Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forslaget om nedtrappingsordning for ydelsesstøtte til de to afdelinger.*

#### Beslutning

Godkendt som indstillet.

#### **4. Ompostering af henlæggelser**

For Lejerbo Hadsund foreslås, at der sker ompostering af henlæggelser i afdelingerne, så der delvis overføres tidligere afsatte beløb fra konto 405 (Tab ved fraflytninger m.v.) til konto 401 (Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse). Det sker på baggrund af, at der i bekendtgørelsen om drift af almene boliger fremgår, at henlagte midler ikke kan anvendes til andre formål end dem, de er henlagt til, medmindre formålet er bortfaldet. I bekendtgørelsen fremgår det desuden, at dispositionsfonden dækker den del af tab ved fraflyttede lejes manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen, der ligger over 336 kr. pr. lejemålsenhed for boligafdelingen. Ud fra dette mener vi i administrationen, at formålet er delvis bortfaldet og vi vil derfor anbefale at flytte beløbene over 336 kr. pr. enhed til konto 401.

Forslaget har været forbi tilsynet med almene boliger og støttet byggeri i Mariagerfjord Kommune i januar 2023. Der er ikke krav om en kommunal godkendelse, så der er tale om en beslutning, som kan træffes af boligorganisationens bestyrelse.

*Administrationen indstiller, at bestyrelsen godkender den foreslåede ompostering af en del af henlæggelserne fra konto 405 til konto 401.*

#### Beslutning

Godkendt som indstillet.

#### **5. Udlejningssituationen og markedsføring.**

*Lukket punkt.*

#### Beslutning:

Bestyrelsen drøftede markedsføringsindsatsen og ønsker foreløbig at fortsætte den hidtidige indsats.

#### **6. Eventuelt**

Elisabeth oplyste, at der er en fraflytning i afdeling 183-0, der medfører, at der mangler et repræsentantskabsmedlem fra afdelingen.

Godkendt d. 16/2-2023

Ronny Thomsen

Formand