

**Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo-Hadsund, torsdag den 21. juni 2018 på II brigante**

**Deltagere:** Ronny Thomsen, Jette Elisabeth Nielsen, Gurlin Vita Jensen, Birgit Larsen og Børge Olsen.  
Fra administrationen deltog forretningsfører Pia Hesselvig (ref)

**Dagsorden:**

1. Meddelelser fra administrationen
2. Valg af formand og næstformand
3. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter
4. Evaluering af visioner
5. Udlejningssituationen
6. Nybyggeri/renovering
7. Eventuelt

**Ad. 1. Meddelelser fra administrationen**

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2018) kr. 19.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Hadsund. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet fordeles med 2 andele til formanden og 1 andel til hvert af de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Pia orienterede om følgende:

**Digital kommunikation**

I december blev lejelovgivningen ændret, således at vi nu fremover vil kunne vælge at anvende digital kommunikation i vores lejerforhold. 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.

**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

## Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo-Hadsund, torsdag den 21. juni 2018 på II brigante

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 parallelsamfundsudspil

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](http://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 beregninger, 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. Valg af formand og næstformand

Der var genvalg til formand Ronny Thomsen og næstformand Elisabeth Nielsen.

### Ad. 3. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 – 31/12 2017, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2017 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 – 31/12 2019.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 – 31/12 2017, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 – 31/12 2019 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

**Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo-Hadsund, torsdag den 21. juni 2018 på II brigante**

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger. Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afd. 700-1, Hedevej, Serviceareal.

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. 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.

Revisionen har på side 250 bemærkning om afdeling 183-0, Solbakken angående, at der i langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2017/2018 ikke vil være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder. Der bør i indeværende regnskabsår være fokus herpå.

På side 11 i årsberetningen har administrationen kommenteret på revisors fremhævelse af forhold til afdelingen. Disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

**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 <sup>2</sup>	Ændring i %
0069-0	Himmerlandsgade	Familiebolig	711,81	711,81	0,00	0,00%
0183-0	Solbakken	Familiebolig	826,01	845,37	19,36	2,34%
0246-0	Landsbyerne	Familiebolig	890,87	896,58	5,71	0,64%
0289-0	Timandsvej	Familiebolig	797,83	797,83	0,00	0,00%
0371-0	Havnepladsen	Familiebolig	898,52	898,52	0,00	0,00%
0379-0	Tjørnholt	Familiebolig	756,65	767,56	10,91	1,44%
0667-0	Vandværksvej	Ældrebolig	983,86	983,86	0,00	0,00%
0671-0	Torvet	Familiebolig	965,27	965,27	0,00	0,00%
0700-0	Hedevej, Aalborgvej	Ældrebolig	1.148,71	1.148,71	0,00	0,00%
0700-1	Hedevej/Serviceareal	Serviceareal	881,30	881,30	0,00	0,00%
1228-0	Kirketerp Hobro	Familiebolig	868,74	868,74	0,00	0,00%

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 blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for samtlige afdelinger

at budget for boligorganisationen samt samtlige afdelingernes budgetter blev godkendt

**Ad. 4. Evaluering af visioner**

Bestyrelsen drøftede status på visionsarbejdet, og arbejdet med målsætningerne knyttet til de enkelte visioner. Generelt er vi godt på vej. Status på de målsætninger, der vedrører driften, præsenteres på næste organisationsbestyrelsesmøde.

**Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo-Hadsund, torsdag den 21. juni 2018 på II brigante****Ad. 5. Udlejningssituationen**

Der er 7 ledige boliger som påfører afdelingerne lejetab. 5 af disse lejemål er udlejet henholdsvis 1.7.2018 og 15.7.2018.

Alle ledige boliger er på nettet og ventelisterne er generelt positive.

Vi annoncerer i den lokale avis Hadsund Folkeblad.

Der har været iværksat ekstra tiltag omkring markedsføring ift. nybyggeriet i Kirketerp / Købmagergade, ligesom der har været afholdt Åbent hus arrangementer med positivt resultat, da der er fuld udlejning pr. 15.7.2018 og venteliste.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2016/2017 har været 44 fraflytninger fra boligorganisationens 307 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 14,33

Der har i alt været 49 fraflytninger af boligorganisationens i alt 333 lejemål svarende til en fraflytningsprocent på 14,71

**Ad. 6. Nybyggeri/renovering****Nybyggeri**Hobro havn projektet

Der har været afholdt møde m/ borgmesteren m.fl. om byggesagen, der kom mange positive tilkendegivelser på mødet, fra kommunen på mødet, som er meget interesseret i projektet.

Projektet omfatter flere punkthuse hhv. 3-4 etager samlet ca. 50 boliger.

Der var lidt snak omkring omfordeling af grunden, da kommune gerne så at erhverv bliver samlet øverst på grunden, der ligger ligeledes en forhandling omkring det gamle rensningsanlæg som skal fjernes.

Kommunen forestår forhandlinger med erhvervsgrunden og nedrivningen af rensningsanlægget, efterfølgende skal der udarbejdes en lokalplan for området. Varighed ca. 9 mdr.

Kommunen kunne tænkes at indføre en paragraf i lokalplanen vedr. alment- privat samarbejde, omkring antallet af boliger, da der har været kritik fra flere private bygherre. Når mageskiftet er afsluttet, starter vi sagen op igen. Michael Friis har kontakt til 2 større entreprenører som viser interesser for et samarbejde omkring de private boliger, som kommunen formentlig vil forlange.

Aftalen er pt. at Ronny Thomsen følger den politiske situation og vender tilbage når der er nyt eller har behov for hjælp.

Afd. 1228-0 Kirketerp Hobro

Der har været indflytning d. 1.02.2018, og byggesagen er næsten afsluttet – der mangler pt. beplantning og slidlag på vejbaner.

Byggeregnskab forventes afsluttet 01.08.2018

**Renovering:**

183-0 Solbakken er i gang med tag- og vinduesudskiftning. Multihuset er taget i brug i dag, og der bliver officiel indvielse i august.

**Ad. 7. Eventuelt**

Ronny spurgte til, om sprøjteforbuddet var ophævet. Pia fortalte om de gældende regler. Bestyrelsen drøftede mulighederne og besluttede, at der indtil videre ikke ændres på de gældende retningslinjer. Det vil sige, at vores egne funktionærer ikke må sprøjte. Driftschefen kan give tilladelse til, at der i konkrete tilfælde bestilles eksterne ind til at forestå sprøjtning, hvis der er særlige forhold der gør sig gældende, og sprøjtning er påkrævet i en konkret situation.

Godkendt d. 4/7 2018

  
Formand