

Bestyrelsesmøde Lejerbo Trehøje den 3. marts 2020 kl. 15.30 i Trehøje

Deltagere: Bente Castenschiold, Rikardt Svend Trampedach, Mads Sloth Andersen, Marianne Hougaard og Maria Louise Bostrup.

Fra administrationen deltog Forretningsfører Ebbe Johansson og Trine Taulbjerg Slot som optog referat af mødet.

Forretningsfører Ebbe Johansson åbnede mødet og bød velkommen

Dagsorden for mødet:

1. Godkendelse af referat fra mødet d. 07.01.2020
2. Siden sidst ved formanden.
3. Meddelelser fra administrationen.
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
5. Nybyggeri/renovering
6. Udlejningssituationen
7. Nyt fra hovedbestyrelsen
8. Indkomne forslag
9. Deltagelse i Landsrepræsentantskabsmødet 2020
10. Eventuelt
11. Næste møde

Forretningsfører Ebbe Johansson bød velkommen og åbnede mødet.

Ad 1. Godkendelse af referat fra mødet den 07.01.2020

Referatet af den 7. januar 2020 blev godkendt uden yderligere bemærkninger.

Ad 2. Siden sidst ved formand

Bente Castenschiold orienterede:

På Lindealle er der desværre en del udfordringer med hærværk mm. Der er opsat videoovervågning i vaskeri og driftschef Ole Aastrup undersøger nu muligheden for, om P-plads ligeledes skal også overvåges.

Driftschef Ole Aastrup har svaret på spørgsmål fra lejerne i Vind-afdelingen.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Der har netop været afholdt seminar i Legoland hvor formanden deltog sammen med Marianne Hougaard og Mads Sloth Andersen.

Der er indkaldt til møde i ejerforening 780-2 den 18.03.2020 og i afd. 815-1 den 30.03.2020.

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.

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.

Legitimationsoplysninger

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

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 personoplysninger, hvis det er nødvendigt for, at vi kan varetage vores kunders interesser. De typiske modtagere af sådanne oplysninger vil være relevante offentlige myndigheder (fx SKAT), pengeinstitutter- og 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 kræve 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 udtrådte 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.

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.

Til Randers og Nyborg:

Der vil stadig være rabat for boligsøgende, som kun ønsker at stå på ventelisten i Lejerbo Randers/Lejerbo Nyborg – her koster ventelistepladsen stadig kun 200 kroner efter 1. oktober, idet organisationen har valgt at betale 100 kr. i støtte til dem, der skriver sig på deres venteliste.

Til Aalborg og Århus:

Boligsøgende på BoiNord og ÅrhusBolig er ikke omfattet af ændringen. Deres ventelister administreres ikke i Lejerbo-regi. Men de har selvfølgelig – ligesom alle andre – mulighed for at skrive sig op i alle andre Lejerbo-organisationer mod betaling af 300 kr.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2019 – 30/9 2020) kr. 12.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Trehøje. Bestyrelsen besluttede, at formanden får tildelt halvdelen af beløbet. Resterende fordeles ligeligt mellem de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Ad 4. 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.

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* - ikke alle organisationer har *trækningsret*. *Oplysning herom kan findes i årsberetningen.*

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 %
0164-0	Linde Haven m.fl.	Familiebolig	800,78	808,28	7,50	0,94%
0164-0	Linde Haven m.fl.	Ungdomsbolig	819,00	826,50	7,50	0,92%

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 164-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 164-0

Ad 5. Nybyggeri/renovering

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte, at der pt. ikke var noget i gang, men man er åben, såfremt noget byder sig (ét-plans boliger).

Ad 6. Udlejningssituation

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte, at der i alt pt. er 6-7 ledige boliger i Trehøje og nogle er gået i tomgang.

Huslejen ligger måske på grænsen til at være for dyre ift. at købe et hus i området og der er flere private boligudlejere at konkurrere med. Der annonceres nu med de ledige boliger i avisen.

I Vind er der to ledige lejemål pr 1. maj 2020. Et evt. salg af Vind-afdelingen blev drøftet og forretningsfører Ebbe undersøger gælden i Vind.

Der er venteliste i Blomme- og Kirsebærhaven.

Standen på lejemålene på Lindealle følger ikke huslejestigningen. Boligerne er ved at være for dyre ift. standen og problemerne med hærværk, kan også medføre, at afdelingen ikke er et attraktivt sted at flytte til.

Ad 7. Nyt fra hovedbestyrelsen

Formand Bente Castenschiold meddelte, at hovedbestyrelsens møde i februar blev udsat/aflyst så der har ikke været møde siden sidst. Der kører endnu retssager med det tidligere Lejerbo Kolding og København.

Som et led i Lejerbo visioner og målsætninger, er HB ved at udarbejde en kommunikationsplan. Dette kommer der mere om i beboerdemokraten. Visioner og målsætninger forlænges yderligere to år.

Ad 8. Indkomne forslag

Der var ikke modtaget forslag.

Ad 9. Deltagelse i Landsrepræsentantskabsmødet 2020.

Det blev besluttet at Mads Sloth Andersen og Marianne Hougaard deltager som stemmeberettiget på landsrepræsentantskabsmødet den 18. maj 2020.

Ad 10. Eventuelt

Bente havde spørgsmål til hvad det koster afdelingen at have afløser på istf. Johnny. Johnny og Kim afløser hinanden så der er ikke store udgifter forbundet hermed.

Driftschef Ole Aastrup, havde forinden bestyrelsesmødet udsendt en mail til bestyrelsen vedr. samarbejde med SSG. Da der er store fordele ved samarbejdet, blev det besluttet at Driftschef Ole Aastrup i samarbejde med varmemester Johnny Skibsted arbejder videre med ordningen med SSG. Der er store fordele ved aftalen med SSG.

Bestyrelsen bliver fri for at påtage sig arbejde og varmemestre aflastes og man kan altid få fat i en.

Rikardt spurgte om muligheden for at Lejerbo Trehøje kan udsende et spørgeskema til alle fraflyttere i Lejerbo Trehøje, med henblik på at afklare årsagen til, at man vælger at fraflytte afdelingen.

Ideen er fornuftig, men man skal gøre sig klar på, hvad vil man bruge den viden til og hvordan man vil følge det op. Bente vil tage dette med til Tine Staun og undersøge muligheden for at få udformet et professionelt spørgeskema. Måske kan andre organisationer også drage nytte af sådan et skema.

De nye vedtægter blev drøftet og en enig bestyrelse henstiller til at repræsentantskabet godkender de nye vedtægter, trods ordlyden kan diskuteres.

Ad 11. Næste møde

Næste møde aftales senere. Trine melder to datoer ud og bestyrelsen melder tilbage.

Trehøje, den 03.03.2020



Underskrift formand