

**Deltagere:**

Formand Bent Kunding, bestyrelsesmedlemmerne Lykke Skjoldan, John Sellerup Pedersen, Knud-Erik Jensen, Karen M. Hemmingsen og Michael Buch Barnes. Fra administrationen deltog forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen, økonomikonsulent Joan Gronemann og sekretær Susanne Mortensen, som optog referat af mødet.

Afbud fra bestyrelsesmedlem Tomas Nielsen

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af referat fra mødet 28.11.2019
3. Meddelelser fra administrationen/formanden
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
5. Godkendelse af nye vedtægter for Lejerbo Faxe
6. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
7. Udlejningssituationen
8. Nybyggeri/renovering
9. Valg til Landsrepræsentantskabet
10. Fastsættelse af møderække for kommende bestyrelsesmøder i 2020. Repræsentantskabsmøde for Lejerbo Faxe er fastsat til den 10. marts 2020, kl. 17.30 i Haslevhallernes Selskabs- & Mødelokaler, Stadionvej 6, 4690 Haslev
11. Eventuelt

Formand Bent Kunding åbnede mødet og bød velkommen.

Michael Keis startede med at oplyse hvorfor Joan fra økonomi var inviteret med til mødet og Bent bad Joan kort fortælle om sin baggrund og daglige arbejde. Herefter gik man over til dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent

Bent Kundig blev valgt som dirigent.

Ad 2. Godkendelse af referat fra mødet 28.11.2019

Der var ikke indkommet bemærkninger – så referatet betragtes som godkendt.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen/formanden

Bent Kunding lagde ud med

*Effektiviseringer:* vi er 2020 – kan og skal der gøres mere? Hvad er status. Michael B. supplerede med at status sker i slutningen af 2020. Samlet set er kvoten allerede nået. Mener at fremover skal vi stadig have øje for kvalitet og effektivitet. Vi skal i aften godkende ændring af vedtægter – hvilket skal ske i samtlige Lejerbos organisationer – det er også effektivisering.

*Ny boligaftale:* Der er kommet ny boligaftale på landsplan – Der skal flere penge fra Landsbyggefonden især til den ældre boligmasse, hvor der især er skimmelsager. Getholsten fylder meget – men vi har ikke nogen i vores område.

*Rentetilskrivning:* I referat fra HB møde oplyst at det fordeles mellem afdelingerne og organisation. Michael K. supplerede med at det dels er negativ rente + positiv rente som lægges sammen og fordeles til afdelingerne og til organisationen.

*Visioner:* Vi har ikke modtaget input fra HB – så der er ikke sket så meget. Michael B. oplyste at HB arbejder med de 6 pinde som planlagt. Vil forhøre i HB hvor meget han må melde ud til organisationen

Bent oplyste at han havde fået brev fra DA Barsel – der skal tilmeldes – Michael K. oplyste at den bliver tilmeldt via lønafdelingen og Joan tog det med til Valby.

Bent oplyste at der skal vælges nyt bestyrelsesmedlem for 1 år da Tomas fraflytter afdelingen. Lidt debat om mulige kandidater.

Herefter tog Michael K. over

### 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.

### Legitimationsoplysninger

Administrationsorganisationen skal sikre, at bankerne og realkrediten 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 personoplysning, 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- 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 videregivet identitetsoplysninger til som følge af hvidvasklovens regler, bl.a. at bestyrelsesmedlemmerne til enhver tid kan krve at få oplyst xxx, herunder hvem vi har udleveret/videregivet 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

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Faxe, 2. marts 2020 kl. 17.30 på regionskontoret Brogade 6, 4700 Næstved**

organisationsbestyrelsen).

Vi har udarbejdet et brev til nye bestyrelsesmedlemmer, hvor vi anmoder om deres legitimationsoplysninger.

**Kursuskatalog for beboerdemokrater**

Der er kommet nyt kursuskatalog for 2020, som er sendt ud til alle afdelingsformænd.

Lejerbo skal opfordre til at man benytter sig af de mange og gode tilbud der er. Vi har taget nogle ekstra eksemplarer af kursuskataloget med.

**På tværs tur**

Er i år planlagt til torsdag/fredag den 20.-21. august (er Holbæk der står for arrangementet)

**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.

Dette beskrives nærmere under pkt. 5 – Godkendelse af nye vedtægter for Lejerbo Faxe.

Michael Keis oplyste at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2019/2020) kr. 37.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Faxe.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet deles i 8 andele, hvoraf formanden får 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 godkendt.

**Ad 4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.**

Her tog Joan fra økonomi over og oplyste at der 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. 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.

Joan gennemgik grundigt regnskabet. Der var bl.a. spørgsmål til tab ved fraflytninger hvad bliver der gjort for at hente pengene hjem. Det blev oplyst at efter sagen har været i fogedretten og vi har fået en dom så bruger Lejerbo et inkassofirma. Ofte er de, der ryger til inkasso allerede kendt af inkassofirmaet. Vi betaler kun der, hvor vi får penge ind. Michael K. oplyste at det primært i vores 2 største afdelinger 91-0 og 267-0 der er udfordringer.

Endvidere blev det oplyst at hver 4. lejebolig er kommunes og så hæfter den.

Der blev spurgt ind til det elevforhold der nu er stoppet – dette pga. langtidssygemelding og usikkerhed om hvornår/om vedkommende kunne komme retur. Lidt debat omkring uddannelsessteder og mulighed for en elev. Bestyrelsen godkendte en mulig elevansættelse såfremt driften kunne finde godt emne.

Michael B. bemærkede at alle organisationer betaler ind til nybyggefonden.

Michael K. gennemgik kort reglerne for brug af trækningsret. Oplyste at der skal kigges på tage i Tjørneparken her i år – der er lavet anlægsbudget og der skal indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde for godkendelse af anlægsbudget.

## Bestyrelsesmøde i Lejerbo Faxe, 2. marts 2020 kl. 17.30 på regionskontoret Brogade 6, 4700 Næstved

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

Revisionen har på side 247 bemærkning om

#### Afdeling 666-0, Valnøddeparken

Revisionen gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2019/2020 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v.

Michael K oplyste at vi ikke kunne forstå denne bemærkning. Der er skiftet gasfyr et år før planlagt. Bestyrelse besluttede at dette meldes tilbage til revisionen af økonomiafdelingen og at vi får en tilbagemelding.

På side 2 i årsberetningen har administrationen kommenteret boligorganisationens underskud og på side 10 er kommenteret på revisionens fremhævede forhold til afdelingerne. Disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

Joan gennemgik budgettet der viser en lille stigning fra kr. 327 til kr. 372 pr. lejemål – men det er stadig i den pæne ende og ikke noget stort forbrug.

#### 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 % |
|----------|--------------------------|--------------|---------------|---------------|----------------------------|-------------|
| 0005-0   | Vibevej                  | Familiebolig | 606,28        | 640,30        | 34,02                      | 5,61%       |
| 0030-0   | Køgevej                  | Familiebolig | 870,09        | 883,00        | 12,91                      | 1,48%       |
| 0091-0   | Frøgården                | Familiebolig | 864,78        | 871,61        | 6,83                       | 0,79%       |
| 0091-0   | Frøgården                | Ungdomsbolig | 973,24        | 980,07        | 6,83                       | 0,70%       |
| 0186-0   | Frøgården II             | Familiebolig | 925,34        | 925,34        | 0,00                       | 0,00%       |
| 0188-0   | Højbogaard               | Familiebolig | 794,04        | 798,57        | 4,53                       | 0,57%       |
| 0188-0   | Højbogaard               | Ældrebolig   | 1.040,83      | 1.045,36      | 4,53                       | 0,44%       |
| 0267-0   | Tjørneparken             | Familiebolig | 963,81        | 973,61        | 9,80                       | 1,02%       |
| 0267-0   | Tjørneparken             | Ungdomsbolig | 910,86        | 920,77        | 9,91                       | 1,09%       |
| 0327-0   | Møllehusene              | Familiebolig | 885,24        | 897,71        | 12,47                      | 1,41%       |
| 0347-0   | Mirabellevej             | Familiebolig | 899,60        | 925,62        | 26,02                      | 2,89%       |
| 0664-0   | Klostergaarden           | Familiebolig | 964,58        | 974,54        | 9,96                       | 1,03%       |
| 0666-0   | Valnøddeparken           | Familiebolig | 906,12        | 906,12        | 0,00                       | 0,00%       |
| 1127-0   | Skudløse - Stoksbjergvej | Familiebolig | 484,52        | 526,53        | 42,01                      | 8,67%       |

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

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Faxe, 2. marts 2020 kl. 17.30 på regionskontoret Brogade 6, 4700 Næstved**Ad 5. Godkendelse af nye Vedtægter for Lejerbo Faxe

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.

De nye vedtægter blev vedtaget og en enig bestyrelse anbefaler at repræsentantskabet godkender de nye vedtægter på repræsentantskabsmødet den 10. marts 2020.

Ad 6. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden

Der bedes taget stilling til, hvorvidt lejetab og tab fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skal ansøges hos kommune om, at tabet skal dækkes af afdelingerne selv.

Det blev besluttet at der ikke søges dispensation.

Ad 7. Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at der er i alt 1.432 noteret på ventelisten til en familiebolig, hvoraf de 991 er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 7.465 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 | 118   | 1.379 | 1.788 | 1.252 | 46    | 4.583        |
| Ekstern i bero | Familiebolig | 50    | 721   | 1.116 | 617   | 31    | 2.535        |
|                |              |       |       |       |       |       |              |
| Intern         | Familiebolig | 2     | 59    | 98    | 85    | 2     | 246          |
| Intern i bero  | Familiebolig | 1     | 30    | 41    | 29    | 0     | 101          |
|                |              | 171   | 2.189 | 3.043 | 1.983 | 79    | 7.465        |

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 85 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 634 familieboliger (inkl. Skuderløse), svarende til en fraflytningsprocent på 13,41.

Der har i alt været 91 fraflytninger af boligorganisationens i alt 668 boliger, svarende til en fraflytningsprocent på 13,62.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Faxe, 2. marts 2020 kl. 17.30 på regionskontoret Brogade 6, 4700 Næstved**

Udlejning i Faxe. Der er stor efterspørgsel efter lejligheder i Haslev og ventelisten er voksende. Efterspørgsel til Frøgården er stabil.

I Rønnede er udlejningen stabil – for afd. 664-0, Klostergården, Birkevej går udlejningen lidt trægt, og især for de store boliger.

Der er dog ikke udlejningstab på nogen af boligerne, vi kan normalt foretage en genudlejning inden for rimelig tid.

**Dialogmøde:**

Der har været afholdt dialogmøde den 10. september 2019 med Faxe kommune, hvor organisationsformand Bent Kunding og Michael Keis deltog.

**Ad 9. Valg til Landsrepræsentantskabet**

Lejerbo Faxe har mulighed for at udpege 3 personer til Landsrepræsentantskabsmødet. Bent Kunding, Lykke Skjoldan og Knud-Erik Jensen er pt. udpeget som repræsentanter.

Følgende blev udpeget: Bent Kunding, Lykke Skjoldan og Karen Margrethe Hemmingsen – resten af bestyrelsen inviteres med som gæster til **Landsrepræsentantskabsmødet mandag den 18. maj i Århus**. Det nye organisationsbestyrelsesmedlem inviteres med.

**Ad 10. Fastsættelse af møderække for kommende bestyrelsesmøder**

Repræsentantskabsmøde for Lejerbo Faxe er fastsat til 10. marts 2020 i Haslevhallernes Selskabs- & Mødelokaler, Stadionvej 6, 4690 Haslev.

Næste møde er fastsat til tirsdag den 9. juni 2020 – på dette møde fastlægges resten af årets møder.

**Ad 11. Eventuelt**

Michael Keis takkede Joan for hendes deltagelse i mødet.

Mødet hævet kl. 19.35

Referent: Susanne Mortensen

03.03.2020

Godkendt af formanden den 12 / 11 2020

