

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Bornholm tirsdag den 27. november 2018 kl. i 15.00 på Green Solution House, Strandvejen 79, 3700 Rønne

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Kim Johansen, Inge Gerd Christiansen, Gunnar Sørensen, Hans Stripp og Erling Nielsen, som observatør overværede Solvejg Stripp Mødet. Herudover var Kirsten Juel Jensen og Gitte Rasmussen som suppleanter til stede.

Fra Lejerbo deltog forretningsfører Esben Nielsen

Dagsorden:**Beslutningspunkter****1. Valg af dirigent**

Esben Nielsen valgtes som dirigent

2. Indstilling til godkendelse af regnskab, revisionsprotokol, budget samt årsberetning

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 en CD rom indeholdelse 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.

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. Endvidere viser årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelsesstatus, udlejningssituationen, boligsocial status samt økonomiske status ud fra udvalgte kriterier. For hver afdeling er der en samlet vurdering som enten god, middel eller kritisk.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen.

Revisionen har på side 146-147 følgende bemærkninger:

Afdeling 265-0, Byvangen, Pilestræde

"Vi gør opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om afdelingens mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til konto 407,9 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingens egenkapital (henlæggelser fratrukket underskud) er negativ med 632 t.kr. og at det for indeværende er usikkert, om boligorganisationen Lejerbo, Bornholm fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed for afdelingen eller om afdelingen kan opnå den nødvendige likviditet fra anden side. Det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af afdelingens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold."

Afdeling 643-0, Stenarbejderhusene

"Vi gør opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om afdelingens mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til konto 407,9 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingens egenkapital (henlæggelser fratrukket underskud) er negativ med 494 t.kr. og at det for indeværende er usikkert, om boligorganisationen Lejerbo, Bornholm fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed for afdelingen eller om afdelingen kan opnå den nødvendige

likviditet fra anden side. Det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af afdelingens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold."

Afdeling 676-0, Holms Hotel

"Vi henleder opmærksomheden på konto 129 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til tab ved lejeledighed m.v. Driftspåvirkningen udgør 117.572 kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold." "Vi henleder opmærksomheden på konto 130 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til tab ved fraflytninger. Driftspåvirkningen udgør 57.794 kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold."

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 %
0265-0	Byvangen, Pilestræde	Familiebolig	1.056,09	1.056,09	0,00	0,00%
0265-0	Byvangen, Pilestræde	Ungdomsbolig	1.117,99	1.117,99	0,00	0,00%
0301-0	Blommestien, Solstien	Familiebolig	1.055,44	1.066,31	10,87	1,03%
0326-0	Buen	Familiebolig	666,00	677,03	11,03	1,66%
0329-0	Zahrtmannsvej	Familiebolig	698,33	698,33	0,00	0,00%
0572-0	Klippebo	Ældrebolig	1.203,29	1.218,43	15,14	1,26%
0572-1	Gudhjem Plejehjem	Serviceareal	1.657,82	1.657,82	0,00	0,00%
0643-0	Stenarbejderhusene	Familiebolig	1.294,59	1.294,59	0,00	0,00%
0676-0	Holms Hotel	Familiebolig	921,49	929,44	7,95	0,86%

Bestyrelsen skal på baggrund af dette vurdere, om man kan godkende afdelingernes og organisationens budgetter samt indstille til repræsentantskabsmødets godkendelse af organisationens regnskab, revisionsprotokol og årsberetning.

Bestyrelsen besluttede at godkende afdelingernes og organisationens regnskaber samt at indstille til repræsentantskabet at regnskaberne godkendes.

Revisors bemærkninger blev taget til efterretning.

For så vidt angik budgettet for afdeling 643-0 Stenarbejderhusene besluttede bestyrelsen at godkende budgettet under forudsætning af senere godkendelse på afdelingsmødet. De øvrige budgetter godkendtes

3. Vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2017/18 kr. 15.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i organisationsbestyrelsen i Lejerbo, Bornholm.

Bestyrelsen bedes beslutte, om bestyrelsesvederlaget skal udbetales. Desuden bedes bestyrelsen tage stilling til, om tabt arbejdsfortjeneste skal dækkes. I givet fald vil dette gå forud for udbetaling af vederlaget.

Efter aftale med formanden foreslås det, at tabt arbejdsfortjeneste ikke dækkes, og at vederlaget ikke udbetales. I stedet udbetales 1.400 kr. til hvert bestyrelsesmedlem, som så fremadrettet selv skal dække udgifter til diverse kontorartikler.

Indstillingen blev tiltrådt og det noteres, at bestyrelsens medlemmer giver afkald på honorar og at der udbetales kr 1.400,- til hvert medlem – også suppleanter – til dækning af udgifter til kontorhold. Formanden bemyndiges herudover til at tillade indkøb af gavekort til bestyrelsesmedlemmer og suppleanter, idet der dog blev gjort opmærksom på, at sådanne vil kunne være skattepligtige for modtagerne.

4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

Ifølge lovgivningen skal boligorganisationen dække lejetab og tab ved fraflytning, som overstiger 326 kr. pr. lejemål (2018 priser).

Organisationen skal tage stilling til, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skal søges dispensation herfor hos kommunen, således at tabet skal dækkes af afdelingen selv.

Bestyrelsen besluttede, at lejetab og tab ved fraflytning i det omfang det vil være muligt dækkes af dispositionsfonden.

5. Service-tjek på organisationens beslutninger ift. Udlejning

Lejerbos Udlejningsafdeling gennemfører et service-tjek på, at organisationens beslutninger i medfør af Udlejningsbekendtgørelsen, er korrekt noteret, således at udlejning af boliger finder sted, som ønsket af organisationen.

Organisationsbestyrelsens beslutning drejer sig om følgende forhold:

- a. Skilsmissefortrin
- b. Karenstid ved indflytning i bolig
- c. Oprykningsret for lejere i ungdoms og ældreboliger (komme på den interne venteliste)
- d. Boliggarantibevis
- e. Bevarelse af anciennitet på venteliste ved indgåelse af lejekontrakt
- f. Overførsel af anciennitet fra alm. venteliste (opnoteringstidspunkt) til oprykningsventeliste (intern venteliste)
- g. Fortrinsret for børnefamilier til boliger med 3 eller flere rum

Bestyrelsen bedes tage konkret beslutning for hvert af punkterne A – G om at beholde eller ændre nuværende beslutning jf. bilag A og B vedlagt dagsordenen.

Bestyrelsen har på sit møde i december 2017 taget stilling til ovenstående og eftersom der ikke forekommer væsentlige ændringer i udlejningssituationen fastholdes beslutningerne fra december 2017.

6. Indstilling til godkendelse af fornyet ramme for kollektiv råderet, køkkener

a. For afd. 326-0, Buen – Østerled

Afdelingsmødet forventes den 22. november 2018 at godkende forslag om fornyelse af låneramme til modernisering af køkkener under den kollektive råderet, med tilbagebetalingstid på 10 år.

Afdelingsmødet vedtog i 2000 mulighed for modernisering af køkken ved brug af kollektiv råderet. Den dengang vedtagne låneramme er nu brugt, og 6 køkkener er endnu ikke moderniseret. Derfor stiller afdelingsbestyrelsen forslag om, at afdelingsmødet godkender en ny låneramme til modernisering af de resterende 6 køkkener under den kollektive råderet.

Der ansøges om en maksimal låneramme på kr. 429.000 svarende til de samlede udgifter til de resterende 6 køkkener over ca. 3 år.

Under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse af forslaget indstilles det, at organisationsbestyrelsen godkender fornyelsen af lånerammen til modernisering af køkkener under den kollektive råderet og følger afdelingsmødets beslutning om tilbagebetalingstid på 10 år.

Der var en kort debat om indstillingen, idet det var lidt uklart, hvilken beslutning afdelingsmødet egentlig havde truffet. På baggrund heraf besluttede bestyrelsen at godkende indstillingen under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.

b. For afd. 329-0, Zahrtmannsvej

Afdelingsmødet forventes den 22. november 2018 at godkende forslag om fornyelse af låneramme til modernisering af køkkener under den kollektive råderet, med tilbagebetalingstid på 10 år.

Afdelingsmødet vedtog i 2003 mulighed for modernisering af køkken ved brug af kollektiv råderet, og afdelingsmødet bekræftede beslutningen i 2006. Den dengang vedtagne låneramme er nu brugt, og 17 køkkener er endnu ikke moderniseret. Derfor stiller afdelingsbestyrelsen forslag om, at afdelingsmødet godkender en ny låneramme til modernisering af de resterende 17 køkkener under den kollektive råderet.

Der ansøges om en maksimal låneramme på kr. 1.190.000 svarende til de samlede udgifter til de resterende 17 køkkener over ca. 3 år.

Under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse af forslaget indstilles det, at organisationsbestyrelsen godkender fornyelsen af lånerammen til modernisering af køkkener under den kollektive råderet og følger afdelingsmødets beslutning om tilbagebetalingstid på 10 år.

Indstillingen godkendtes med en bemærkning om, at afdelingsmødet havde godkendt fornyelsen af lånerammen.

7. Indstilling til godkendelse af tilskud til afdelingerne fra organisationens egenkapital

a. Til afd. 643-0, Stenarbejderhusene for at imødegå huslejestigning – dispositionsfond

Afdeling 643-0, Stenarbejderhusene, har et huslejeniveau, der i fortiden har vanskeliggjort udlejning. Afdelingen er med sine blot 11 lejemål sårbar i forhold til tomgang. Afdelingens driftsbudget for året 2019/20 nødvendiggør en huslejestigning på 2,28 %, selv når kun de allermest nødvendige udgifter medtages.

For at imødegå yderligere huslejestigning i afdelingen, indstilles det, at organisationsbestyrelsen bevilger kr. 22.000 som tilskud til afdelingen i budgetåret 2019/20.

Indstillingen blev tiltrådt.

b. til alle afdelinger til nødvendige opretningsarbejder – trækingsret

Organisationen har en trækingsret på 1,2 mio kr. Det foreslås, at den anvendes i overensstemmelse med regelsættet herom til delvis finansiering af større renoverings- og opretningsarbejder.

Indstillingen blev tiltrådt og det blev overladt til administrationen at administrere beslutningen på en sådan måde, at pengene blev anvendt, der hvor de ville gøre bedst gavn. Ansøgninger om anvendelse af trækingsret til enkelte projekter meddeles bestyrelsen.

Orienteringspunkter

8. Meddelelser fra formanden v/Kim O. Johansen

- *Ensartede regler for individuel og kollektiv råderet*

Der var et udtalt ønske fra bestyrelsen om at diskutere anvendelsen af forskellene på individuel og kollektiv råderet med henblik på at opnå en mere ensartet anvendelse af reglerne i organisationens afdelinger.

Efter nogen debat besluttede bestyrelsen at bede administrationen udarbejde et forslag til koordinering af råderetskataloger og deres indhold med henblik på at afholde et kursus i organisationen herom i løbet af foråret eller sommeren.

9. Meddelelser fra administrationen v/Esben Nielsen

- *Bemanding i afdelingerne*

Esben Nielsen gjorde kort rede for en ændring af bemandingen i organisationen, som ville komme til at medføre en reduktion i antallet af ansatte. Organisationsændringen er en naturlig følger af salget af en del af boligerne og tidligere truffne beslutninger om udlicitering af en del af arbejdsopgaverne.

- *Salg af Pilestræde*

Orientering om status på salg af Pilestræde 2, 3790 Hasle fra Lejerbo Bornholm, afd. 265-0

Der er den 23. oktober 2018 indgået betinget købsaftale med køber af ejendommen, XYO Ejendomme ApS. Det købende selskab ejes af Sophus Severin, som er en lokal ejendomsbesidder og optiker. Aftalen er blandt andet betinget af godkendelse af salget fra Transport-, Bygge og Boligstyrelsen. En ansøgning om salg blev sendt til styrelsen den 28. oktober 2018. Det er vores forventning, at salget godkendes, og at godkendelse vil foreligge ultimo november 2018. Handelen vil herefter være endelig med forbehold for købesummens betaling.

Overtagelsesdagen er aftalt til den 1. december 2018. Fra overtagelsesdagen overgår alle rettigheder og forpligtelser vedrørende ejendommen til køber, herunder samtlige lejemål i ejendommen. I administrationen er vi p.t. i færd med at forberede overdragelsen af ejendommen og lejemålene. Dette indebærer orientering til lejerne om overdragelsen, afmelding af betalingservice, aflæsning af målere på ejendommen på overtagelsesdagen, m.v.

Konsekvenserne af salget vil for de frasolgte lejemål være, at den private lejelovgivning (lejeloven og boligreguleringsloven) vil finde anvendelse for lejemålene fra overtagelsesdagen, dog under iagttagelse af en række overgangsbestemmelser i almenboligloven. Dette indebærer, at bestemmelser og forudsætninger i lejekontrakterne, som ikke kan opretholdes under den private lejelov, f.eks. vedrørende beboerdemokrati, bortfalder.

For så vidt angår huslejen opretholdes balancelejen til en start. Hvis balancelejen viser sig at være lavere end den omkostningsbestemte husleje ifølge boligreguleringsloven, kan lejen reguleres gradvist efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks, indtil lejen svarer til den omkostningsbestemte husleje. Hvis balancelejen omvendt viser sig at være højere end den omkostningsbestemte husleje, nedsættes lejen til den omkostningsbestemte husleje.

For afdelingen og de tilbageværende lejere vil konsekvenserne ved salget være, at en ejendom, som har kørt med underskud over en længere årrække ikke længere vil belaste afdelingens økonomi. Der vil derfor kunne forventes en forbedring i afdelingens økonomi.

Købesummen vil blive anvendt til forholdsmæssig nedbringelse på indestående belåning i afdelingen samt nedbringelse af afdelingens underskud.

Det har været en forudsætning for salget, at afdelingen ikke lider noget tab. Denne forudsætning forventes opfyldt.

- *Udlejningssituationen*

Generelt er udlejningssituationen vanskelig.

Der er fraflyttere, der betaler i hele opsigelsesperioden.

Ventelisten tømmes stadig i flere afdelinger ved udsendelse af tilbud, idet ventelisten i organisationen er kort, selvom der i forhold til for et år siden er godt 100 ansøgere flere på ventelisten. Der var pr. 18.10.2018 418 ansøgere på ventelisten. Ventelistestatistikken medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger. Ansøgernes ønsker ses i bilaget.

Udlejningsvanskelighederne betyder, at boliger der ikke kan udlejes, bliver annonceret. Der har været annonceret i afd. 265, 643 og 676.

Tomgangen har været 5 boliger i perioden 01.10.2017 – 30.09.2018. Ved deres genudlejning blev det til tomgang på 10,5 måneder, mod 38 måneder året før, (hvor perioden var 01.11.2016 – 31.10.2017).

Af de 5 boliger på tomgang, er 1 bolig genudlejet via kommunal anvisning (flygtning) og de 4 boliger er genudlejet via annoncering.

Fraflytningen for familieboligerne i hele organisationen i procent i perioden 1. oktober 2017 – 30. september 2018:

Hele organisationen	
2017/2018	17,51
2016/2017	16,95
2015/2016	16,95

Der vedlægges bilag på fraflytningsstatistikken pr. afdeling.

I hele landet var fraflytningsprocenten for kalenderåret 2015 på 10,92 %, i 2016 på 10,66 % og i 2017 på 10,61 %.

Der er 1 lejer i afd. 265, der er fraflyttet før foged.

Der er ikke udsat nogen pga. huslejerestance mod 3 udsættelser i afdeling 265 i sidste perioden (01.11.2016 – 31.10.2017).

Statistik på fraflyttdato

Totalisten

Detalj. Periode: 01.10.2017 - 30.09.2018 (Fraflytningsdato)

Boligart	Σ	Antal lejere	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Talt	Procent	Σ
2650 Familiebolig		39	0	3	8	0	0	0	0		11	28,21	
2650 ☰		39									11		
3010 Familiebolig		20	0	3	1	0	0	0	0		4	20,00	
3010 ☰		20									4		
3260 Familiebolig		24	0	0	0	2	0	0	0		2	8,33	
3260 ☰		24									2		
3290 Familiebolig		61	0	0	5	0	0	0	0		5	8,20	
3290 ☰		61									5		
6430 Familiebolig		11	2	1	2	0	0	0	0		5	45,45	
6430 ☰		11									5		
6760 Familiebolig		22	0	1	3	0	0	0	0		4	18,18	
6760 ☰		22									4		
☰	**	177								**	31	**	**

Afdeling	Venteliste	Boligart	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
2650	Ekstern	Familiebolig		0	30	27	0	57	38
2650	Ekstern	Familiebolig	X	0	13	26	0	39	31
3010	Ekstern	Familiebolig		0	25	23	0	48	34
3010	Ekstern	Familiebolig	X	0	13	22	0	35	25
3260	Ekstern	Familiebolig		0	0	0	135	135	135
3260	Ekstern	Familiebolig	X	0	0	0	43	43	43
3260	Intern venteliste	Familiebolig		0	0	0	3	3	3
3290	Ekstern	Familiebolig		0	143	176	113	432	224
3290	Ekstern	Familiebolig	X	0	31	60	35	126	72
3290	Intern venteliste	Familiebolig		0	0	3	3	6	3
3290	Intern venteliste	Familiebolig	X	0	1	1	0	2	1
6430	Ekstern	Familiebolig		15	23	23	0	61	36
6430	Ekstern	Familiebolig	X	7	16	25	0	48	29
6760	Ekstern	Familiebolig		0	17	19	0	36	24
6760	Ekstern	Familiebolig	X	0	6	11	0	17	11
				22	318	416	332	1.088	

- *Nybyggeri/renovering* – Der er ingen sager om nybyggeri eller renovering i organisationen.
- *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.

- *Databehandling i Lejerbo*
Den 25. maj 2018 fik 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

- *Parallelsamfund*

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

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 opsavede 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.

- **Demensegnede plejeboliger**

I efteråret 2017 trådte en ny bekendtgørelsen om mærkning af demensegnede 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 administrationsselskabet, 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.

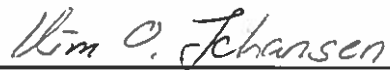
Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

10. Eventuelt

Der var intet at referere

Mødet hævet.

Dato: 13-12-2018

Formand Kim O. Johansen

Dato:

Dirigent Esben Nielsen