

Til organisationsbestyrelsen
for Lejerbo Struer og Lemvig

Referat af organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Struer og Lemvig, tirs. den 24. sept. 2019.

Fra bestyrelsen deltog: formand Lars Møller Pedersen, Karen Margrethe Mosbech, Kenneth Alf Kristiansen, Ditte Henriksen.

Afbud fra: Anne Sakariassen.

Fra administrationen deltog forretningsfører Ebbe Johansson og Trine Taulbjerg Slot (ref.).

Formand Lars Møller Pedersen åbnede mødet og bød velkommen, og gennemgik dagsordenen.

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra møde d. 26.08.2019
2. Nyt fra formanden.
3. Meddelelser fra administrationen.
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
5. Udlejningssituationen
6. Nybyggeri og renovering
7. Indkomne forslag
8. Godkendelse af råderet til køkkener i afd. 335-0.
9. Vurderinger af boligernes indvendige stand
10. Serviceniveaubeskrivelser i afdelingerne
11. Kriterier for tildeling af midler fra dispositionsfonden.
12. Fastsættelse af måltal for afdelingernes konti 120 og 401.
13. Eventuelt

Ad 1. Godkendelse af seneste referat af 26.08.2019

Der har ikke været indgående bemærkninger til referatet, hvorfor det er godkendt. Referatet udsendes snarest.

Ad 2. Nyt fra formanden

Formand Lars Møller Pedersen oplyste, at der siden sidst har der været afholdt et eksternt og et internt møde.

Formand Lars Møller Pedersen og Næstformand Kenneth Alf Kristiansen har sammen med ejendomsfunktionærene, Driftschef Ole Aastrup og forretningsfører Ebbe Johansson afholdt et møde angående serviceniveaubeskrivelser.

Der blev drøftet om det evt. kunne være en idé at indkøbe robotplænklippere, nedlæggelse af bede (udskiftes med granit). Og evt. indkøbe hjælp til grønne områder om sommeren.

Der har været møde med Struer Kommune ang. projektet, Østergade 29.

Der er modtaget invitation til bestyrelsesminiar, samt til BL's 100 års jubilæum.

Ingen fra bestyrelsen har desværre mulighed for at deltage i BL's jubilæum.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte følgende:

Der bestilles muligvis en bus til bestyrelsesseminaret den 8. og 9. nov. Bussen afgår fra Holstebro og kører retur den 9. november kl.13. Vi vil muligvis slå os sammen med region Kolding om bussen. (dette er efterfølgende aflyst pga. for få tilmeldinger). (Den 8. og 9. november afholder BL også et arrangement.)

Ebbe Johansson er inviteret til møde med Lemvig kommune, sammen med byrådet den 4. november 2019 og den 28. november til styringdialogmøde.

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 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, 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.

Realkreditte 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.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2019/20) kr. 14.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Struer og Lemvig. Bestyrelsen besluttede at fordelingen af vederlag skulle fortsætte uændret; således to andele til formanden og en andel til hvert af de øvrige bestyrelsesmedlemmer).

Ad 4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2018 – 30/4 2019, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2020 – 30/4 2021.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2018 – 30/4 2019, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2020 – 30/4 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 og 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.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

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

Afdeling 306-0, Holstebrovej

Revisionen har på side 249 bemærkning om, at afdelingen ikke har henlagt tilstrækkelig midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Driftspåvirkningen udgør 65.992 kr.

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 %
0306-0	Holstebrovej	Familiebolig	918,90	935,24	16,34	1,78%
0335-0	Gimsinghoved	Familiebolig	831,82	844,77	12,95	1,56%
0335-0	Gimsinghoved	Ungdomsbolig	703,10	716,10	13,00	1,85%
0335-1	Nordvestvej	Familiebolig	875,49	884,22	8,73	1,00%
0335-1	Nordvestvej	Ungdomsbolig	804,51	813,28	8,77	1,09%
0386-0	Ballegårdsvænget	Familiebolig	860,93	875,40	14,47	1,68%
0386-0	Ballegårdsvænget	Ungdomsbolig	803,10	817,54	14,44	1,80%
0447-0	Gudum	Familiebolig	840,19	845,44	5,25	0,63%
0472-0	Engen	Familiebolig	772,05	784,99	12,94	1,68%
0548-0	Godsbanevej	Ældrebolig	982,55	997,63	15,08	1,54%
0633-0	Struerdalvej	Familiebolig	846,87	864,12	17,25	2,04%
0718-0	Sarpsborgparken	Familiebolig	751,42	759,47	8,05	1,07%
0808-0	Vinkelbo	Familiebolig	890,92	890,92	0,00	0,00%

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 306-0, 335-0, 335-1, 386-0, 447-0, 472-0, 548-0, 633-0, 718-0 og 808-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 306-0, 335-0, 335-1, 386-0, 447-0, 472-0, 548-0, 633-0, 718-0 og 808-0.

Ad 5. Udlejningssituationen

Ebbe Johansson orienterede om, at der er et ledigt lejemål på Nordvestvej og at der muligvis bliver to ledige på Vinkelvej – de er ikke i tomgang. Eller intet ledigt.

Ad 6. Nybyggeri og renovering

Ebbe Johansson meddelte at byggeriet i Østergade 29 er velegnet til boliger og at der snart skal nedsættes et byggeudvalg.

Han fremlagde projektet fra Wullum-Pasgaard for bestyrelsen og oplyste om, at næste step er et møde med Realdania.

Projektet kan naturligvis justeres efterhånden, af byggeudvalget.

Der bliver i alt 20 ældreboliger inkl. elevator midt i bygningen. Der vil blive et fællesareal tilhørende og tagterasser på 1. sal. Der er desuden mulighed for at lave et gæstelokale med overnatningsmulighed. Der etableres desuden tilhørende parkeringspladser tæt på boligerne (ved den gamle kiwa-bygning).

Der kan evt. fastsættes forskellige huslejer ift. beliggenhed, men det er op til byggeudvalget at vurdere dette lige som byggeudvalget også har mulighed for at justere projektet.

Ad 7. Indkomne forslag

Der var ikke modtaget forslag.

Ad 8. Godkendelse af råderet til køkkener i afd. 335-0

Bestyrelsen godkendte anlægsbudget (med afskrivning over 15 år) på råderet til køkkener i afd. 335-0. (Er ligeledes godkendt på afdelingsmødet den 21.08.2018).

Ad 9. Vurderinger af boligernes indvendige stand

Formand Lars Møller Pedersen orienterede om mail fra Ole Aastrup vedr. boligernes indvendige stand. Lars Møller Pedersen og Kenneth A. Kristiansen har gennemgået dette og finder spørgeskemaet en smule omstændigt. De ønsker, at Ole Aastrup vil undersøge om man kan undgå spørgeskemaet. Lars Møller Pedersen efterspørger om man kan hente erfaringer fra andre afdelinger. Det blev besluttet, at starte med én afdeling som et pilotprojekt, for at se hvordan det virker. (Struerdalvej).

Ad. 10. Serviceniveaubeskrivelser i afdelingerne

Bestyrelsen drøftede serviceniveauet i afdelingerne.

Lars Møller Pedersen orienterede om mødet med Driftsschef Ole Aastrup og Forretningsfører Ebbe Johansson, de to ejendomsfunktionærer samt Kenneth A. Kristiansen. Ole Aastrup vil gennemgå og justere lidt i de serviceniveaubeskrivelser som Lars og Kenneth har udarbejdet, da det er lidt for detaljerede. Herefter indhenter Ole Aastrup tilbud. Der blev drøftet om man skal forsøge med et eksternt firma til renhold af grønne områder. Man skal bare være opmærksom på at "Lejerbo" ikke er så synlige, såfremt det er eksterne der løser opgaverne i de grønne områder.

Bestyrelsen besluttede, at bibeholde en ejendomsfunktionær og indhente tilbud på alle grønne områder.

Endelig beslutning træffes når tilbuddet foreligger. Aftale er som regel gældende i 3 år.

Ad 11. Kriterier for tildeling af midler fra Dispositionsfonden

Dette punkt afventer vi med til 2020.

Ad. 12. Fastsættelse af måltal for afdelingernes konto 120 og 401

Vi skal i vores visioner tilføje, at beløb på konto 120 og konto 401 fremadrettet hæves. På konto 120 skal beløb hæves til 110 kr pr. lejemålsenhed og på konto 401 skal beløbet hæves til 350 kr.

Næste år kan man justerer måltallene.

Ad 13. Evt.

Der var ingen bemærkninger.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 24.09.2019


