

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo-Norrdjurs, torsdag den 18. oktober 2018 i Vivild**Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne Ejvind Nielsen, Karsten Bak, Henrik Sørensen, Laila Møller Jensen og Inge Køster
Fra administrationen deltog forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)

Dagsorden:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter
3. Udlejningssituationen
4. Planlægning af markedsføringsaktiviteter
5. Nybyggeri/renovering
6. Eventuelt

Ejvind bød velkommen, særligt til nyudpeget medlem, Inge Køster.

Ad. 1. Meddelelser fra administrationen**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.

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)

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo-Norrdjurs, torsdag den 18. oktober 2018 i Vivild

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.

Fælleshus

Administration af fælleshus blev drøftet, og Pia gennemgik kort reglerne. Det blev aftalt, at økonomimedarbejderen i Aalborg kontakter de fælleshusansvarlige i Norrdjurs og får lavet en aftale om, hvordan den fremtidige administration skal være.

Ansøgning om overførsel af midler

Pia oplyste, at administrationen har søgt Norrdjurs kommune om overførsel af dele af henlæggelser til tab ved fraflytninger (konto 405) til henlæggelser til planlagt- og periodisk vedligeholdelse (konto 401).

Ad. 2. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2018/19 kr. 10.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Norrdjurs. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles ligeligt blandt bestyrelsens medlemmer. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2017 – 30/4 2018, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2017 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2019 – 30/4 2020.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingen for perioden 1/5 2017 – 30/4 2018, dels budget for afdelingen for perioden 1/5 2019 – 30/4 2020 og dels tilstandsrapport for afdelingen.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingens forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra afdelingen.

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 afdelingens drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingen i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt viser lejereguleringer i afdelingen for den kommende periode.

Afd. nr.	Afd. navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
346-0	Korsgårdsvej m.fl.	849,72	865,54	15,83	1,86

Punkt 2 afsluttes med følgende tekst:

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo-Norrdjurs, torsdag den 18. oktober 2018 i Vivild

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 afdeling 346-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingens budget blev godkendt.

Ad. 3. Udlejningssituationen

Der er ingen tomgang i Lejerbo-Norrdjurs

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2016/2017 i alt har været 12 fraflytninger fra boligorganisationens 134 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 8,96

Ad. 4. Planlægning af markedsføringsaktiviteter

Bestyrelsen drøftede markedsføringsaktiviteter i den kommende periode. Organisationen deltager fortsat i den årlige messe.

Der er lavet en facebookside, der benyttes af og til. Til gengæld bruges hjemmesiden ikke aktivt.

Der kører spot i biografen i Ørsted. Den fortsætter.

Der annonceres i Rougsøposten. Den udkommer ca. 6 gange om året.

Bestyrelsen vurderer ikke det er nødvendigt med yderligere markedsføring på nuværende tidspunkt.

Ad. 5. Nybyggeri/reovering

Kommunen har en grund i Auning, som de gerne vil give kvote til, men hverken os eller andre boligselskaber ønsker at bygge der. Vi har tilkendegivet, at vi gerne vil bygge på attraktive placeringer i Auning. Der forventes dog ikke kvoter i nærmeste fremtid, da kommunen har dårlig økonomi.

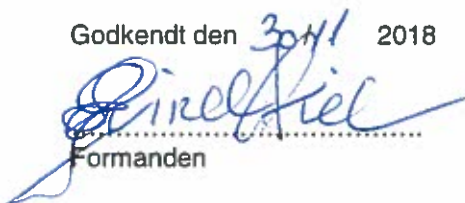
Der pågår mindre reoveringsopgaver forskellige steder i afdelingen.

Der arbejdes på at etablere flere parkeringspladser ved bebyggelsen i Vivild.

Ad. 6. Evt.

Karsten har snakket med kommunens tekniske afdeling omkring handicapparkering. De henviser til politiet.

Godkendt den 30/10 2018


.....
Formanden