

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Århus, mandag den 19. marts 2018 på Radisson Blue, Århus**Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne Inge Køster, Connie Bjørnsholm, Søren Egge Rasmussen, Lars Madsen, Jørn Arne Heckmann

Fra administrationen deltog forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)

Dagsorden:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri og renovering
5. Evt.

Ad. 1. Meddelelser fra administrationen**Vederlag**

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2017/18) kr. 17.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Århus. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at der forlods udbetales eventuelt tabt arbejdsfortjeneste. Restbeløbet skal deles i 6 andele, hvoraf formanden får 2 andele og hver af de andre bestyrelsesmedlemmer får 1 andel. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Valg til Landsrepræsentantskabet

Bestyrelsen besluttede, at Lars Madsen og Jørn Heckmann er udpeget til Lejerbos landsrepræsentantskab.

BL

Bestyrelsen besluttede, at Lars Madsen er suppleant til BL's kredsrepræsentantskab.

Ændring af driftsbekendtgørelsen

I forbindelse med effektiviseringskravene til den almene sektor er der kommet ændringer til driftsbekendtgørelsen for almene boliger. Ændringerne har således til formål, at fremme effektiviseringen af driften af de almene boligorganisationer og af de enkelte afdelinger.

Der er bl.a. sket ændringer vedrørende følgende:

- **Organisationsbestyrelsernes ansvar:** Det præciseres, at det er organisationsbestyrelsen, der skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger. Dette gør organisationsbestyrelserne i Lejerbo allerede i høj grad bl.a. via arbejdet med budgetstrategier o. lign.
- **Organisationsbestyrelsens årsberetning:** Der præciseres en række økonomiske forhold, som skal medtages i årsberetningen. Dette gælder bl.a. en nærmere redegørelse for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret samt eventuelle forhold påtalt af revisor. Dette krav opfylder årsberetninger for organisationerne i Lejerbo allerede i høj grad.
- **Drifts- og vedligeholdelsesplaner:** Der lægges op til en trinvis implementering af 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner. Pr. 1. januar 2018 skal drifts- og vedligeholdelsesplanerne således være 15-årige. I Lejerbo begynder man dog allerede at implementere 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner pr. 1. januar 2018.
- **Granskning af drifts- og vedligeholdelsesplan:** Fremover skal en ekstern uvildig byggerådgiver granske drifts- og vedligeholdelsesplanerne hvert 5. år. Granskningen skal være foretaget første gang inden 1. januar 2022. Det er ikke specificeret, hvem en ekstern uvildig byggerådgiver kan være, hvorfor vi bl.a. vil undersøge, om en sådan kan være et andet alment boligselskab.
- **Forvaltningsrapporten:** Forvaltningsrevisionen skal foretage undersøgelser af, hvorvidt boligorganisationernes forretningsgange fremmer sparsommelighed, og komme med eventuelle anbefalinger hertil. Forretningsgangene udarbejdet i Lejerbo har allerede som målsætning at sikre de mest effektive arbejdsprocesser.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Århus, mandag den 19. marts 2018 på Radisson Blue, Århus**Digital kommunikation**

I december blev lejelovgivningen ændret, således at vi nu fremover vil kunne vælge at anvende digital kommunikation i vores lejerforhold. 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.

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)

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.

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

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Århus, mandag den 19. marts 2018 på Radisson Blue, Århus

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 opsparede 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.

Søren supplerede med viden fra Chistiansborg. Der kommer en offentlig høring på TV d. 11/4 kl. 13.00-16.00.

Ad. 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019 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.

Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afd. 320-0, Næringen, institution, som ligeledes er godkendt af Århus Kommune den 21. december 2017.

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 trækingsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial status.

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

Revisionen har på side 201 bemærkning om, at afdeling 482-0 har haft ekstraordinær driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Langtidsbudgettet er korrigeret, således at driftspåvirkning bør kunne undgås.

Afdelingsbudgetter

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Århus, mandag den 19. marts 2018 på Radisson Blue, Århus

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 %
0070-0	Lille Ravnsbjerg	Familiebolig	635,19	643,87	8,68	1,37%
0163-0	Store Ravnsbjerg	Familiebolig	644,14	647,82	3,68	0,57%
0238-0	Lærkebo	Familiebolig	943,98	953,48	9,50	1,01%
0238-0	Lærkebo	Ungdomsbolig	794,79	804,28	9,49	1,19%
0320-0	Næringen	Institution	833,16	833,16	0,00	0,00%
0482-0	Hjortshøj	Familiebolig	868,62	924,67	56,05	6,45%

Punkt 2 afsluttes med følgende tekst:

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 for selskabet og alle afdelinger blev godkendt og underskrevet.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt.

Ad. 3. Udlejningssituationen

Der er ingen ledige lejemål i Aarhus.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2016/2017 har været 31 fraflytninger fra boligorganisationens 275 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 11,27

Der har i alt været 31 fraflytninger af boligorganisationens i alt 287 lejemål svarende til en fraflytningsprocent på 10,80

Ad. 4. Nybyggeri og renovering**Renovering:****Afd. 238-0 – Lærkebo**

Helhedsplanen var afsluttet og klar til indsendelse til økonomisk behandling v/ LBF, men der blev desværre lige før jul konstateret manglende udførelse af vindtætning v/ vinduer og altandør, og en yderligere undersøgelse af kuldebro v/ krybekælderdek, specielt i køkkenområdet blev igangsat. Dette er punkter som afdelingsbestyrelsen ønsker at medtage i helhedsplanen. Der er igangsat en undersøgelse som vil belyse omfanget, denne undersøgelse forventes færdig medio/ ultimo marts, når undersøgelsen er afsluttet, bliver helhedsplanen indsendt til Landsbyggefonden til godkendelse og økonomisk behandling.

Når vi modtager en finansieringsskitse retur fra Landsbyggefonden, vil der blive beregnet en huslejekonsekvens. Huslejekonsekvensen vil blive sendt til afstemning på beboermøde.

Helhedsplanen og Skema A vil blive indsendt til Aarhus Kommune og Landsbyggefonden, når afdelingen har godkendt huslejekonsekvensen.

Afd. 70-0 – Lille Ravnsbjerg Helhedsplan

Efter en længere tids pause er workshoppen vedrørende fælleshus og udvendige arealer påbegyndt og forventes afsluttet medio marts 2018. Efterfølgende vil den reviderede helhedsplans økonomi blive opdateret på ny og indsendt til Landsbyggefonden til økonomisk behandling. Når finansieringsskitser foreligger, vil der blive beregnet en ny huslejekonsekvens, og denne vil blive sendt til afstemning på et beboermøde.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Århus, mandag den 19. marts 2018 på Radisson Blue, Århus

Helhedsplanen og Skema A vil blive indsendt til Aarhus Kommune og Landsbyggefonden, når afdelingen har godkendt huslejekonsekvensen.

Nybyggeri:**Afdeling 1231-0 - Tulip Brabrand**

Der er indgået samarbejdsaftale med Enggaard A/S om opførelse af 4.800 etagemetre, fordelt på 30 familieboliger og 36 ungdomsboliger. Skema A er godkendt i december 2017.

Forventet byggestart er sommeren 2018. Projektøkonomi 106 mio. AOSF er godkendt

Afdeling 1237-0 - Trianglen

Der er indgået samarbejdsaftale med CASA A/S om opførelse af ca. 6.500 etagemetre almene boliger, ca. 70 familieboliger, hvoraf ca. 10-15 skal indrettes som flygtningeboliger. Der skal udarbejdes lokalplan og det forventes, at skema A kan fremsendes inden udgangen af 2018. AOSF er godkendt

Afdeling 1244-0 - Skejbyvej

Der er indgået samarbejdsaftale med Enggaard A/S om opførelse af 10.170 etagemetre, fordelt på 110 familieboliger. Skema A forventes fremsendt i marts 2018 og godkendt umiddelbar derefter.

Forventet byggestart er sommeren 2018. Projektøkonomi 210 mio. Der skal indgås aftale om AOSF når skema A er godkendt, indtil da henvises der til referat fra bestyrelsesmøde af 14. august 2017.

Afdeling 1249-0 - Åbyen/ Lokesvej

Der er indgået betinget købsaftale i august 2017 med K/S ERDA II, og samarbejdsaftale er under udarbejdelse. Der opføres ca. 2.800 etagemetre, fordelt på ca. 30 familieboliger.

Skema A forventes fremsendt i april 2018. Forventet byggestart er efteråret 2018. Projektøkonomi 60 mio. Der skal indgås aftale om AOSF når skema A er godkendt, indtil da henvises der til referat fra bestyrelsesmøde af 14. august 2017.

Cirkel house

Aarhus Kommune og Lejerbo er blevet enige om en grund, der er centralt beliggende i den nye udviklingsplan for Lisbjerg.

Næste skridt i udviklingen af Cirkel House projektet bliver afholdelse af en offentlig forhøring i forbindelse med udarbejdelse af den forestående lokalplan, der skal danne grundlag for byggeriet. Lejerbo står for udarbejdelsen af lokalplanen i samarbejde med vores rådgivere. Målsætningen er, at den færdige lokalplan vedtages i december 2018 sammen med skema A.

Forslag til udviklingsplanen for Lisbjerg samt Etapeplan for etape 1 er fremlagt i offentlig høring fra den 9. februar 2018 til den 23. marts 2018.

Parallelt med forberedelserne til udviklingen af lokalplanen arbejdes der på et dispositionsforslag, særligt med fokus på udviklingen af råhusets bærende komponenter. I og med at konstruktionsprincipperne er nye, stiller det særlige krav i projekteringen, og som en del af projektet fremstilles der i den kommende periode en 1:1 mock-up af råhuset. Mock-up'en er en del af arbejdsplanen 2, der har modtaget støtte midler fra MUDP og vil blive udstillet til maj på åbningsudstillingen 'Welcome Home' på Blox i København.

Der er møde om projektet mandag d. 9/4 kl. 17.00 i afdeling 163-0's kælder.

Ad. 5. Evtentuel

Næste års repræsentantskabsmøde mandag d. 18/3-2019 kl. 17.00. Der er forudgående organisationsmøde kl. 15.00.

Der holdes visionsmøde med forudgående organisationsmøde d. 13/4 kl. 12.00 i kælderen i 163-0.

Godkendt ²² / ³ 2018

