

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Randers tirsdag den 22. juni 2021 på Skovbakken, Randers**Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne Gert Thorsen, Kirsten Gram, Liss Bagger, Kirsten Staun og Tine Sørensen.
Fra administrationen deltog forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)

Dagsorden:

1. Godkendelse af sidste mødereferat
2. Orienteringer
 - a) Fra formand
 - b) Fra afdelinger
 - c) Fra administration
3. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter
4. Planlægning af repræsentantskabsmøde
5. Udlejningssituationen og markedsføring
6. Servicetjek af udlejningsregler (bilag)
7. Tilbud til beboerne om grønne hvidevarer (bilag)
8. Nybyggeri/renovering (oplæg vedhæftes)
9. Eventuelt

Gert bød velkommen.

Ad. 1. Godkendelse af sidste mødereferat

Mødereferatet blev gennemgået og godkendt.

Ad. 2. Orienteringer**a) Fra formand:**

Gert:

Har deltaget i det første hovedbestyrelsesmøde i Valby. Det var rigtig spændende.
Lokalinspektør Jørgen Lajer oplyser, at der generelt set er god ro og orden alle steder.

b) Fra afdelinger:

Tine, Liss og Kirsten Staun:

Stille og roligt i afdelingerne.

Liss fortalte desuden om generalforsamling i "Tøjhusavekvarterets venner".

Kirsten Gram:

Infrastrukturprojektet giver lidt en udfordring for beboerne i afdeling 104-0 pga. renovering af udeområder, men beboerne tager det rigtig flot.

Gert:

Der arbejdes videre med etablering af ny legeplads i afd. 229-0.

Afdelingsbestyrelsen laver nyhedsbrev i afdelingen ca. 6 gange om året. Gert rundsender eksempler på nyhedsbreve til inspiration til resten af organisationsbestyrelsen.

c) Fra administrationen:

Pia orienterede om følgende:

Politisk aftale ændrer udlejningen

Der er indgået en ny aftale, der har til formål at styrke den forebyggende indsats i flere boligområder. Det er en videreudbygning af aftalen fra 2018, der handler om parallelsamfund og den nye aftale skal sikre, at boligområder, der står på kanten til at udvikle sig til parallelsamfund, får nye redskaber til at sikre en mere blandet beboersammensætning. Aftalen kommer til at betyde noget for udlejningen af vores boliger.

Konkret er der udpeget 58 boligområder, der kaldes forebyggelsesområder. Områderne er fundet ved, at der skal være mindst 1000 beboere, hvoraf andelen af indvandrere og efterkommer af indvandrere fra ikke-vestlige lande er

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Randers tirsdag den 22. juni 2021 på Skovbakken, Randers

over 30 %. Desuden skal der være opfyldt to ud af fire kriterier om uddannelse, andel af dømt, tilknytning til arbejdsmarkedet og indkomst. Disse områder er ikke ghettoområder eller udsatte boligområder, men er på trinnet før, kan man sige.

Med den nye aftale skal der indføres fleksibel udlejning, og der indføres regler om, hvem kommunerne ikke må anviser en bolig. Det gælder blandt andet indvandrere fra ikke-vestlige lande, nyligt dømte, kontanthjælpsmodtagere med videre. Vi har i alt 10 boligområder på listen over forebyggelsesområder. Det er Brøndby Nord, Brøndby Strand, Parkvej i Høje Taastrup, Agervang i Holbæk, Vængerne på Lolland, Finlandsparken i Vejle, Holtbjerg i Herning, Trekanten i Holstebro, Havrevej i Thisted og Grønlandskvarteret i Aalborg.

Aftalen får betydning for de områder, der nu bliver forebyggelsesområder. Men den får også betydning for andre boligområder i de pågældende kommuner. For når kommunen ikke længere må anviser bestemte boligsøgende til forebyggelsesområderne, vil de anviser dem til andre boligområder i kommunen. På den måde kan aftalen både påvirke sammensætningen af beboere i de 58 områder og sammensætningen i andre boligområder i kommunen.

Derfor skal vi nu sammen med bestyrelserne i dialog med kommunerne om, hvordan vi bedst kan løse opgaven med udlejning og anvisning ud fra den nye aftale.

Ansøgning om huslejenedsættelse i 692-0

Der er nu indsendt en ansøgning til Landsbyggefonden om huslejenedsættelse i afdeling 692-0, og de har kvitteret for modtagelse.

Vederlag:

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2021 kr. 53.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Randers.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet skal fordeles med 50 % til formanden og 50 % til fordeling mellem de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Forud for udbetaling af honorar udbetales eventuelt tabt arbejdsfortjeneste.

Ved udskiftning i bestyrelsen skal der ske udbetaling i forhold til den periode, man har siddet i bestyrelsen.

Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Ad. 3. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2020 – 31/12 2020, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2020 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2022 – 31/12 2022.

Afdelingsmøderne afholdes først i august/september 2021 på baggrund af coronarestriktioner i foråret. Regnskaber og budgetter er derfor endnu ikke godkendt på afdelingsmøder.

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, dispositi-
onsfond og trækningsret.

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 boligso-
cial og økonomiske status.

Punkt 3 afsluttes med følgende tekst:

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

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Randers tirsdag den 22. juni 2021 på Skovbakken, Randers

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet.

at budget for boligorganisationen blev godkendt.

Organisationen tager stilling til afdelingernes regnskaber og budgetter når afdelingsmøderne har været afholdt.

Ad. 4. Planlægning af repræsentantskabsmøde

Bestyrelsen drøftede det forestående repræsentantskabsmøde. Kirsten Gram stiller op som dirigent.

Ad. 5. Udlejningssituationen og markedsføring

Pia redegjorde for udlejningssituationen.

Bestyrelsen bekræftede tidligere mailhøring om busreklamer. Der laves forsøgsvis busreklame fra uge 31 og 6 måneder frem. Forventet udgift bliver kr. 76.350

Ad. 7. Tilbud til beboerne om grønne hvidevarer

Der var forud for mødet udsendt information om grønne hvidevarer.

Med henvisning til at Lejerbo Randers arbejder med den grønne profil, indstiller administrationen til, at dette tiltag kunne være en understøtning af den grønne linje, hvor der ved hvert maskinkøb spares en del CO2 udledning. Tilbuddet består af genbrug af hårde hvidevarer, hvor leverandøren giver en garantiperiode på 2 år. I de afdelinger hvor det er muligt med disse hvidevarer, uddeles en flyer sammen med indflytningspapirerne. Dette er kun et tilbud, lejerne kan selvfølgelig stadig vælge at købe hårde hvidevarer der hvor de ønsker det. Enkelte andre boligselskaber anbefaler samme ordning. Flyer til uddeling var vedhæftet informationen udsendt inden mødet.

Bestyrelsen bemyndigede administrationen til at beslutte, hvor og om ordningen benyttes.

Ad.8. Nybyggeri/renovering**Nybyggeri:****Afd. 1230-0 Ærenprisbakken, Tjærby Diger Randers**

Mangelafhjælpning efter 1-års gennemgang er tæt på at være afsluttet, dog mangler følgende:

Udbedring af lydproblemer i boliger, hvor der er udført nye gulve i 14 boliger, de resterende 22 boliger udbedes i perioden uge 26-34. Mangelafhjælpning af lejlighedsskel i tagrum, hvor udbedring af 6 lejlighedsskel mangler, udføres efter skønsforretningen den 18.06.2021. Skader på murværk er udbedret, men endelig aftale omkring værdisætning af nedsat levetid af det ikke udbedrede murværk afventer.

Der udestår enkelte tvister omkring følgende: taghætter, belægning ved skur og affaldssystem.

Renovering:**Afd. 104-0 Husarvej, Randers**

Rådgiverne har på baggrund af input og møder med byggeudvalget og en gennemgang af bebyggelsen, udarbejdet et idékatalog over arbejder, som kan højne kvaliteten af boligerne og medvirke til at tiltrække nye yngre beboere til afdeling 104-0. Ud fra idékataloget har byggeudvalget, repræsentanter fra driften og BYG prioriteret de arbejder, som de synes giver mest værdi. Den endelige prioritering og orientering om det videre forløb forventes at blive truffet juni måned.

Skema forventes indsendt i juli/august 2021.

Afd. 328-0 Møldrup

Renovering af 101 boliger fordelt på 9 bygningsafsnit. Der er fremsendt skema A den 4. februar 2020 og tilsagn om støtte er givet ultimo i april 2020. Projektet er færdigprojekteret og sendt i udbud med tilbudsfrist 4. juni 2021. Der har været arrangeret besigtigelse på adresserne den 25. maj 2021, hvor der ikke var et særlig stort fremmøde.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Randers tirsdag den 22. juni 2021 på Skovbakken, Randers

Med afsæt i det antal forespørgsler, som Lejerbo har modtaget angående udsættelse af tilbudsfrist kombineret med interessen for at deltage i besigtigelsen, har vi set os nødsaget til at give entreprenørerne fristforlængelse ift. deres tilbudsgivning i forventningen om, at der kommer bedre tilbud i hus. Med fristforlængelsen er tilbudsfristen den 2. juli 2021.

Skema B forløbet er koordineret med Viborg Kommune og går alt planmæssigt, forventes skema B godkendt af byrådet i oktober 2021. Drøftelse om Skema B processen og forudsætningerne herfor pågår stadig med Viborg Kommune.

Forventet byggestart er, når godkendt skema B foreligger, og nedrivningstilladelse fra Indenrigs- og Boligministeriet ved Bolig- og Planstyrelsen er givet. Der stiles pt. efter, at byggestart bliver medio november 2021 under forudsætning af, at vi har ministeriets godkendelse på dette tidspunkt.

Vi afventer pt. tilladelse fra ministeriet til nedrivning af almene boliger på Nørregade 5A-D, Møldrup og i Søparken 9, Klejtrup samt salg af almene boliger på Borgergade 6 i Aalestrup. Der pågår stadig dialog med ministeriet, som vi løbende er i kontakt med.

Der er indgået købsaftale med en privat investor om salg af ejendommen Borgergade 6 i Aalestrup. Købsaftalen er – foruden ministeriets godkendelse – betinget af, at købers advokat kan godkende handlen. Købers advokat har haft en række bemærkninger, som vi p.t. er i dialog om. Når dialogen er afsluttet med et tilfredsstillende resultat for afdelingen, vil ejendommen blive tilbudt lejerne til overtagelse ved stiftelse af en andelsboligforening, jf. lejelovens bestemmelser herom. Hvis tilbuddet ikke accepteres af lejerne, forventes ejendommen overdraget til køber pr. 1. november 2021, under forudsætning af ministeriets godkendelse.

Projektudvikling (fortrollet):**Syddjurs kommune**

Vi er i foråret blevet oplyst om potentiel projektmulighed for opførelse af tæt/lav bebyggelse i Ugelbølle, som vi med afsæt i Lejerbo Randers' tilkendegivelse d. 16/4 2021 har forfulgt. Desværre har det vist sig, at grunden er afsat til anden side.

Vi vil forsøge at forfølge muligheden i Rønde – mere information følger, når vi har tilbagemelding fra developer og/eller kommunen. Her vil det potentielt være rækkehus eller en anden form for tæt/lav bebyggelse, som vil være relevant.

Vi forsøger at holde linjen varm til potentielle muligheder i Syddjurs Kommune, da kommunen har tilkendegivet, at de vil se positivt på at få et andet administrationsselskab ind i kommunen.

Randers Kommune

Der er ultimo maj indsendt ansøgning om tildeling af kvoter og grundkapital til 3 projektmuligheder i Randers Kommune. Tilbage melding vedr. grundkøb imødeses. Ansøgningen behandles politisk i august-september 2021.

1. 36 aktivboliger v. Spentrup hallen, kommunal grund. (Arkitektfirmaet NORD)
2. 37 senior- og familieboliger ved Rønnevej i Harridslev, kommunal grund. (CF Møller Architects)
3. 32-40 senior- og familieboliger ved Bækengen i Harridslev, privat grund. (CF Møller Architects)

Ad. 9. Eventuelt

Kirsten meddelte, at hun udtræder af afdelingsbestyrelsen pr. 1/8, hvor hun fraflytter afdelingen. Inden fraflytning sikrer hun, at der laves en indkaldelse til afdelingsmøde.

Liss og Kirsten Gram udtræder af organisationsbestyrelsen i forbindelse med det kommende repræsentantskabsmøde, da de begge fraflytter Lejerbo inden længe. Gert takkede for deres store arbejde i bestyrelsen.

Godkendt 21/6 2021

