

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Randers, tirsdag den 7. september 2020 – Skovbakken i Randers**Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne Gert Thorsen, Kirsten Gram og Dorte Madsen, Liss Bagger og Henning Hamann
Fra administrationen deltog forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)

Dagsorden:

1. Godkendelse af sidste mødereferat
2. Orientering fra formanden
3. Meddelelser fra administrationen
 - Varsling i 692-0
4. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter
5. Planlægning af årets repræsentantskabsmøde
 - Valg til bestyrelsen. Gert, Dorte og Liss er på valg
6. Udlejningssituationen
7. Tilskud til cykelskure i 1230-0
8. Boligsocial helhedsplan 2021-2025
9. Nybyggeri/renovering
 - Status på helhedsplanen i Møldrup
 - Status på mangeludbedringen i 1230-0
10. Eventuelt

Ad. 1. Godkendelse af sidste mødereferat

Referatet blev gennemgået og godkendt.

Ad. 2. Orientering fra formanden

Gert oplyste, at der har været møde med bestyrelsesformanden på Ærenprisbakken omkring tilretning af råderets-katalog og husorden. Der holdes ekstraordinært afdelingsmøde.

Dorte fortalte, at der er møde onsdag omkring infrastrukturplanen med efterfølgende afstemning.

Kirsten oplyste, at der er afdelingsmøde i morgen i afdeling 37-0 med henblik på valg af afdelingsbestyrelse.

Der er stille i afdeling 692-0, bortset fra udfordringer med en forkert varsling.

Henning fortalte om arrangement i forbindelse med afslutning af røromlægnings sagen. Det var en fantastisk dag, hvor folk fik spurgt om det de skulle.

Der er kommet indkaldelse til valgmøde i BL d. 5/10 kl. 19.00.

Ad. 3. Meddelelser fra administrationen

Pia orienterede om følgende:

Varsling i 692-0

Den udsendte varsling til hele den sammenlagte afdeling 692-0 er tilbagekaldt således det kun er lejermålene i den hidtidige afdeling 758-0 der betaler for den udførte renovering af belægninger.

Visioner 2019 - 2021

Efter en visionsproces, som involverede både hovedbestyrelsen og ledergruppen, godkendte hovedbestyrelsen i december 2018 Lejerbos nuværende 6 visioner med 31 tilhørende målsætninger for perioden 2019-2020.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Randers, tirsdag den 7. september 2020 – Skovbakken i Randers

Overskrifterne for visionerne er: Beboerdemokrati; Vækst og udvikling; Byggeri; Bæredygtighed; Effektiv drift og værktøjer samt Den gode arbejdsplads.

Visionerne og målsætningerne kan læses i deres fulde længde her: <https://www.lejerbo.dk/om-lejerbo/hvem-er-lejerbo-q-/mission-og-visioner>

Siden visionerne og målsætningerne blev vedtaget, har forskellige tværgående projektgrupper arbejdet med at opnå dem og status på de 31 målsætninger er pr. 1. aug. 2020 at:

- 10 målsætninger er opfyldt
- 6 målsætninger, som har karakter af løbende opgaver uden egentlig deadline, er alle igangsat.
- 10 målsætninger er i proces
- 5 målsætninger er endnu ikke igangsat.

Mange målsætninger har karakter af planer eller strategier. Det betyder, at arbejdet ikke er slut, når målsætningen er opfyldt, da det store arbejde med implementeringen på dette tidspunkt stadig er i gang.

Eksempler på opfyldte målsætninger, som der arbejdes med at implementere:

- Medio 2019 skal hovedbestyrelsen have udarbejdet en kommunikation- og informationsplan, så den korrekte strøm af information sikres.
- Hovedbestyrelsen tager ultimo 2019 initiativ til udarbejdelse af funktionsbeskrivelser for alle typer beboerdemokrati, samt vejledninger i godt samarbejde.
- I første halvår 2019 skal der udarbejdes en digitaliseringsstrategi med beboerne og afdelingerne i centrum. Implementering skal påbegyndes umiddelbart efter.

Nogle målsætninger er forsinket i forhold til tidsplanen. Det er der flere årsager til f.eks. manglende ressourcer, skift i ledende stillinger samt Corona-virus.

For at de sidste målsætninger kan blive opnået og alle målsætninger kommer i gang med implementering, har hovedbestyrelsen besluttet at forlænge visionerne til udgangen af 2021.

Vederlag:

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2020) kr. 49.000 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.

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

Bestyrelsen besluttede, at der ved udskiftning i bestyrelsen skal ske udbetaling i forhold til den periode, man har siddet i bestyrelsen.

Ad. 4. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 – 31/12 2019, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2019 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 – 31/12 2021.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 – 31/12 2019, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 - 31/12 2021 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

På grund af forsamlingsforbuddet affødt af covid 19-udbrud er årets afdelingsmøder aflyst. Der har været afholdt budgetmøder pr. telefon med de fleste bestyrelser og organisationsbestyrelsen har udsendt orienteringsskrivelse til afdelingsbestyrelserne.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Randers, tirsdag den 7. september 2020 – Skovbakken i Randers

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.

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 bolig-social og økonomiske status.

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

Revisionen har på side 274 bemærkning til afdeling 37-0 og på side 275 bemærkning til afdeling 323-0 og afdeling 354-0.

På side 18 i årsberetningen har administrationen kommenteret på revisionens fremhævede forhold til afdelingerne. Disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

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	Kom-mende leje	Æn-dring per m ²	Ændring i %
0013-0	Jyllandsgade	Familiebolig	786,46	802,00	15,54	1,98%
0037-0	Rindsvej	Familiebolig	865,54	876,96	11,42	1,32%
0104-0	Husarvej Garnisonsvej	Familiebolig	681,79	691,38	9,59	1,41%
0229-0	Løvenholmvej	Familiebolig	842,16	847,70	5,54	0,66%
0323-0	Grundfør & Vitten	Familiebolig	985,23	988,85	3,62	0,37%
0328-0	Møldrup	Familiebolig	936,71	946,72	10,01	1,07%
0328-0	Møldrup	Ungdomsbolig	802,85	812,87	10,02	1,25%
0354-0	Adonisvej, Paderup	Familiebolig	911,12	928,92	17,80	1,95%
0462-0	Vedøvej	Familiebolig	1.033,07	1.047,57	14,50	1,40%
0641-0	Simonsen's Have	Ældrebolig	1.121,55	1.132,70	11,15	0,99%
0692-0	Tøjhushavevej, Niels Ebbesens-gade	Familiebolig	1.062,61	1.071,48	8,87	0,83%
0714-0	Lene Bredahls Gade	Ældrebolig	1.348,60	1.368,56	19,96	1,48%
0893-0	Paderup	Ungdomsbolig	1.095,41	1.106,03	10,62	0,97%

Der er desværre ikke afsat midler til subsidiering af ventelistegebyret i budget 2021. Det rettes til fremover. I 2021 forventes der er blive et underskud på konto for kontorhold, da ventelisterne fortsat subsidieres.

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 regnskaber for alle afdelinger

at budget for boligorganisationen samt alle afdelingernes budgetter blev godkendt.

Ad. 5. Planlægning af årets repræsentantskabsmøde

Dorte har desværre meddelt at hun ikke genopstiller pt. af personlige årsager. Resten af bestyrelsen beklager beslutningen, men har stor respekt for den.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Randers, tirsdag den 7. september 2020 – Skovbakken i Randers

Bestyrelsen tilrettelagde repræsentantskabsmødet.

Ad. 6. Udlejningssituationen

Der har været en del udlejningsproblemer i Randers, hvor nogle har været korterevarende perioder, men der er også længerevarende perioder som i f.eks. Marienlundsgade, Prinsessegade og Tøjhushavevej.

Derudover er der store udfordringer i Møldrup med længerevarende tomgangsperioder, men det er håbet at helhedsplanen kan minimere dette.

I Randers har vi været meget konsekvente i markedsføringen i samarbejde med organisationsbestyrelse, og den har været intensivt rettet imod især Marienlundsgade – med god effekt, da der kun er 1 lejemål ledigt i skrivende stund.

Der er desuden indsatser i form af huslejenedsættelser og ligesom øget markedsføring har haft en god effekt.

Som det fremgår af årsberetningen, har der været en fraflytningsprocent på 16,6% i regnskabsåret 2019.

Pia gennemgik den aktuelle udlejningssituation.

Ad. 7. Tilskud til cykelskure i 1230-0

Der var forud for mødet fremsendt indstilling til bestyrelsen. Bestyrelsen drøftede indstillingen og besluttede, at der ydes et tilskud på kr. 151.000 til opførelse af cykelskure i afdeling 1230-0. Tilskuddet bevilges af dispositionsfonden.

Ad.8. Boligsocial helhedsplan 2021-2025

Der var udsendt en orientering om, at Lejerbo Randers sammen med RandersBolig er blevet prækvalificeret til en ny projektperiode på det boligsociale projekt i Randers Nordby. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at medfinansieringen på kr. 11.000 om året betales af selskabets dispositionsfond.

Ad. 9. Nybyggeri/renovering**Nybyggeri:****Afd. 1230-0 Ærenprisbakken – Andreas Sandberg:**

Der har været 1-års gennemgang d. 15/8, og der følges nu op på de mangler, der er registreret.

Der er registreret en række mangler. De mest markante og gennemgående er:

- Fejl i afløb under køkkenvask
- Saltudtræk på murværk som følge af mangelfuld afdækning under byggeriet
- Vandindtrængen gennem taghætter over emhætter under særlige regn- og vindforhold
- Mangelfuld støjisolering i boligskef, både trinlyd og luftlyd

Det er aftalt med entreprenøren, at mangeludbedring vedrørende lyd ikke skal forsinke den øvrige mangeludbedring. Det er nødvendigt først at registrere lydproblemer i resten af afdelingen for at kende omfang af problemet nærmere. Der skal herefter foretages en prøveudbedring og resultatet heraf kontrolleres, før vi gennemfører udbedringen på de resterende boliger. Derfor udbedres der i 2 tempi.

Overordnet tidsplan

- Uge 39-40 Udbedring af indvendige fejl og mangler.
- Uge 39-40 Lydmålinger i boliger.
- Uge 41 Opfølgning på indvendige fejl og mangler, og herunder boliger der ikke var tilgængelige i uge 39-40.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Randers, tirsdag den 7. september 2020 – Skovbakken i Randers

- Uge 43 Prøveudbedring af lydproblematikken. Bygherre skal skaffe adgang til 2 boliger der støder op til hinanden, og være boliger hvor man har registreret lydproblematikken ved lydmålinger.

Beboerne i afdelingen varsles individuelt og i god tid forud for udbedring.

Byggeafdelingen leder processen, og holder rådgiver og entreprenør i kort snor for at sikre at de leverer, samt at regler og procedurer overholdes, således at Lejerbo Randers står på juridisk fast grund, såfremt leverandørerne skulle svigte.

Renovering:**Afd. 328-0 Møldrup – Morten Thøgersen**

Renovering af 101 boliger fordelt på 9 bygningsafsnit. Der er fremsendt skema A pr. 4. februar 2020 og tilsagn om støtte givet er givet ultimo april 2020. Vi afventer pt. nedlægningsstilladelse fra ministeriet for nedlægning af almen-nyttige boliger. Dialog med Viborg Kommune om frasalg af almene boliger pågår. Rådgiver er undervejs med projekteringsarbejdet som grundlag for udbudsmateriale. Projekteringen og myndighedsbehandlingen af projektet forløber frem til december 2020, hvorefter projektet sendes i udbud. Skema B forløbet er koordineret med Viborg Kommune og skema B forventes godkendt byrådet i februar 2021. Drøftelse om Skema B processen og forudsætningerne herfor pågår stadig med Viborg Kommune.

Forventet byggestart når godkendt skema B foreligger og nedlægningsstilladelse fra ministeriet er givet.

Ad. 10. Eventuelt

Der er behov for en styrket kommunikation mellem driften og afdelingsbestyrelserne. Bestyrelsen tilkendegav de udfordringer de oplever, og det blev aftalt, at alle går i tænkeboks i forhold til løsningsmuligheder, og at emnet drøftes på næste ordinære møde.

Godkendt af formanden den 7. september 2020