

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Randers den 21. juni 2016 på kontoret Østre Havnepromenade 10

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Lars Bak, Carsten Gylling, Boye Sørensen, Bent Hansen og Nikolai Holst Jacobsen

Fra administrationen deltog Pia Hesselvig

Lars åbnede mødet og bød velkommen.

Lars blev valgt som dirigent og Pia som referent.

**Dagsorden for mødet:**

1. Godkendelse af sidste mødereferat
2. Meddelelser fra administrationen
3. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter
4. Udlejningssituationen
5. Nybyggeri/renovering
6. Støtte til reetablering og udbedring afd. 758-0
7. Støtte til renovering af dørautomatik i afd. 714-0
8. Ansøgning om godkendelse af lån i pantet i afd. 692-0
9. Kommunal fortrinsret til billige boliger
10. Råderetskatalog
11. Eventuelt

**Ad 1. Godkendelse af sidste mødereferat**

Deltagelse i forårsmessen blev evalueret. Det var gået godt og succesen gentages næste år.

Lars Bak har sørget for at invitere andre organisationer med til udarbejdelse af visioner d. 1/9.

**Ad 2. Meddelelser fra administrationen**

Der var intet særskilt at berette.

Lars oplyste, at den nye hovedbestyrelse er trådt i funktion, og at det ikke er sket uden sværdslag. Der er nedsat et par nye udvalg, blandt andet forsikringsudvalg, hvor Lars er blevet formand.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2015 kr. 40.000 (afrundet i hele tusinder) 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.

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

Bestyrelsen bekræftede, at der dækkes tabt arbejdsfortjeneste forud for udbetaling af honorar. Der gives dog ikke tabt arbejdsfortjeneste ved det årlige regnskabsmøde.

Byggesagshonorarer fordeles med 25% til formand, 25% til næstformand (de to deltager i byggeudvalg) og 50% til lige fordeling blandt den øvrige bestyrelse.

**Ad 3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.**

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2015 – 31/12 2015, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2015 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2017 – 31/12 2017.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2015 – 31/12 2015, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 2017 – 31/12 2017 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 ikke i afdeling 462-0, der først holder møde d. 28/6 og afdeling 714-0, der behandler budget på ekstraordinært afdelingsmøde i august, da det afventer organisationens beslutning om tilskud.

714-1 er behandlet sammen med Randers kommune.

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 vedligeholdelsesstatus, udlejningssituationen, boligsocial status samt økonomiske status ud fra udvalgte kriterier.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen.

Revisionen har på side 237 bemærkninger om supplerende oplysninger i forhold til afdeling 714-0 Lene Bredahls Gade. På side 5 i årsberetningen har administrationen kommenteret revisionens supplerende oplysninger, hvortil her henvises, og som 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	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m <sup>2</sup>	Ændring i %
13-0	Jyllandsgade	582,35	582,35	0,00	Uændret
37-0	Rindsvej	827,13	827,13	0,00	Uændret
104-0	Husarvej	646,54	646,54	0,00	Uændret
229-0	Løvenholmvej	801,60	824,89	8,25	1
323-0	Grundfør & Vitten	895,80	909,55	9,41	1,05
354-0	Adonisvej, Paderup	881,02	875,62	-5,40	-0,61
462-0	Vedøvej	988,46	988,46	0,00	Uændret
641-0	Simonsen´s Have	1.006,69	1023,03	16,34	1,62
641-1	Søften – Erhverv	600,00	600,00	0,00	Uændret
692-0	Tøjhushavevej, Niels Ebbesengade	1036,06	1036,06	0,00	Uændret
714-0	Lene Bredahls Gade	1194,73	1239,89	<b>Ikke behandlet endnu</b>	<b>Ikke behandlet endnu</b>
758-0	Dronningensgade, Prinsesegade	984,37	984,37	0,00	Uændret
775-0	Marielunds-	930,95	930,95	0,00	Uændret

	gade, Niels Brocks Gade				
893-0	Heraklesvej	820,10	830,82	10,72	1,3

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 denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for samtlige afdelinger.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for samtlige afdelinger.

#### **Ad 4. Udlejningssituationen**

Vi har pt. 30 boliger i tab i Randers organisationen, hvor de 20 er under renovering. Der er 3 på Jyllandsgade, hvor de to er i tilbud. Den ene er ikke lejet ud endnu.

Så er der 2 på Rindsvej og 1 på Husarvej i tilbud. Der er 4 i tab på Heraklesvej, der skyldes opsigelse af dem, der ikke var under uddannelse mere. Alle er genudlejet på nær boligen på Rindsvej.

Boliger der ligger højt og uden elevator, er fortsat svære at udleje.

Randers organisation står selv for annoncering.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2014/2015 har været 106 fraflytninger fra boligorganisationens 726 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 14,60

Der har i alt været 137 fraflytninger af boligorganisationens i alt 830 lejemål svarende til en fraflytningsprocent på 16,51

#### **Ad 5. Nybyggeri/renovering**

##### **Afd. 13 – Jyllandsgade:**

Entreprenøren har forceret tidsplanen så meget, at vi påbegynder montering af altaner noget tidligere end forventet, denne forcering betyder ligeledes, at vi har en forventning om, at projektet kan afleveres inden nytår.

Skimmelrenoveringen, er nu afsluttet, vi har pt. en forventning om en uforudset udgift på ca. 1.700.000 kr. inkl. moms til skimmelrenoveringen. Denne overskridelse på byggesagen, er meddelt Landsbyggefondens sagsbehandler Sune Skovgaard, som har givet et mundtligt tilsagn om fondens støtte til skimmelrenoveringen, da fonden ser det som en uforudset udgift, ligeledes er organisationen positiv indstillet, på at støtte økonomisk, hvis Landsbyggefonden ikke støtter 100 %.

**Vestervold / Staldgårdsgade.**

Projektleder i byg har været i kontakt med grundsælger Real Estate Development og tegnestuen Møllestræde i Hillerød, for at få en opdatering, der er desværre intet nyt endnu. – kommunen vil ikke godkende P- områdes størrelse og butikken i stueetagen.

### **Paderup / Ny Nedergaardsvej.**

Projektet blev indsendt til kommunen i jan. 2016, Randers kommune har efterfølgende meddelt, at kommunen har valgt at udskyde prioriteringen af almene projekter til efteråret 2016.

### **Munkdrup**

På Randers kommunes opfordring, har vi indsendt et tilrettet " Paderup projekt" til kommunen på grunden i Munkdrup. Bebyggelsen omfatter 33 almene familieboliger, og tænkes opført i 1 etape. Bebyggelsen rummer 3 boligtyper: 16 stk. 4-rums boliger (gavlboliger) på 114 m<sup>2</sup>, 1 stk. 4-rums bolig på 108 m<sup>2</sup> og 15 stk. 3-rums boliger på 97 m<sup>2</sup>, i alt 3.387 m<sup>2</sup>.

### **Afd. 1230-0 Blomsterparken, Tjærby Diger Randers**

Der foreligger kommunal godkendelse af et alment boligprojekt vedr. opførelse af 36 almene familieboliger som opføres som "tæt/lav." Boligerne fordeler sig på 3 og 4 rums boliger, i alt 3.450 etagemetre.

Gennemsnitlig lejlighedsstørrelse bliver 95,83 m<sup>2</sup>.

Der er tale om et "grønt projekt" som opføres i et nyt blandet boligområde, hvor der har været store udfordringer i forhold til kommunens godkendelse af grundkøbesummen. Dette er nu løst på en tilfredsstillende måde. Den samlede anskaffelsesudgift er kr. 66.300.000. Huslejen bliver på kr. 899/m<sup>2</sup>. Tilpasning af projektet pågår i bygherreudvalget, og det forventes, at projektet påbegyndes den 1. oktober 2016. Byggetiden er 12 måneder og med forventet aflevering den 31. september 2017.

### **Projektmuligheder**

Kommunen har efterlyst nye projekter og Lejerbo Randers har meldt følgende nye projektmuligheder ind:

Paderup/Ny Nedergaardsvej

Et tidligere indmeldt projekt på Niels Ebbesens Gade 6/ Niels Brocks Gade 1

Toldbodgade/Fjordvej,

Herudover påtænker vi at indmelde et ungdomsboligprojekt på DSB - stationen

Kommunen afgør i efteråret, hvilke projekter der prioriteres.

### **Ad. 6 Støtte til reetablering og udbedring afd. 758-0**

Sammen med dagsorden var udsendt ansøgning om støtte til reetablering og udbedring af belægnings i afdeling 758-0.

Bestyrelsen ønsker det først skal undersøges, om sagen kan anmeldes til Byggeskadefonden. I samme sag bør anmeldes, at der er problemer med elevatortårnet. Hvis Byggeskadefonden går ind i sagen, er organisationen villig til at yde tilskud til egenbetalingsdelen.

### **Ad. 7 Støtte til renovering af dørautomatik afd. 714-0**

Sammen med dagsordenen var udsendt ansøgning om støtte fra dispositionsfonden til renovering af dørautomatikken i afdeling 714-0. Bestyrelsen bevilgede kr. 400.000 i tilskud fra dispositionsfonden og ydede et lån fra dispositionsfonden på yderligere kr. 400.000. Lånet afvikles over en 10 årig periode.

### **Ad. 8 Ansøgning om godkendelse af lån i pantet afd. 692-0**

Bestyrelsen godkendte låneoptagelse på kr. 648.000 med pant i ejendommen i afdeling 692-0 til etablering af 6 altaner på Tøjhushavevej 4. Vilkår fremgår af notat udsendt sammen med dagsordenen. Bestyrelsens godkendelse er betinget af, at afdelingsmødet efterfølgende godkender projektet.

#### **Ad. 9 Kommunal fortrinsret til billige boliger**

Randers kommune har henvendt sig med ønske om aftale om fortrinsret til boliger der koste runder kr. 3.500 pr. måned. Det drejer sig om 9 boliger i afdeling 37-0. Efter en drøftelse besluttede bestyrelsen, at der indgås en sådan aftale. Aftalen indgås for en tidsbegrænset periode eller med mulighed for opsigelse.

#### **Ad.10 Råderetskatalog**

Bestyrelsen drøftede det udsendte oplæg om udarbejdelse af udvendigt råderetskatalog i alle afdelinger, og bestyrelsen tilsluttede sig den foreslåede proces. Punktet vendes dog først på det kommende repræsentantskabsmøde. Indtil råderetskataloger er udarbejdet og vedtaget i afdelingerne, sagsbehandler organisationsbestyrelsen indkomne ansøgninger efter anmodning fra administrationen.

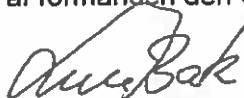
#### **Ad.11 Evt.**

Bent oplyste, at der ved en fejl ikke var kommet en sag på med ansøgning om støtte til etablering af støttemur. Sagen kommer på næste møde til opfølgning på status.

Der var en drøftelse af telefonbetjeningen hos de ansatte. Pia bringer dette videre til driftschefen.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 30/6 2016



---