

**Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Randers, onsdag, den 13. juni 2018 på Skovbakken****Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne Carsten Gylling, Bent Hansen, Gert Thorsen, Nicolai Holst Jacobsen og Kirsten Staun.

Fra administrationen deltog forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)

**Dagsorden:**

1. Godkendelse af sidste mødereferat
2. Orientering fra formand
3. Meddelelser fra administrationen
4. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter
5. Godkendelse af råderetskatalog for afd. 328.0
6. Godkendelse af råderetskatalog for afd. 641.0
7. Udlejningssituationen
8. Byggeri/renovering
9. Eventuelt

**Ad. 1. Godkendelse af sidste mødereferat**

Bent gjorde opmærksom på at der er en trykfejl i referatets punkt 6. Der står 2012. Det skal være 2021. Referatet blev gennemgået og godkendt.

**Ad. 2. Orientering fra formand**

Carsten orienterede om følgende:

Det skrider fint frem med vores byggeri. Der er BUM inden længe. Der er indkaldt til rejsegilde.

Vi er stort set igennem afholdelse af afdelingsmøderne.

Carsten oplyste, at han ikke genopstiller som formand til det kommende repræsentantskabsmøde, da han fraflytter Lejerbo.

**Ad. 3. Meddelelser fra administrationen**

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode) kr. 50.000 (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 3 bestyrelsesmedlemmer, da Nicolai Holst Jacobsen ikke ønsker udbetaling af honorar.

Forud for udbetaling af honorar udbetales eventuelt tabt arbejdsfortjeneste.

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

**Ad. 4. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter**

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 – 31/12 2017, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2017 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 – 31/12 2019.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 – 31/12 2017, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 – 31/12 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 de afdelinger, der på nuværende tidspunkt har afholdt afdelingsmøde.

**Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Randers, onsdag, den 13. juni 2018 på Skovbakken**

Afdelingsmødet i 323-0 holdes først den 14.06 2018, afdelingsmødet i afd. 354-0 holdes først den 18.06 2018, og afdelingsmødet i afd. 328-0 holdes først den 21.06 2018. Datoen for afdelingsmøde i 714-0 er endnu ikke fastlagt.

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

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 %
013-0	Jyllandsgade	759,23	777,80	18,57	2,45
037-0	Rindsvej	827,16	849,80	22,64	2,74
104-0	Husarvej	656,94	674,85	17,91	2,73
229-0	Løvenholmvej	833,10	833,10	0	Uændret
323-0	Grundfør & Vitten	926,62	969,95	43,43	4,69
354-0	Adonisvej, Paderup	875,50	875,52	0	Uændret
462-0	Vedøvej	987,75	1.009,50	21,75	2,20
641-0	Simonsen's Have	1.048,62	1.100,64	52,02	4,96
641-1	Søften - Erhverv	645,00	675,00	30,00	4,65
692-0	Tøjhusavevej, Niels Ebbesengade	1.055,75	1080,29	24,54	2,32
714-0	Lene Bredahls Gade	1.259,74	1.404,15	144,41	11,46
758-0	Dronningensgade, Prinsessegade	1.021,80	1.055,18	33,38	3,27
775-0	Marienlundsgade, Niels Brocks Gade	861,60	985,90	24,30	2,53
893-0	Paderup	1.052,52	1.081,65	29,13	2,77

Vedrørende afdeling 013-0 skal bemærkes, at lejen er korrigeres pr. 1. juni 2017 med 29,88%, svarende til kr. 174,08 pr. m<sup>2</sup> på grund af helhedsplanen. Det medfører at lejen er forhøjes til kr. 759,23 pr. m<sup>2</sup>.

Punkt 2 afsluttes med følgende tekst:

Bestyrelsen besluttede, at fremover står afdelingsformænd selv for indkaldelse og afholdelse af afdelingsmøder. Dog er 714-0 og 462-0 undtaget. Jørgen udsender datoer for budgetmøder og angivelse af, hvornår afdelingsmøde tidligst kan afholdes, og afdelingsbestyrelsen melder tilbage med mødedato for afdelingsmødet.

Der var spørgsmål til note 20 i regnskabet. Pia sender oplysninger med ud sammen med referatet.

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 samtlige afdelinger.

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

**Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Randers, onsdag, den 13. juni 2018 på Skovbakken****Ad. 5. Godkendelse af råderetskatalog for afd. 328.0 i Møldrup**

Råderetskataloget i afdeling 328-0 blev godkendt under forudsætning af, at det efterfølgende godkendes på afdelingsmøde.

**Ad. 6. Godkendelse af råderetskatalog for afd. 641.0 i Hinnerup**

Råderetskataloget i afdeling 641-0 blev godkendt.

**Afd. 7. Udlejningssituationen**

Der er 3 boliger i tomgang. Samtlige boliger fremsendes i tilbud, men lejemålene i afd. 692.0 og afd. 758.0 kan være svære at udleje og de er i decideret tomgang med negativ resultat for afdelingerne.

Udlejningssituationen i Randers og Møldrup er rigtig god i øjeblikket.

Der er ingen ledige boliger i Møldrup. 1 opsagt, som er sendt i tilbud.

Vores ledige boliger er på nettet og ventelisterne er positive.

Vi har deltaget ved Randers Messe i februar 2018 med positiv effekt og denne begivenhed anbefales fortsat.

Der er indkommet forslag til yderligere marketing, som er fremsendt til formanden. Bestyrelsen ønsker at benytte sig af tilbuddet i et år og derefter evaluere effekten. Beslutningen er under forudsætning af, at der ikke kommer yderligere udgifter. Der skal laves en strategi for markedsføring. Punktet tages med til næste møde.

**Randers:**

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2016/2017 har været 97 fraflytninger fra boligorganisationens 726 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 13,36

Der har i alt været 132 fraflytninger af boligorganisationens i alt 830 lejemål svarende til en fraflytningsprocent på 15,90

**Møldrup:**

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2016/2017 har været 12 fraflytninger fra boligorganisationens 83 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 14,46

Der har i alt været 15 fraflytninger af boligorganisationens i alt 101 lejemål svarende til en fraflytningsprocent på 14,85.

**Ad. 8. Byggeri/renovering****Renovering:****Afd. 13-0 – Jyllandsgade:**

Byggesagen har afholdt 1 års eftersyn og næsten alle fejl og mangler er udbedret. Der var to lejemål, hvor vi ikke kunne få adgang, trods adskillige henvendelser, og de pågældende har modtaget et brev om, at de hæfter for eventuelle fejl og mangler i forbindelse med renoveringen ved fraflytning.

**Afd. 229-0 - Løvenholmvej:**

Der er gang i en større udskiftning af rørinstallationer til 26 millioner. Forventet igangsætning september 2018, med afslutning i 2020. Det udføres i 4 etaper.

**Afd. 692-0 - Tøjhushave:**

Skrænten 692-0 er blevet genoprettet i dag.

**Afd. 758-0 - Prinsessegade:**

**Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Randers, onsdag, den 13. juni 2018 på Skovbakken**

Der er afdelingsmøde i dag omkring renovering af blandt andet belægningerne.

**Nybyggeri:**

Sagerne på Vestervold/Staldgårdsgade, Paderup/Ny Nedergaardsvej og Munkdrup er indsendt til prioritering, men ikke prioriteret ved den kommunale kvoteprioritering.

**Afd. 1230-0 Ærenprisbakken, Tjærby Diger Randers:**

Der opføres 36 almene familieboliger 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>.

Projektet er under udførelse med forventet indflytning 01.07.2019

**Projektmuligheder:**

Harridslev – byggeafdelingen har ansøgt kvote til nybyggeri af tæt-lave boliger i Harridslev, men kommunen prioriterede ikke projektet i 2018. Det antages, at byggemuligheden er forpasset, med mindre sælger ikke har afhændet grunden når næste ansøgningsrunde kommer.

**Ad. 9. Evt.**

Bent oplyste, at der er en BL-konference for organisationsbestyrelser 1. og 2. september. Bestyrelsen deltager. Karen tilmelder Bent og Nicolai.

Bent stillede spørgsmål omkring AlmenIndkøb, da han ikke mener, Lejerbo Randers er en del af det. Pia henledte opmærksomheden på, at der havde været drøftet indkøbspolitik på to møder i efteråret, hvor bestyrelsen havde besluttet at lave udbud via de skabeloner, der er udarbejdet af AlmenIndkøb.

Bent oplyste, at der har været en uoverensstemmelse mellem Nicolai og Bent omkring kompetence til at træffe beslutninger i afdelinger uden afdelingsbestyrelse vedrørende driftsbudgettet. Konklusionen er, at når der er truffet principbeslutninger i organisationsbestyrelse, skal der holdes fast i det. Alternativt skal hele bestyrelsen involveres i eventuelle ændringer.

Bent oplyste, at der har været møde i 714-0 og der skal snarest holdes afdelingsmøde i afdelingen. Vi må forvente der kommer en budgettvist.

Godkendt 13/6 2018