

**Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Randers, tirsdag den 18. juni 2019 – Skovbakken i Randers****Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne Gert Thorsen, Kirsten Gram og Dorte Madsen og Anette Andersen.  
Fra administrationen deltog forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)  
Fra Byggeudvalget: Henning Hamann  
Der var afbud fra: Nicolai Holst Jacobsen

**Dagsorden:**

1. Godkendelse af sidste mødereferat
2. Orientering fra formanden
3. Meddelelser fra administrationen
4. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter
5. Godkendelse af fælles afdelingsbestyrelse (692.0, 758.0 og 775.0)
6. Oversigt over nedsat husleje og evt. indstilling
7. Evt. nye rækkehuse i Paderup
8. Status på budget-/afdelingsmøder
9. Udlejningssituationen
10. Nybyggeri/renovering
11. Eventuelt

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

Referatet blev gennemgået. Indkøb af profiltøj og Ipads udestår stadigvæk.  
Velkomstbrevet introduceres til de nye afdelingsbestyrelser efter sommerferien.

**Ad. 2. Orientering fra formanden**

Gert orienterede om besøg på Folkemødet på Bornholm, hvor 27 Lejerbo-folk deltog i samlet flok.  
Det var sindssyg spændende og et rigtig godt sted at udvikle idéer og tanker.

**Ad. 3. Meddelelser fra administrationen**

Efter indstilling fra driften, besluttede organisationsbestyrelsen at der kan ske en udlicitering af sneberedskabet i afdeling 104-0 ud fra de argumenter, der er anført i indstillingen.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2019) 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 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 2018, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 – 31/12 2020.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 – 31/12 2018, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 - 31/12 2020 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. 893-0, da der ingen frem mødte var til afdelings mødet.

Afdeling 714-0 holder først afdelingsmøde i september 2019. Regnskabet for 2018 er godkendt af afdelingsbestyrelsen. Mht budget 2020 er der løbende møder med Randers kommune mhp. at få en langtidsholdbar løsning

## Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Randers, tirsdag den 18. juni 2019 – Skovbakken i Randers

således at huslejen ellers bliver så høj at beboerne får vanskeligt ved at have råd til at blive boende. Det skal nævnes at Randers kommune er yderst hjælpsom i henhold til at finde en langtidsholdbar løsning således huslejen bliver på et fornuftigt niveau for nuværende beboer.

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 - ikke alle organisationer har trækningsret. Oplysning herom kan findes i årsberetningen.

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.

*Ved fremhævede forhold i regnskaberne:*

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

*Revisionen har på side 265 bemærkning til afdeling 37-0 og på side 266 bemærkning til afdeling 323-0 og afdeling 893.*

*På side 11 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	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %
0013-0	Jyllandsgade	Familiebolig	777,83	786,50	8,67	1,11%
0037-0	Rindsvej	Familiebolig	849,86	865,53	15,67	1,84%
0104-0	Husarvej Garnisonsvej	Familiebolig	674,87	681,85	6,98	1,03%
0229-0	Løvenholmvej	Familiebolig	833,10	842,17	9,07	1,09%
0323-0	Grundfør & Vitten	Familiebolig	969,95	985,15	15,20	1,57%
0328-0	Møldrup	Familiebolig	927,43	936,71	9,28	1,00%
0328-0	Møldrup	Ungdomsbolig	793,62	802,90	9,28	1,17%
0354-0	Adonisvej, Paderup	Familiebolig	888,65	911,12	22,47	2,53%
0462-0	Vedøvej	Familiebolig	1.009,47	1.033,03	23,56	2,33%
0641-0	Simonsen's Have	Ældrebolig	1.100,68	1.121,49	20,81	1,89%
0641-1	Søften	Serviceareal	675,00	685,00	10,00	1,48%
0692-0	Tøjhushavevej, Niels Ebbesens-gade	Familiebolig	1.044,53	1.062,64	18,11	1,73%
0714-0	Lene Bredahls Gade	Ældrebolig	1.322,74	?	?	?
0893-0	Paderup	Ungdomsbolig	1.081,66	1.095,37	13,71	1,27%

Afdeling 328-0, 459-0 og afdeling 627-0 er sammenlagt til en økonomisk enhed.

Afdeling 692-0, 758-0 og afdeling 775-0 er pr. 1/1 – 2020 sammenlagt til en økonomisk enhed.

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 alle afdelingerne

**Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Randers, tirsdag den 18. juni 2019 – Skovbakken i Randers**

at budget for boligorganisationen samt alle afdelingernes budgetter blev godkendt. Dog afventer stillingtagen til budgettet for 714-0, idet det ikke foreligger endnu.

**Ad. 5. Godkendelse af fælles afdelingsbestyrelse**

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der er en fælles afdelingsbestyrelse for afdelingerne 775-0, 758-0 og 692-0.

**Ad. 6. Oversigt over nedsat husleje og evt. indstilling**

Pia gennemgik oversigten over nuværende huslejenedsættelser og administrationens indstilling om yderligere nedsættelser for at hindre tomgang.

Bestyrelsen ønsker, at der laves en særlig markedsføringsindsats for Tøjhushavekvarteret samtidig med, at administrationen bemyndiges til at der kan gives midlertidige huslejenedsættelser på kr. 500-1.000 i de lejemaal i Tøjhushavekvarteret der vurderes at kommer i tomgang. Karina Brøndum kontakter Gert og aftaler nærmere omkring markedsføringsindsatsen.

**Ad. 7. Evt. nye rækkehuse i Paderup**

Bestyrelsen drøftede eventuelt nybyggeri i kommunen. Pia beder projektleder i byg kontakte Gert for at aftale indsatsområde.

**Ad. 8. Status på budget-/afdelingsmøder**

Bestyrelsen fortalte om oplevelserne på de afholdte afdelingsmøder, hvor der har været deltagelse fra organisationsbestyrelsen på alle møderne.

Der var enighed om, at der næste år skal arbejdes på, at der er ens retningslinjer for, hvad der skal ske i forbindelse med afholdelsen af afdelingsmøderne. Karen skal have indkaldelse, referat og "det berømte skema" tilsendt i forbindelse med alle møder.

Samlet set, har der været rigtig god tilslutning, god stemning og efterhånden også rigtig god økonomi i alle afdelinger.

Der skal laves en indsats for at få valgt en bestyrelse i afdeling 893-0. Gert og Henning tager et møde med afdelingen til efteråret.

**Ad. 9. Udlejningssituationen**

Med udgangspunkt i tomgangslisterne må det konstateres, at der er periodevise udlejningsproblemer i Randers. Pia gennemgik de aktuelle tomgangstal.

**Randers-afdelingerne:**

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2017/2018 har været 81 fraflytninger fra boligorganisationens 726 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 11,16 %

Der har i alt været 114 fraflytninger af boligorganisationens i alt 830 lejemaal svarende til en fraflytningsprocent på 13,73 %

**Møldrup-afdelingerne:**

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2017/2018 har været 11 fraflytninger fra boligorganisationens 83 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 13,25 %

Der har i alt været 19 fraflytninger af boligorganisationens i alt 101 lejemaal svarende til en fraflytningsprocent på 18,81 %

**Ad. 10. Nybyggeri/renovering**

Afd. 1230-0 Ærenprisbakken, Tjærby Diger Randers:

**Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Randers, tirsdag den 18. juni 2019 – Skovbakken i Randers**

Der opføres 36 almene familieboliger som "tæt/lav." Boligene fordeler sig på 3 og 4 rums boliger, i alt 3.450 etagemeter. Gennemsnitlig lejlighedsstørrelse bliver 95,83 m<sup>2</sup>.

Projektet er under udførelse med forventet indflytning 01.09.2019

Der afholdes åbent hus på Ærenprisbakken d. 29/6.

**Ad. 11. Evt.**

Pia medbringer kursuskataloger til repræsentantskabsmødet. Bestyrelsen har en klar ambition om, at ville være veluddannede og klar til at klare de udfordringer der kommer.

Nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer skal tilbydes deltagelse i introduktionskursus i Hadsund.

Bestyrelsen drøftede det forestående repræsentantskabsmøde.

Godkendt 19/6 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Pia', written over a horizontal dotted line.