

## Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Odder den 11. marts 2016 kl. 10.00 på Comwell, Aalborg

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Ib Øgaard, Kenneth Høfler, Hanne Nygaard Jensen og Helga Stenkjær.

Fra administrationen deltog forretningsfører Pia Hesselvig (referent) og driftschef Peter Hedegaard Andersen.

Formand Ib Øgaard åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Valg af formand og næstformand
4. Udlejningssituationen
5. Nybyggeri/renovering
6. Eventuelt

### Ad 1. Meddelelser fra administrationen

#### **Flytning af kontor**

Administrationen i Aalborg har flyttet kontor til adressen Østre Havnepromenade 10 i Aalborg. Der vil blive inviteret til åbent hus, når alt er på plads.

#### **Udlejning og anvisning til flygtninge.**

Mange boligorganisationer, også i Lejerbo, har været i dialog med kommunerne om at huse det stigende antal flygtninge. Ud over at kommunerne kan anvende den kommunale anvisningsret, så er der en række gældende regler, som kan bruges. Men situationen vil i mange kommuner være den, at behovet for boliger overstiger mulighederne. Derfor er det vigtigt, at der er et tæt samarbejde mellem kommunerne og boligorganisationerne, så udlejningen bliver koordineret, så der sikres en holdbar fordeling, som også tager højde for den gældende beboersammensætning. Ofte indgås aftaler mellem kommunen og alle boligorganisationer i kommunen. Herudover er BL i gang med at indgå en Partnerskabsaftale med KL, som ud over fordelingen af flygtninge, også skal sikre at kommunerne tager ansvaret for den efterfølgende integrationsindsats. Aftalen er ikke helt på plads, men forventes at være landet medio november.

Der var opfordring til, at kommunen friholder de få lejligheder, der betjenes med en elevator, så de kan øremærkes gangbesværede boligsøgende, og ikke udlejes til yngre, enlige flygtninge. Ib og Pia tager dette med til dialogmøde.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2015/2016) kr. 11.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Odder.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles med 45% til formand, 25% til næstformand og 10% til de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

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

### Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2014 til 30/9 2015, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2014 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2016 til 30/9 2017.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2014 - 30/9 2015, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2016 - 30/9 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 i de afdelinger, hvor der er etableret afdelingsbestyrelse og/eller afholdt afdelingsmøde.

På grund af manglende, eller ingen bestyrelse, har organisationsbestyrelsen godkendt regnskaber og budgetter for afdelingerne:

Afdeling 596-2, Servicearealer Tulipangården,  
Afdeling 745-0, Banegårdsgade,

Efterfølgende er der afholdt afdelingsmøde i 745-0, hvor budgettet er behandlet.

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 og dispositionsfond.

Endvidere giver årsberetningen en vurdering af afdelingers forhold til en vurdering af afdelingernes status på bygningsdele og naboskab ud fra udvalgte kriterier. For hver afdeling er der en samlet vurdering som enten god, middel eller kritisk.

Revisionsprotokollat.

Bestyrelsen skal i henhold til reglerne forholde sig til revisionsprotokollen.

#### **Afdeling 491-0 Æblegården**

Som det fremgår af resultatopgørelsen, er der ikke henlagt tilstrækkelige midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Driftspåvirkningen udgør kr. 47.288

På side 3 i den særskilte beretning har administrationen kommenteret revisionens supplerende oplysninger i forhold til afdelingerne. Disse kommentarer vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

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

#### Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejestigningen i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

AFD	NAVN	TYPE	Nuværende leje	Ny leje	Ændring pr. m <sup>2</sup>	Ændring i %
491-0	Æblegården	Familieboliger	764,43	792,80	28,37	3,71%
596-0	Tulipangården	Familieboliger	849,97	870,83	20,85	2,45%
596-0	Tulipangården	Ældreboliger	868,80	889,65	20,85	2,40%
596-2	Tulipangården	Erhverv, servicearealer	1.141,95	1.169,64	27,68	2,42%
745-0	Banegårdsgade	Ungdomsboliger	1.069,14	1.069,14	0,00	0%

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 for afdeling 596-2 og 745-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder for afdeling 596-2 og 745-0.

Ad.3. Valg af formand og næstformand

Der var genvalg til formand Ib Øgaard og næstformand Hanne Nygaard Jensen. Begge er valgt for en 2 årig periode.

Ad 4. Udlejningssituationen

Der er ingen ledige boliger eller boliger i tab i Odder organisationen.

Eventuelt ledige boliger annonceres på vores hjemmeside.

Vi har som regel folk på venteliste til Odder.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2014/2015 har været 11 fraflytninger fra boligorganisationens 134 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 8,21

Der har i alt været 22 fraflytninger af boligorganisationens i alt 167 lejemål svarende til en fraflytningsprocent på 13,17.

Ad 5. Nybyggeri/reovering

Organisationsformand Ib Øgaard har holdt møde med investorer omkring et boligprojekt "Ved Åen", Nørregade 53, 55 og 59 i Odder. Projektet var tænkt indrettet med 30 - 40 ældre(egnede) boliger. Der er allerede tilknyttet arkitekt til projektet, og aftalt, at arkitekten udarbejder prospekt, hvorefter Byggeafdelingen og formand i fællesskab udarbejder økonomioversigt og herefter indleder dialog med Odder Kommune med henblik på kvote. Projektet kræver lokalplanlægning. Der er afholdt møde med kommunen i flere omgange, og det må herefter konstateres, at sagen er afsluttet i september 2015, idet kommunen ikke har midler til rådighed til grundkapitalen.

Et andet projekt ved Århusvej kunne være en mulighed, men også her skal der grundkapital til.

Ad 6. Eventuelt

Ib orienterede om invitation fra Lejerbo Randers til at deltage i fælles arbejde med udarbejdelse af visioner og målsætninger for selskaberne.

Kenneth orienterede om mentorordningen i Randers og Aalborg.

Ib takkede for god ro og orden.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 19, 3 2016

