

**Organisationsmøde i Lejerbo-Hadsund, tirsdag den 29. september 2020 – Solbakken i Hadsund**

**Deltagere:** Ronny Thomsen, Jette Elisabeth Nielsen, Jimmi Christensen og Gurlin Vita Jensen  
Fra administrationen deltog forretningsfører Pia Hesselvig (ref.) Andreas Sandberg, Byggeafd, Valby

Afbud: Børge Olsen

**Dagsorden:**

1. Orientering fra formand, hovedbestyrelse og afdelinger
2. Meddelelser fra administrationen
3. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budget
4. Udlejningssituationen
5. Nybyggeri/renovering
6. Eventuelt

**Ad. 1. Orientering fra formand, hovedbestyrelse og afdelinger**

Bestyrelsen sagde samstemmende, at der ikke sker så meget for tiden. Coronaen har lagt en dæmper på mange aktiviteter.

Jimmi fortalte, at flere i afdelingen overvejer at flytte, fordi de synes huslejeniveauet er for højt.

Der var en drøftelse af muligheden for "vilde blomsterbede" fremfor græsplæner. Flere af bestyrelserne er meget positive overfor idéen og Pia opfordrer til, at de drøfter det med lokalinspektør Henrik Petersen.

Ronny og byggeafdelingen har drøftet forskellige projektmuligheder med kommunen det seneste år.

**Ad. 2. Meddelelser fra administrationen**

Pia orienterede om følgende:

**Granskning af vedligeholdelsesplaner**

Der er indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger inden udgangen af 2021 skal have udført en såkaldt granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Granskningen skal foretages af en anden end den, som er driftsansvarlig for den pågældende afdeling. Dvs. der skal 'fremmede øjne' på vedligeholdelsesplanerne.

Denne granskning skal derudover revideres af en ekstern uvildig rådgiver, der sikrer, at granskningen er retvisende. Rådgiveren laver stikprøver ud fra nogle konkrete kriterier.

Efter 2021 skal granskningen foretages hvert 5. år.

Ved udførelsen af granskningen tages udgangspunkt i en række centrale bygningsdele, såsom: kloak, tagdækning, facader, vinduer/døre, varmtvandsproduktionsanlæg, altan/altangange, kviste, tagterrasser, belægninger, trappe, væg (vådtrum, fuger) og røranlæg.

Resultatet af granskningerne forelægges organisationsbestyrelsen.

Udgifterne til granskningen betales som en tillægsydelse. Revisionen af granskningen skal efter reglerne betales af boligorganisationen, og det er også muligt at lade det være boligorganisationen – og altså ikke den enkelte afdeling – afholde udgifterne til selve granskningen.

**Ændring af normalvedtægter for almene boligorganisationer**

Der er den 1. oktober 2019 sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. Der er tale om mindre ændringer, som har til formål at fremme den digitale kommunikation.

**Organisationsmøde i Lejerbo-Hadsund, tirsdag den 29. september 2020 – Solbakken i Hadsund**

Med ændringerne af normalvedtægterne vil Lejerbo fremadrettet kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder, uden at der forud herfor skal være indgået en særskilt aftale med lejer herom.

Tanken bag ændringerne er således, at normalvedtægterne skal afspejle lov om leje af almene boliger, hvor udgangspunktet er digital kommunikation. Ændringerne har endvidere til formål at klargøre den almene boligsektor til at kunne blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning fra foråret 2021.

Der er sket følgende ændringer af normalvedtægterne:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Det betyder, at digitale dokumenter (fx e-mail) vil opfylde kravet om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.
- Lejere, der er fritaget for Digital Post (e-boks), fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med Lejerbo.

For at Lejerbo kan blive klar til fremtidens digitale kommunikation, kræver det, at vi ændrer vores vedtægter, så de tilpasses de nye normalvedtægter. Først når dette er sket, kan vi overgå til digital kommunikation.

**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.

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.

**Organisationsmøde i Lejerbo-Hadsund, tirsdag den 29. september 2020 – Solbakken i Hadsund**

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.

**Ad. 3. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budget**

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2020) kr. 21.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Hadsund.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet fordeles med 2 andele til formanden og 1 andel til hvert af de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Der udbetales ikke tabt arbejdsfortjeneste.

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.

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.

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskab, budget og revisionsprotokol for boligorganisationen. Dog er de budgetterede markedsføringsudgifter på kr. 9.000 for lave, og der forventes at blive en budgetoverskridelse. Fremover afsættes et højere beløb.

**Ad. 4. Udlejningssituationen**

Der har været udlejningsproblemer i Hadsund, hvor nogle har været korterevarende perioder, men der er også længerevarende perioder som i f.eks. Solbakken og Himmerlandsgade.

Hadsund har øget markedsføring i lokalavisen med løbende udskiftning ift. ledige lejemål – der ses en god effekt af dette.

Der er desuden indsatser i form af huslejenedsættelser, som ses at have en god effekt.

Der er pt. 3 tomgangsboliger. 1 på Solbakken og 2 på Himmerlandsgade.

**Ad. 5. Nybyggeri/reovering****Havnevej, Hadsund.**

Lejerbo Hadsund ønsker i samarbejde med en privat bygherre at opføre boliger på en kommunalt ejet grund på Havnevej, Hadsund Havn. De almene udlejningsboliger bliver integreret i en samlet bebyggelse på grunden, sammen med privat opførte ejerlejligheder til salg og evt. erhverv. Lejerbo har til hensigt at bygge omkring 30 almene boliger, samlet 3100 m<sup>2</sup>, i varierende størrelse. Der skal udarbejdes supplerende lokalplan for området, og antallet af boliger vil blive koordineret med kommunens almene tilsyn samt planafdelingen. Den private bygherre har til hensigt at opføre 1500 m<sup>2</sup>, herunder 7-10 større lejligheder på øverste etage.

Det almene projekt forventer en anskaffelsessum på 63.310.000 kr. Den almene del af grundkøbet forventes at udgøre 6.150.000 kr.

Vi anmoder kommunen om at reservere den nødvendige grundkapital, 6.331.000 mio. kr. Skema A forventes at blive ansøgt i 2021.

**Beslutning:**

Organisationen godkendte af der afsættes nedenstående beløb til projektudvikling. Omkostningerne indarbejdes i projektet, hvis det realiseres – alternativt gives det som tilskud, hvis projektet ikke gennemføres. Beløbet bevilges af dispositionsfonden.

Arkitektfirmaet Nord  
Byggeafdeling

Honorar 50.000 + moms  
Medgået tid. Ramme på 25.000 + moms

**Organisationsmøde i Lejerbo-Hadsund, tirsdag den 29. september 2020 – Solbakken i Hadsund****Jens-Erik Bechs Vej, Hadsund.**

Lejerbo ønsker at opføre 9 almene etageboliger på en privatejet grund på Jens-Erik Bechs Vej i Hadsund. Boligerne opføres i samarbejde med det private firma TL Byg, som opfører etageboliger til salg på grunden. Idet de almene boliger og de private boliger bygges i en og samme bygning, påregner vi at gennemføre byggeriet i en delegeret bygherremodel. Byggeriet ligger centralt og attraktivt i Hadsund, og det forventes at efterspørgslen efter lejeboliger vil være god på dette sted. De almene boliger omfatter 810 m<sup>2</sup>.

Anskaffelsessummen forventes at være 16.672.500 kr.

Lejerbo anmoder kommunen om at reservere grundkapital til gennemførelse af projektet, svarende til 1.333.800 kr.

**Kirketerp II, Hobro**

Lejerbo Hadsund ønsker at opføre 24 seniorboliger og fælleshus, omkring 2160 m<sup>2</sup>, som nabobebyggelse til Lejerbos afd. 1228-0 Kirketerp, på en privat ejer grund beliggende i det nordlige Hobro. Lejerbo oplever generelt efterspørgsel efter seniorboliger med et islæt af seniorbofællesskab, og vi oplever specifikt efterspørgsel i afdelingen på Kirketerp. Således er alt udlejet, og udskiftningen er meget lav i boligafdelingen.

Hensigten med seniorboligerne er at skabe et boligområde med varierede boliger, således at man kan blive boende i området, uanset hvordan livet udvikler sig. Området skal indeholde attraktive, 2-etages boliger med naturskøn udsigt til de yngre seniorer, og 1-etages boliger på 2 og 3 rum til ældre og enlige.

Fælleshuset indrettes, således at det kan danne ramme om fællesskaber i det daglige, også på tværs af den nye og den gamle afdeling.

Projektet opføres til en forventet samlet anskaffelsessum på 44.460.000 kr.

Lejerbo anmoder kommunen om at reservere den kommunale grundkapital 8%, dvs. 3.557.000 kr. i kommunens budget. Skema A forventes ansøgt i 2021.

**Hadsund Stadion**

Lejerbo ønsker at fortsætte med at udvikle et boligbyggeri i forbindelse med Hadsundhallens helhedsplan. Byggeriet skal som udgangspunkt opføres på kommunal grund.

**Beslutning:**

Organisationen bevilgede nedenstående ramme til projektudvikling. . Omkostningerne indarbejdes i projektet, hvis det realiseres – alternativt gives det som tilskud, hvis projektet ikke gennemføres. Beløbet bevilges af dispositionsfonden.

Arkitektfirmaet Nord  
Byggeafdeling

medgået tid. Ramme på 50.000 + moms  
Medgået tid. Ramme på 25.000 + moms

**Hesselholdt, Arden**

Lejerbo ønsker at opføre seniorbofællesskab i Arden, bestående af 25 rækkehusboliger og et fælleshus. Boligerne forventes opført i samarbejde med en privat aktør, som samtidig opfører boliger til salg. Byggeriet vil være etape 1 i en samlet udviklingsplan for et område med plads til omkring 45-60 boliger i et og to plan.

Den samlede anskaffelsessum forventes at være 46.312.500 kr, og arealet 2250 m<sup>2</sup>.

Lejerbo anmoder om at kommunen reserverer kommunal grundkapital til projektet, svarende til kr. 3.705.000



## Organisationsmøde i Lejerbo-Hadsund, tirsdag den 29. september 2020 – Solbakken i Hadsund

**Ad. 6. Eventuelt**

Der var intet til eventuelt.

Godkendt d. 4/10 - 2020

  
Formand