

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Hadsund den 30. juni 2016 kl. 10.00 på Færgekroen i Hadsund.

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Jette Elisabeth Nielsen, Gurlin Vita Jensen, Birgit Larsen og Børge Olsen.

Fra administrationen deltog Pia Hesselvig

Der var afbud fra: Ronny Thomsen

Elisabeth åbnede mødet og bød velkommen.

Børge blev valgt som dirigent og Pia Hesselvig som referent.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Valg af formand og næstformand
3. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter
4. Udlejningssituationen
5. Nybyggeri/renovering
6. Råderetskatalog
7. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Pia oplyste, at administrationen nu har flyttet kontor, og bor på Østre Havnepromenade 10 i Aalborg.

Børge fortalte, at der er valgt ny landsformand, Bent Jacobsen. Desværre har der været en rigtig dårlig opstart i den nye hovedbestyrelse, idet der er en fraktion i bestyrelsen, der gør det svært for den nye formand.

Der er nedsat et par nye udvalg, blandt andet om AlmenIndkøb, hvor der skal laves en version-2 af indkøbsportalen. Desuden er der nedsat et byggestrategiudvalg, hvor Børge indgår.

Børge håber, fremtiden for bestyrelsesarbejdet tegner lysere, end opstarten tilsiger.

Børge orienterede desuden om, at direktør Ulrik Steen Jensen er sygemeldt med stress igen.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2016) kr. 18.000 (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.

Ad 2. Valg af formand og næstformand

Der var genvalg til Ronny Thomsen som formand og Jette Elisabeth Nielsen som næstformand.

Ad 3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2014 til 31/12 2015, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2015 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2017 til 31/12 2016

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2015 til 31/12 2015, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 2017 til 31/12 2017 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Det skal bemærkes at ingen af afdelingsmøderne endnu er afholdt hvorfor budgetterne kun er gennemset af bestyrelserne og/eller administrationen. Der er p.t. ikke bestyrelse i afd. 289-0, 379-0, 667-0, 671-0 og 700-0.

Organisationsbestyrelsen skal som minimum tage stilling til regnskab og budget for afd. 700-1.

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 afdelingers vedligeholdelsesstatus og udlejningssituation.

Afdelingsbudgetter

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

Afd. nr.	Afd. navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
069-0	Himmerlandsgade	686,94	694,83	7,89	1,15%
069-0	Himmerlandsgade, institutioner	1.024,46	929,66	nedsat	-9,25%
183-0	Solbakken	817,64	817,64	uændret	0%
246-0	Landsbyerne	865,04	880,85	15,82	1,83%
289-0	Timandsvej	778,52	789,63	11,11	1,43%
371-0	Havnepladsen	875,95	889,49	13,55	1,55%
379-0	Tjørnholt	749,01	749,01	uændret	0%
667-0	Vandværksvej	957,29	973,85	16,57	1,73%
671-0	Torvet	930,91	941,18	10,37	1,10%
700-0	Hedevej	1.115,51	1.136,96	21,45	1,92%
700-1	Hedevej/Serviceareal	881,30	881,30	Uændret	0%

Afd. 667-0 er lejen varslet 01-04-2016 grundet afslutning på betonrenovering, ændret fra kr. 906,65 til 932,67

Organisationen godkendte, at administrationen ansøger Mariagerfjord kommune om fritagelse for lejeledighed og fraflytning.

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 regnskaberne for samtlige afdelinger.

at budget for boligorganisationen samt samtlige afdelingers budgetter blev godkendt. Afdelingsbudgetterne dog under forudsætning af, at de efterfølgende godkendes på afdelingsmøder.

Ad 4. Udlejningssituationen

Vi har pt. 1 i tab i Hadsund organisationen på Timandsvej 27. 1. 3 Boligen er på nettet, men der er ikke flere på ventelisten.

Vi kører med en løbende annonce hver 3. uge i Hadsund Folkeblad angående opskrivning. Ved behov sættes en anden annonce i.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2014/2015 har været 41 fraflytninger fra boligorganisationens 307 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 13,36

Der har i alt været 45 fraflytninger af boligorganisationens i alt 333 lejemål svarende til en fraflytningsprocent på 13,51

Ad 5. Nybyggeri/reovering

Hobro havn projektet

Der har været afholdt møde med borgmesteren m.fl. om byggesagen. Der kom mange positive tilkendegivelser fra kommunen på mødet, da de er meget interesseret i projektet.

Projektet omfatter flere punkthuse på hhv. 3-4 etager samlet ca. 50 boliger.

Der er drøftelser omkring omfordeling af grunden, da kommune gerne ser at erhverv bliver samlet øverst på grunden, og der ligger ligeledes en forhandling omkring det gamle rensningsanlæg som skal fjernes.

Kommunen forestår forhandlinger med erhvervsgrunden og nedrivningen af rensningsanlægget, efterfølgende skal der udarbejdes en lokalplan for området. Varighed ca. 9 måneder.

Kommunen kunne tænkes at indføre en paragraf i lokalplanen vedrørende alment- privat samarbejde, omkring antallet af boliger, da der har været kritik fra flere private bygherre.

Aftalen er pt. at Ronny Thomsen følger den politiske situation og vender tilbage når der er nyt eller har behov for hjælp.

Afd. 1228-0 Kirketerp Hobro

Der foreligger kommunal godkendelse af et alment boligprojekt vedr. opførelse af 26 almene familieboliger som opføres som "tæt/lav." Boligerne fordeler sig på 3 og 4 rums boliger, i alt 2.632 etagemetre.

Gennemsnitlig lejlighedsstørrelse bliver 101 m².

Der er tale om et "grønt projekt" som opføres i et nyt boligområde udstykket fra den økologiske gård "Kirketerp" Den samlede anskaffelsesudgift er kr. 50.580.000. Huslejen bliver på kr. 870/m². 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. Der er allerede afholdt første spadestik med deltagelse af organisationsbestyrelsen, borgmester, investorer med flere.

Der arbejdes desuden på et projekt i Mariager, hvor det gamle værft lå.

Ad 6. Råderetskatalog

Pia gennemgik det udsendte notat om udarbejdelse af udvendige råderetsarbejder.

Bestyrelsen ønsker der udarbejdes råderetskataloger i alle afdelinger, og eventuelle indkomne ansøgninger afvises med henvisning til, at det afventer udarbejdelsen af katalogerne.

Der afholdes opstartskusus, hvor kursusafdelingen faciliterer udarbejdelsen af råderetskataloger. Der inviteres repræsentanter fra hver afdelingsbestyrelse, lokalinspektør og driftschef. Hver afdeling beta-

ler selv for kursusgebyret til dette. Afdelinger, der økonomisk ikke selv er i stand til betaling af gebyret, får støtte fra organisationen efter ansøgning.

I afdelinger uden bestyrelse udarbejdes råderetskataloget af formand, næstformand, administrationen og driften.

Alle råderetskatalogerne skal efterfølgende godkendes på afdelingsmøderne.

Ad 7. Evt.

Der var intet til eventuelt.

Mødet hævet.

Godkendt af næstformanden den / 2016

Elizabeth Nilsen