

**Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Norddjurs, tirsdag den 13. oktober 2020 i Vivild****Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne Finn Lorenzen, Karsten Bak, Henrik Sørensen og Laila Møller Jensen.  
Fra administrationen deltog forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)

**Dagsorden:**

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter
3. Udlejningssituationen
4. Godkendelse af krydsning af matrikel på Kløvervangen (bekræftelse af tidligere mailhøring)
5. Nybyggeri/renovering
6. Eventuelt

**Ad. 1. Meddelelser fra administrationen**

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5 2020 – 30/4 2021) kr. 10.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Norddjurs. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles ligeligt blandt bestyrelsens medlemmer. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

**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,-g-/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.

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.

**Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Norddjurs, tirsdag den 13. oktober 2020 i Vivild****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.

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.

**Ad. 2. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter**

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2019 – 30/4 2020, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2019 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2021 – 30/4 2022.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingen for perioden 1/5 2019 – 30/4 2020, dels budget for afdelingen for perioden 1/5 2021 – 30/4 2022 og dels tilstandsrapport for afdelingen.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingens forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra afdelingen.

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.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingens drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

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

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

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

I afd. 346-0 har der ikke været en fremhævelse af forhold i afdelingsregnskabet.

**Afdelingsbudgetter**

Nedenstående oversigt er et uddrag af det udsendte afdelingsbudget, og viser lejereguleringer i afdelingen for den kommende periode.

## Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Norddjurs, tirsdag den 13. oktober 2020 i Vivild

0346-M	Korsgårdsvej, Tingparken m.fl.	Familiebolig	878,49	891,69	13,20	1,50%
--------	-----------------------------------	--------------	--------	--------	-------	-------

Punkt 2 afsluttes med følgende tekst:

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 afdeling 346-0

at budget for boligorganisationen samt afdeling 346-0's budget blev godkendt.

#### Ad. 3. Udlejningssituationen

Der er ingen tomgang

Der har hen over regnskabsåret været enkelte måneder med tomgang i få lejemål.

Der er minimale udgifter til markedsføring – i 2019 er der brugt kr. 1.500 og i 2020 er der brugt kr. 1.687,50 (biografreklame)

#### Ad. 4. Godkendelse af krydsning af matrikel på Kløvervangen (bekræftelse af tidligere mailhøring)

Bestyrelsen bekræftede mailhøring af 25/6-2020, hvor der gives tilladelse til at en kloakledning krydser matrikel 1n, jfr. notat. Der modtages en kompensation på kr. 15.000.

#### Ad. 5. Nybyggeri/reovering

Der er ingen større renoveringsplaner. Der arbejdes på et muligt nybyggeri i Auning. Lejerbos byggeafdeling afklarer om det er muligt at få kvote til byggeriet og bestyrelsen orienteres efterfølgende pr. mail.

#### Ad. 6. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

Godkendt den 13/10/2020

F. Lorenzen  
.....  
Formanden