

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo-Norrdjurs, onsdag den 4. oktober 2017 i Vivild**Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne Ejvind Nielsen, Karsten Bak, Henrik Sørensen og Bent Jacobsen.
Fra administrationen deltog forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)

Ejvind åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden:

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

Ad. 1. Meddelelser fra administrationen

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2017/18) kr. 10.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Norrdjurs. 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.

Elektroniske boligtilbud

Som bekendt har vi fra marts udsendt elektroniske boligtilbud til alle de boligsøgende, der ønsker det. Årligt udsender Lejerbo ca. 116.000 boligtilbud, så besparelspotentialet var til at få øje på ved at gå fra papirpost til mail. Samtidig har de elektroniske boligtilbud været efterspurgt af mange boligsøgende, der opfatter boligtilbud på mail som en forbedret service.

Det endelige mål er, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk. Henover foråret har tallet været på 66-68 %. Men i juli er tallet kommet op på 76,5 %.

Dermed er vi godt på vej mod målet og arbejder løbende på, at endnu flere boligsøgende tilmelder sig de elektroniske boligtilbud.

Kontingent LLO

En almen boligafdeling har mulighed for at melde sig ind i LLO eller andre lignende lejerforeninger via en såkaldt sekretariatsaftale. Med en sådan aftale er det boligafdelingen og ikke den enkelte lejer, der opnår medlemskab. Det er imidlertid både afdelingen og de enkelte lejere som enkeltperson, der kan søge rådgivning i foreningen. Der kan derimod ikke indgås et kollektivt medlemsskab, hvor de enkelte lejere figurerer som medlemmer, men hvor udgiften til medlemsskabet betales via afdelingens driftsbudget.

Organisationsbestyrelsen har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for de enkelte afdelingers drift. Det er organisationsbestyrelsen, der har kompetencen til at indgå alle aftaler udadtil – altså både aftaler, der vedrører selve boligorganisationen og aftaler, som vedrører den enkelte afdeling.

En afdeling har ikke kompetence til at indgå en sekretariatsaftale uden organisationsbestyrelsens samtykke. Det er i den forbindelse uden betydning, om beslutningen er truffet på afdelingsmødet eller ved en urafstemning.

Afdelingen skal derfor søge organisationsbestyrelsen om samtykke forud for indgåelse af en sekretariatsaftale.

Organisationsbestyrelsen kan i så fald give samtykke til medlemskab, hvis man mener, at afdelingen har behov for en anden form for vejledning eller supplerende vejledning i forhold til den vejledning, som

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo-Norrdjurs, onsdag den 4. oktober 2017 i Vivild

boligorganisationen yder afdelingen. Aftalen indgås i givet fald af organisationsbestyrelsen og udgifterne til sekretariatsaftalen indgår i afdelingens driftsbudget.

Hvis organisationsbestyrelsen vurderer, at der ikke er behov for en sekretariatsaftale, kan man underkende afdelingens beslutning om medlemskab, ligesom man til enhver tid kan stoppe allerede indgåede aftaler.

Ovennævnte afholder ikke den enkelte lejer fra individuelt og for egen regning at melde sig ind i LLO eller en anden lignende lejerforening.

Normalt anbefaler BL, at man accepterer et afdelingsmødes ønske om en sekretariatsaftale med LLO el. lign. Det gør BL, fordi et sådant behov som regel udspringer af en uoverensstemmelse, som kan risikere at blive større ved at nægte beboerne rådgivning i LLO. Og man skal jo altid overveje, om LLO vil kunne medvirke til at uoverensstemmelserne bliver løst.

Pia orienterede om ansættelse af ny driftschef, Richard Villadsen. Han har deltaget i afdelingsmøde i afdeling 346-0 og hilst på bestyrelsen der.

Der pågår genudbud af opgaven med istandsættelse ved fraflytninger. Der er gjort et stort arbejde for at få lokale malermestre til at byde ind på opgaven.

Ad. 2. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2016 – 30/4 2017, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2018 – 30/4 2019.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdeling 346-0, Korsgårdsvej, Tingparken m.fl. for perioden 1/5 2016 – 30/4 2017, dels budget for afdelingen for perioden 1/5 2018 – 30/4 2019 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, dispositionsfond.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingens drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingen i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial status.

Afdelingsbudgetter

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

Afd. nr.	Afd. navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
346-0	Korsgårdsvej m.fl.	832,40	849,74	17,34	2,08

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

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo-Norrdjurs, onsdag den 4. oktober 2017 i Vivild

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder for afdeling 346-0.

at budget for boligorganisationen og afdeling 346-0 blev godkendt og underskrevet.

Pia udleverede og præsenterede et oplæg med nøgletal for Lejerbo Norrdjurs, herunder afdelingens effektivitetsgrad jfr. ministeriet udmeldinger omkring effektiviseringer. Generelt ser det rigtig fint ud for Lejerbo Norrdjurs, da afdelingen ligger på den rigtige side af benchmarktallene. Oplægget drøftes løbende i bestyrelsen.

Ad. 3. Valg af formand og næstformand

Ejvind Nielsen blev genvalgt som formand og Henrik Sørensen blev valgt som næstformand. Samtidig erstatter Henrik Sørensen Karsten Bak i Landsrepræsentantskabet.

Ad. 4. Udlejningssituationen

Der er 0 i tomgang.

Der annonceres via nettet, men derudover er der ingen fast annoncering.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2015/2016 har været 17 fraflytninger fra boligorganisationens 134 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 12,69

Ad. 5. Nybyggeri/reovering

Der har været dialogmøde med kommunen, hvor byggemuligheder blev drøftet.

Der pågår løbende udskiftning af døre, vinduer og køkkener i afdelingen.

Ad. 6. Godkendelse af vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog

Bestyrelsen bekræftede tidligere mailhøring, hvor råderetskatalog og vedligeholdelsesreglement for afdeling 346-0 er godkendt.

Ad. 7. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

Godkendt 16/11 2017

