

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Århus, mandag den 18. marts 2019 på Radisson Blue, Århus**Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne Inge Køster, Ina Marie Graneberg, Søren Egge Rasmussen, Lars Madsen, Jørn Arne Heckmann

Fra administrationen deltog forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)

Fra Hovedbestyrelsen: Gunnar Sørensen

Dagsorden:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri og renovering
5. Evt.

Ad. 1. Meddelelser fra administrationen

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2018/19 kr. 18.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Århus. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at der forlods udbetales eventuelt tabt arbejdsfortjeneste. Restbeløbet skal deles i 6 andele, hvoraf formanden får 2 andele og hver af de andre bestyrelsesmedlemmer får 1 andel. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Pia orienterede om, at de honorarer der er trukket fra byggeafdelingen fra dispositionsfonden for konsulent-ydelser - uden forudgående godkendelse i organisationsbestyrelsen - er (eller bliver) tilbageført.

Ad. 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2017 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020 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 fra alle afdelinger dog ikke for afd. 320.0

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.

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

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

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/10 2019 – 30/9 2020 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Afdeling 163-0 kr. 300.000 – Ydelsesstøtte bad og facade (Godkendt)
- Afdeling 163-0 kr. 297.000 – Ydelsesstøtte renovering (Godkendt)
- Afdeling 163-0 kr. 125.000 – Tilskud jf. helhedsplan (Godkendt)

Afdelingsbudgetter

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

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Aarhus, mandag den 18. marts 2019 på Radisson Blue, Aarhus

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0070-0	Lille Ravnsbjerg	Familiebolig	643,92	656,76	12,84	1,99%
0163-0	Store Ravnsbjerg	Familiebolig	647,83	672,41	24,58	3,79%
0238-0	Lærkebo	Familiebolig	953,49	967,45	13,96	1,46%
0238-0	Lærkebo	Ungdomsbolig	804,31	818,25	13,94	1,73%
0320-0	Næringen	Institution	833,25	86,51	746,74	-89,62%
0482-0	Hjortshøj	Familiebolig	924,64	963,49	38,85	4,20%

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 for selskabet og alle afdelinger blev godkendt og underskrevet.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt.

Ad. 3. Udlejningssituationen

I 2019 har der været korte tomgangsperioder på 3 lejemål på Skelagervej.

Der er pt. 1 ledigt lejemål i Aarhus – Skelagervej – er sendt i endnu en tilbudsrunde.

Der er opskrivning via AarhusBolig og erfaringen er, at der skal sendes ud til mange flere og flere runder end tidligere.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2017/2018 har været 32 fraflytninger fra boligorganisationens 275 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 11,64

Der har i alt været 34 fraflytninger af boligorganisationens i alt 287 lejemål svarende til en fraflytningsprocent på 11,85

Ad. 4. Nybyggeri og renovering

Afd. 70-0 - Lille Ravnsbjerg:

Der har været afholdt et antal møder med afdelingsbestyrelsen i afdeling 70-0 – bl.a. blev huslejekonsekvensen diskuteret på sidste møde d. 5. feb. 2019.

Der blev fremlagt to forslag til huslejen, et med altan med en forventet huslejestigning på 29,66 % og et uden altan på 23,24 % -valget er faldet på en husleje stigning på 29,66 % inkl. altan. Den samlede økonomi holder sig inden for den økonomi som organisationen fik forelagt på mødet d. 1. okt. 2018 – samlet økonomi på kr. 56.030.803,- (Støttet arbejder på 23.701.495 kr. og ustøttet arbejder på 32.329.309 kr.)

På mødet med afdelingsbestyrelsen blev to datoer lagt fast – et orienteringsmøde om helhedsplanen for beboerne d. 19. marts 2019 og et afstemningsmøde d. 26. marts 2019.

Hvis helhedsplanen bliver godkendt på mødet d. 26. marts, vil skema A blive indsendt til Landsbyggefonden og Aarhus kommunen efterfølgende.

Afd. 238-0 - Lærkebo:

Sagen ligger desværre stadig til økonomisk vurdering i Landsbyggefonden, og der bliver rykket regelmæssigt. D. 25. jan. 2019, udmeldte LBF at sagen ligger "først i bunken" til behandling, men at LBF er hårdt presset med "parallelsamfunds problematikken".

Vi håber på en godkendelse af økonomien så hurtigt som muligt.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Aarhus, mandag den 18. marts 2019 på Radisson Blue, Aarhus1252-0 - Circle House:

Aarhus Kommune har godkendt og offentliggjort lokalplanen for Circle House den 11. december 2018. Næste skridt er færdiggørelsen af dispositionsforslaget, der forventes færdigt ved udgangen af februar 2019. I marts måned udarbejdes der en samlet BAA-pakke, således at dispositionsforslag, byggesagens økonomi samt ansøgningen om skema A kan fremlægges til organisationsbestyrelsens godkendelse i løbet af april måned. Herefter forventes det, at skema A ansøgningen kan sendes til Aarhus Kommune.

Projektet rummer 59 boliger med tilhørende fælleslokale, der tilsammen udgør ca. 5.300 m² med en forventet anskaffelsessum på ca. 110 mio. kr. Gennem hele projektforløbet har der været stor interesse for projektet både nationalt og international. Ligeledes fra alle led i værdikæden fra beboere, uddannelsesinstitutioner, rådgivere, fremstillingsvirksomheder, andre offentlig bygherre, kommuner til Miljø- og Fødevarerministeren. Senest har der være en række artikler og indslag i Aarhus Stiftstidende, de regionale TV-stationer og TV-avisen.

Afdeling 1231-0 - Høiriisparken Brabrand:

Der indsendes skema B ansøgning i marts måned. Opdateret økonomiskema fremsendes til orientering.

Afdeling 1237-0 - Trianglen:

Der er indgået samarbejdsaftale med CASA A/S om opførelse af ca. 6.500 etagemetre almene boliger, ca. 70 familieboliger, hvoraf ca. 10-15 skal indrettes som flygtningeboliger. Der skal udarbejdes lokalplan i 2019 og det forventes, at skema A ansøges primo 2020. AOSF er godkendt.

Afdeling 1244-0 - Skejbyvej:

Projektet er indrettet, således at der opføres 10.003 etagemetre, fordelt på 115 familieboliger. Skema A er indsendt i marts 2019 og skema B forventes godkendt umiddelbar derefter. BAA er indgået.

Afdeling 1249-0 - Åbyen/ Lokesvej:

Projektet indeholder 29 almene boliger i Åbyhøj. BAA er indgået. Skema A ansøgning er fremsendt, men kommunen har udbedt sig yderligere dokumentation for udbudsstrategien, hvilket er fremsendt og under behandling. Kommunens godkendelse af udbudsjuraen er ikke sikker i dette projekt, men vi forventer at de vil godkende udbudsstrategien. Forventet byggestart er februar 2019, og denne er derfor allerede overskredet.

Seniorbofællesskab:

Initiativgruppen for seniorbofællesskab har valgt at arbejde videre med Ringgården. De har skrevet følgende:

Hjortshøj, den 19-2-2019

Til Andreas Sandberg m. fl.

Vedrørende lejeboliger i Hjortshøj

Vi har nu haft flere møder i lejegruppen med henblik på at vælge bygherre til vores lejeboliger i Hjortshøj. Efter mange diskussioner har vi valgt at indlede et samarbejde med Boligforeningen Ringgården. Valget faldt på Ringgården, da det er vores opfattelse, at de har større erfaring med bæredygtigt byggeri. Vi takker for interessen og et godt møde – og håber at vi kan vende tilbage, hvis det skulle blive aktuelt. Med venlig hilsen initiativgruppen v. Lilian Steimle og Palle Ladekarl

Ad. 5. Eventuelt

Bestyrelsen drøftede det forestående repræsentantskabsmøde.

Godkendt 20/3 2019

.....
