

Ordinært repræsentantskabsmøde i Lejerbo Aalborg den 16 november 2023 på Orkideen
I Aalborg Øst.

Bestyrelsens Årsberetning for 2022/2023.

Velkommen til Jer alle her på vores årlige repræsentantskabsmøde. Velkommen til alle nye og gamle medlemmer af denne forsamling, der jo er øverste myndighed for Lejerbo Aalborg.

Velkommen til administrationen, der jo har en vigtig rolle her på mødet.

Men først nogen viden der er nødvendig som repræsentantskabsmedlem.

Repræsentantskabet delegerer forskellige kompetencer ud til organisationsbestyrelsen.

Disse kompetencer er:

Endelig godkendelse af afdelingernes regnskab.

Erhvervelse og salg af afdelingernes ejendomme.

Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.

Grundkøb.

Iværksættelse af nybyggeri.

Pantsættelse af afdelingernes ejendomme.

Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger.

Repræsentantskabet kan til enhver tid tilbagekalde den delegerede kompetence. Det forudsætter, at der fremsættes forslag herom efter reglerne i vedtægterne

Organisationsbestyrelsens medlemmer er:

Kenneth Høfler. Formand. Valgt af repræsentantskabet.

Birte Juhl Pedersen. Næstformand. Valgt af repræsentantskabet.

Torben Nymann. Valgt af repræsentantskabet.

Birger Brix. Valgt af repræsentantskabet.

Anette Guldfeldt. Valgt af repræsentantskabet.

Annette Lønck. Valgt af repræsentantskabet.

Helge Larsen. Udpeget af repræsentantskabet, som medlem med særlig viden og interesse for alment boligbyggeri.

Birgit Stockbro. Udpeget af repræsentantskabet som vidensperson med politisk erfaring fra kommunalbestyrelses arbejde.

Gert Thorsen. Udpeget af Lejerbo Hovedbestyrelse.

Pia Hesselvig er den daglige leder af Regionskontoret i Aalborg. Herfra leder hun ca. 6000 boliger i Nord og Midtjylland.

Lejerbo Aalborg har en forretningsaftale med Forretningsførerselskabet Lejerbo om, at kontoret tager sig af det daglige arbejde med udlejning efter de regler, der er udstedt om udlejning af almene boliger, samt de ændringer, der er aftalt mellem organisationen og administrationen.

Organisationsbestyrelsen blander sig ikke i de enkelte afdelingers forhold med mindre, der foretages beslutninger, der strider mod boliglovgivningen.

I afdelinger uden bestyrelse overtager organisationen ansvaret, indtil en ny bestyrelse er valgt.

Alle medlemmer af repræsentantskabet har fået tilsendt den skriftlige årsberetning, forvaltningsrapport samt regnskab og revisionsprotokol for Lejerbo Aalborg for tiden juni 2022 til juni 2023.

I årsberetningen kan man se, hvor store Organisationens midler er i **Dispositionsfond, Arbejds kapital og Trækningsret.**

Man kan se, hvilke afdelinger, der har modtaget tilskud, man kan se, hvor store husleje stigningerne er i forskellige afdelinger, ligesom man kan se, hvilke afdelinger, der har bestyrelse.

Det går fremad med at få en bestyrelser, men der er stadig mange, der ikke har bestyrelse.

Godt nok overtager organisationen ansvaret for afdelingen, men det nære samarbejde og afdelingens trivsel, kalder på en bestyrelse.

Yderligere kan man se fraflytningsprocenter i afdelingerne, ligesom den enkelte afdelings økonomi er synliggjort.

Pia Hesselvig kommer iøvrigt ind på tallene under regnskabsafleggelsen.

Det er jo ingen hemmelighed, at uro og ufred på jorden medfører økonomisk nedgang og armod blandt klodens beboere. Derfor var det ventet i boligkredse i Danmark, at den økonomiske situation med høj inflation og høje energiprisernes ville føre til, at vore lejere ville have svært ved at betale huslejen.

Indtil videre er der ikke set en negativ udvikling.

I september 2023 er der sendt 1056 rykkere for måneden. Det svarer fint til antallet af rykkere de foregående måneder og også sammenlignet med september sidste år.

Vi skal her huske, at Lejerbo giver ikke henstand med betaling af huslejen.

Til gengæld kan man erfare, at der er run på julehjælp hos alle de organisationer, der formidler denne form for hjælp til mindrebedrøvede familier.

Det giver et lille vink om, at de store tabere i vores samfund med den øjeblikkelige økonomiske udvikling bliver folk på overførselsindkomst, pensionister, psykiske syge og andre svage i vores samfund.

Det er for en stor del mennesker, der bor hos os, så udviklingen skal følges nøje.

Lejerbo Aalborg er medlem af BL.s 4 kreds.

BL er jo interesseorganisation for alle landets boligselskaber. De varetager beboernes interesse og er en skattet sparringspartner når man i ministerierne skal udforme ny boliglovgivning.

Birte Juhl Pedersen blev sidste år valgt ind i kredsens bestyrelse.

I BL har man i år arbejdet med en omlægning og eventuel sammenlægning af kredse, men det ser ikke ud at berøre 4 kreds.

Man arbejder med den grønne omstilling i forhold til vores byggerier og renoveringer, men ting tager tid.

Lejerbo Aalborg er medlem af AalborgBo, et debatforum for boligorganisationerne i Aalborg kommune. Her udpeges medlemmer til boligudvalget, der behandler forskellige spørgsmål om kommunens byggeplaner, boligsociale tiltag og mange andre spørgsmål, der rører sig i den almene sektor i kommunen.

Den 1 januar 2023 trådte den fælles udlejningsaftale mellem kommunen og boligorganisationerne ikraft. Den løber til 31 december 2025, og skulle gerne sikre, at der bliver balance, tryghed og trivsel i alle bygens boligområder.

I praksis betyder det, at administrative medarbejdere i boligselskaberne mødes med den kommunale boliganvisning 4 gange årligt, for at følge op på aftalen om et boligområde i balance. En styregruppe mødes 2 gange årligt til evaluering og eventuelt lave justeringer.

Boligudvalgets medlemmer er ikke tilfredse med det engagement, man fra kommunen side udviser ved møder mellem boligorganisation og kommune. Man havde aftalt at direktør blev modsvaret af direktør, regnskabschef med regnskabschef osv.

På mange møder er det menige medarbejdere fra kommunen, der er blevet sendt til mødet. Der er indkaldt til direktørmøde i boligselskaberne for at finde et passende svar til kommunen på denne udfordring.

Man har også diskuteret, om der er bygget for mange ungdomsboliger i Aalborg. Flere af boligselskaberne har ledige boliger, der giver tab. Sagen tages op med kommunen og (AKU).

Flere direktører gav udtryk for, at myndighederne er gået over gevind med hensyn til de krav, de bliver ved med at fremsende boligselskaberne ved nybyggeri, ombygning, ændring af boliger, og ændring af formål herunder Brand,statik, BBR-registrering samt sagsbehandlingstiderne i Aalborg kommune og forsyningerne. Man er nødt til at blande BL ind i den sag.

Lejerbo Aalborg er medlem af BoiNord, hvor vi udlejer 20.000 boliger i hele Nordjylland. For 200 kr. årligt kan man blive skrevet op til en af disse boliger. Det kan anbefales, at skrive sine børnebørn op til en bolig i BoiNord. En god julegave.

Lejerbo Aalborg er også medlem af AKU, der har taget navneforandring til Studiebolig, Aalborg. Her udlejes mere end 8000 kollegie og ungdomsboliger i Aalborg kommune.

Her er Kenneth Høfler medlem for Lejerbo.

Studiebolig Aalborg havde for få år siden en venteliste, man kunne bruge ved ledige lejebolje. Det er slut nu. Man må bruge flere samtaler, før en lejekontrakt kan udfærdiges. Her 1 september kunne der tilbydes bolig til alle, der ønskede det. Pr. 1 oktober er der 36 boliger i tomgang, hvor der sidste år var 3.

Konkurrencen fra private udlejere er stor, men man skal også begynde at interessere sig for de unge på erhvervsskolerne. De er en forsømt gruppe. Mange unge mennesker ved ikke, hvad AKU er for noget.

Lejerbo Aalborg har sammen med Vivabolig, Plus bolig, Sundby Hvorup og Alabu Bolig forlænget en hensigtserklæring, om gensidig hjælp ved genhusning under renoveringssager. Aftalen gælder nu for yderligere 4 år.

Hvordan ser det så ud med vores renoveringssager og andet byggeri.

Rughaven Afd. 57.

Byggeudvalget afventer præsentation af projektet, der er blevet lidt forsinket.

Afd 287-1 Storvorde.

Der er planmæssig fremdrift i byggeaktiviteterne og genhusningsprocesserne. Afleveringsdatoen fastholdes.

Der etableres ikke molokker i nuværende projekt.

BYG deltog ved afd.møde den 17 okt. hvor afdelingen blev informeret om byggeriets fremdrift og de udfordringer en renovering medfører.

Hortensiaparken.

LME har færdigmeldt mangelfhjælpning vedr. terrænarbejdet. Nu skal det kontrolleres af Fagtilsynet.

Syn og Skøn processen mod Moe er hos advokat for nærværende formulering af skønstemaet, som skal udsendes.

Renoveringen af Hortensiaparken er et eksempel på, at alt går galt, når tilsyn svigter og alle flygter fra ansvaret.

Liselund.

Ny deadline for afklaring af økonomien er 010324.

Afd. 1265-0 Vesterhavsparken i Hune.

Skema C afsendt inden for fristen.

Budgetoverskridelse på 417.185,20 kr. Tages fra arbejdskapitalen.

Intet nyt fra etape 2.

Vi fik ikke nogen af de søgte byggerier, da Aalborg kommune åbnede igen for nybyggeriet.

Organisationen har deltaget i følgende møder i år:

Lejerbo repræsentantskabsmøde.

BL.s repræsentantskabsmøde.

BoiNord. 2 møder

BL.s bestyrelsesmøder i 4 kredse: 3 møder.

Møder i Lejerbo kursusudvalg.

Organisationsmøder: 9 møder

AKU møde.

Aalborgbo: 3 møder.

Dialogmøder med Aalborg og Jammerbugt kommuner.

Bestyrelsesseminar i Århus og Kastrup.

Formandsmøde i april.

Afdelingsmøde-byggemøder-receptioner m.m er ikke medregnet.

Dette var bestyrelsens beretning for det forløbne år.


Kenneth Højer.