

Deltagere: Birger Brix, Helge Larsen, Birgit Stokbro, Birte Juul Pedersen, Annette Lønck, Torben Nyman, Anette Guldfeldt, Gert Thorsen og Sonja Brix.
Fra administrationen: Pia Hesselvig (referent).

Dagsorden:

1. Bestyrelsens kvarter
2. Godkendelse af seneste mødereferat
3. Gensidig orientering
4. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter
5. Den Boligsociale Helhedsplan 2025-2029
6. Evalueringer af afdelingsmøder
7. Evaluering af årshjul (bilag)
8. Bestyrelsesevaluering (bilag)
9. Huslejenedsættelse på lejemål på Kirkevej i Hune og Nørregade i Brovst
10. Revideret råderetskatalog for afdeling Hadsundvej, Gistrup, 357-0 (bilag)
11. Revideret råderetskatalog for afdeling Hortensiaparken, 158-0 (bilag)
12. Byggeri og renoveringer
13. Udlejningssituationen
14. Mødeplan for 2025
15. Eventuelt

1. Bestyrelsens kvarter

Punktet udgik af mødet.

2. Godkendelse af seneste mødereferat

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen foretager endelig godkendelse referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 30. oktober 2024.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

3. Gensidig orientering

Vederlag til organisationsbestyrelsen:

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2024 - 30/6 2025) kr. 120.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Aalborg.

Organisationsbestyrelsen har på deres organisationsmøde den 29. januar 2024 besluttet at der forlods udbetales eventuelt tabt arbejdsfortjeneste og resterende beløb fremadrettet fordeles ligeligt mellem alle organisationsmedlemmer.

Bestyrelsen skal tage stilling til fordeling af honorar i indeværende regnskabsperiode.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede uændret honorarfordeling. Honoraret fordeles derfor fortsat ligeligt mellem bestyrelsens medlemmer. Der udbetales forlods tabt arbejdsfortjeneste, og der gives kørselsgodtgørelse for nødvendig kørsel i forbindelse med organisationsbestyrelsens arbejde.

Birger:

Der er aftalt kursus med Susanne Frelsvig d. 21/1 og 6/2 vedrørende udarbejdelse af visioner for Lejerbo Aalborg.

Bestyrelsen har besluttet, at organisationen betaler kursusudgifterne til de to introduktionskurser: "Introduktion til arbejdet i afdelingsbestyrelsen" og "Grundlæggende budget og regnskab" for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Udgiften indregnes i kommende organisationsbudgetter.

Helge:

Afdelingsmødet i 695-0 var velbesøgt. Næsten alle lejemål var mødt op.

4. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2023 - 30/6 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2025 - 30/6 2026

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2023 - 30/6 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/7 2025 - 30/6 2026 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afdelingerne 288-0, 288-1, 581-0 og 582-0, hvor der ikke mødte nogle op til afdelingsmøderne. Afdelingerne 922-0 og 1265-0 og 695-0 holder først afdelingsmøder henholdsvis den 20., 21. og 25. november 2024.

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.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat. Revisionen har på side 367 fremhævet forhold i afdelingerne:

076-0 Fr. Nansensvej
288-1 Vodskov 2
302-0 Simonivej m.fl.
344-0 Kornelparken
446-0 Rørsangervej, Teglvænget, Birkefredsvej,
713-0 Smedegården

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, i afdeling 344-0 kan vi oplyse, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær. Langtidsbudgettet er korrigeret, således at driftspåvirkningen bør kunne undgås.

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 117, istandsættelse ved fraflytning, i afdeling: 076-0 kan vi oplyse, at henlæggelsen set over en årrække skønnes at være passende.

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 129, tab ved lejeledighed i afdeling: 302-0, 446-0, 713-0 kan vi oplyse, at kommunen har godkendt dispensation for dækning af lejetab fra

dispositionsfonden således, at de afholdte udgifter til tab ved lejeledighed dækkes af afdelingernes konto 405.

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 130, tab ved fraflytninger, i afdeling 288-1, 446-0, 713-0 kan vi oplyse, at deres konklusion ikke er modificeret vedrørende dette forhold.

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 344-0 (24/25) og 446-0 (24/25) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

Afdelingsbudgetter

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

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
057-0	Rughaven	Familiebolig	711,37	727,84	16,47	2,31%
076-0	Fr. Nansensvej	Familiebolig	791,55	821,89	30,34	3,83%
108-0	Revlingbakken	Familiebolig	792,98	816,55	23,57	2,97%
119-0	Thulevej	Familiebolig	824,06	824,06	0,00	0,00%
119-2	Thulevej Institutioner	Institution	555,86	555,86	0,00	0,00%
158-0	Hortensiaparken	Familiebolig	906,30	928,26	21,96	2,42%
158-4	Børnehaven Skallerupve	Institution	859,34	859,34	0,00	0,00%
161-0	Højriisparken	Familiebolig	812,52	827,78	15,26	1,88%
169-0	Liselund	Familiebolig	843,37	868,50	25,13	2,98%
169-1	Vodskov	Familiebolig	1.073,34	1.073,34	0,00	0,00%
169-2	Attrupgårdsvej Institutio	Institution	568,20	568,20	0,00	0,00%
189-0	Tylstrup	Familiebolig	968,79	993,01	24,22	2,50%
189-0	Tylstrup	Ungdomsbolig	955,44	979,38	23,94	2,51%
192-0	Langholt	Familiebolig	1.085,84	1.106,99	21,15	1,95%
287-1	Storvorde	Familiebolig	1.099,09	1.099,09	0,00	0,00%
287-5	Hassinghave	Ældrebolig	1.335,48	1.335,48	0,00	0,00%
288-0	Vodskov 1	Familiebolig	1.101,74	1.131,30	29,56	2,68%
288-1	Vodskov 2	Ældrebolig	965,72	965,72	0,00	0,00%
288-3	Serviceareal Langbrokv	Serviceareal	516,80	516,80	0,00	0,00%
302-0	Simonivej m.fl.	Familiebolig	971,06	993,12	22,06	2,27%
302-0	Simonivej m.fl.	Ungdomsbolig	795,21	817,37	22,16	2,79%
302-0	Simonivej m.fl.	Ældrebolig	1.075,10	1.097,16	22,06	2,05%
344-0	Kornelparken	Familiebolig	1.050,00	1.064,76	14,76	1,41%
357-0	Hadsundvej, Gistrup	Familiebolig	1.076,68	1.076,68	0,00	0,00%
357-1	Hadsundvej	Ungdomsbolig	1.214,11	1.214,11	0,00	0,00%
365-0	Lundbyesgade	Ældrebolig	1.265,08	1.265,08	0,00	0,00%
385-0	Svenstrup	Familiebolig	1.263,40	1.263,40	0,00	0,00%
403-0	Brodersenvænget, Vadu	Familiebolig	1.098,20	1.130,86	32,66	2,97%
403-0	Brodersenvænget, Vadu	Ældrebolig	1.098,28	1.130,98	32,70	2,98%
0406-0	Skomagertorvet	Familiebolig	867,62	877,94	10,32	1,19%
0445-0	Vestbyen	Familiebolig	1.064,23	1.077,72	13,49	1,27%
0445-0	Vestbyen	Ungdomsbolig	1.129,68	1.143,20	13,52	1,20%
0445-0	Vestbyen	Ældrebolig	1.026,80	1.040,30	13,50	1,31%
0446-0	Rørsangervej, Teglvæn	Familiebolig	856,44	884,56	28,12	3,28%
0446-0	Rørsangervej, Teglvæn	Ungdomsbolig	923,87	951,31	27,44	2,97%
0454-0	Carit Etlars Gade	Familiebolig	999,28	1.039,25	39,97	4,00%
0489-0	Badehusvej, Borgergad	Familiebolig	1.065,64	1.170,62	104,98	9,85%
0490-0	Fjellerad	Familiebolig	1.130,22	1.140,64	10,42	0,92%
0581-0	Storvorde	Ældrebolig	1.125,60	1.147,39	21,79	1,94%
0582-0	Solvang, Vadum	Ældrebolig	1.403,57	1.436,54	32,97	2,35%

0582-1	Solvang, Vadum service	Serviceareal	1.081,13	1.081,13	0,00	0,00%
0600-0	Solgården	Ældrebolig	1.347,40	1.372,45	25,05	1,86%
0658-0	Junoparken, Mou	Familiebolig	1.062,46	1.080,62	18,16	1,71%
0659-0	Langholt	Familiebolig	1.030,34	1.043,61	13,27	1,29%
0659-0	Langholt	Ældrebolig	1.100,04	1.113,28	13,24	1,20%
0678-0	Visse Bygård	Familiebolig	1.256,22	1.289,28	33,06	2,63%
0691-0	Kongerslev	Ældrebolig	1.117,11	1.129,43	12,32	1,10%
0695-0	Frejavej	Familiebolig	1.070,29	1.111,64	41,35	3,86%
0713-0	Smedegården	Ungdomsbolig	1.270,42	1.306,45	36,03	2,84%
0713-0	Smedegården	Ældrebolig	1.364,94	1.395,31	30,37	2,23%
0715-0	Smedegården Servicece	Serviceareal	1.044,96	1.055,51	10,55	1,01%
0755-0	Nygårdshave	Familiebolig	1.141,94	1.175,67	33,73	2,95%
0826-0	Bøgemarkcentret	Ældrebolig	1.474,05	1.474,05	0,00	0,00%
0922-0	Aurora	Ungdomsbolig	1.150,23	1.196,03	45,80	3,98%
1265-0	Vesterhavsparken	Familiebolig	1.095,40	1.095,40	0,00	0,00%

Det indstilles at bestyrelsen godkender følgende:

at beretningen bliver godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger bliver imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol bliver godkendt og underskrevet, herunder regnskab for samtlige afdelinger

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter bliver godkendt, herunder budget for samtlige afdelinger.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

5. Den Boligsociale Helhedsplan 2025-2029

Lejerbo, Alabu Bolig, Himmerland Boligforening, Vivabolig og Aalborg Kommune har ansøgt om støtte til en ny fælles boligsocial helhedsplan for 16 almene afdelinger i Aalborg Øst og Aalborg SØ.

Aalborg Øst

Alabu Bolig: Afdeling 21, 23 og 25

Himmerland: Afdeling 20 og 24

Lejerbo: Afdeling 158

Aalborg SØ

Alabu Bolig: Afdeling 10,12,16,18,19 og 20

Lejerbo: Afdeling 76,119

Vivabolig: Afdeling 7 og 8

Ansøgningen er for en fireårig periode fra 1. februar 2025 til 31. januar 2029. Indsatserne tilrettelægges under hensyn til de behov der ses i områderne, herunder forebyggelse – og parallelsamfundsdata, og indbefatter indsatsområderne: Beskæftigelse, Uddannelse & Livschancer, Sammenhængskraft & Medborgerskab og Kriminalitetsforebyggelse.

Medfinanseringen fra Lejerbo består af medarbejdertimer (driften) og lån af lokaler. Derudover er der ingen økonomisk udgift forbundet med indsatsen.

Organisationsbestyrelsen har tidligere godkendt en ansøgning om prækvalifikation, og nu skal boligorganisationerne endeligt godkende helhedsplanen. Planen og alle bilag blev udsendt i en særskilt mail den 11. november 2024.

Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender den boligsociale helhedsplan for Aalborg SØ og Ø 2025-2029.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

6. Evaluering af afdelingsmøder

Der har i den seneste tid været afholdt afdelingsmøder i afdelingerne under Lejerbo Aalborg.

Det indstilles at organisationsbestyrelsen evaluerer de afholdte afdelingsmøder.

Beslutning:

I afdeling 1265-0 fyldte fejl og mangler fra byggeriet en del på afdelingsmødet. Birgit ønsker en redegørelse på sagen til det kommende møde. Pia bringer det videre til Lene Gertsen i byggeafdelingen.

Bestyrelsen evaluerede årets afdelingsmøder. Det har været nogle gode møder. Lokalinspektørerne gjorde det også godt.

7. Evaluering af årshjul

Organisationsbestyrelsen i Lejerbo Aalborg har i år arbejdet med at få tilrettet det eksisterende årshjul. Det tilrettede årshjul blev endeligt godkendt på organisationsbestyrelsesmødet den 26. august 2024. Årshjulet, som er vedlagt, vil fremadrettet blive evalueret en gang om året.

Det indstilles at organisationsbestyrelsen foretager en foreløbig evaluering af årshjulet.

Beslutning:

Årshjulet blev drøftet og tilrettet. Det udsendes til bestyrelsen efter mødet.

8. Bestyrelsesevaluering

I forhold til en kommende bestyrelseevaluering skal organisationsbestyrelsen drøfte, på hvilken måde den skal foregå. En mulighed er anvendelse af et evalueringsskema fra BL. Desuden skal der drøftes proces for den evaluering, som skal gennemføres. Endeligt skal der drøftes hyppigheden af gennemførelsen, som ofte i andre bestyrelser er en ny evaluering hvert andet år. Vedlagt findes evalueringsskemaet fra BL.

I sammenhæng med drøftelsen om bestyrelseevaluering vendes processen ligeledes for arbejdet med strategi og visioner, som er planlagt til at blive behandlet på organisationsbestyrelsesmøderne i januar og februar 2025.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter form, proces og hyppighed af kommende evalueringer - samt det kommende arbejde med Lejerbo Aalborgs strategi og visioner.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at der laves bestyrelseevaluering efter BL's koncept. Skemaerne udfyldes inden 31/12 og indsendes til Niels på mail. Niels laver opsamling, der kan forelægges for bestyrelsen i januar.

9. Huslejenedsættelse på lejemål på Kirkevej i Hune og Nørregade i Brovst

Et ledigt lejemål på Kirkevej har stået tomt i et par år. Det er relativt svært at udleje en bolig på 1. sal uden elevator i Hune, da det primært er aldersgruppen +60, der ønsker at bo i Hune. Det vurderes, at huslejen skal sættes ned for at blive attraktiv. Det foreslås derfor at nedsætte huslejen med kr. 1.500,00 om måneden i 2 år.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender denne midlertidige huslejenedsættelse.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

Ifølge aftale med formanden for Lejerbo Aalborg, er der i forhold til lejemålet Nørregade 29B, 1. i Brovst fortaget en huslejenedsættelse på kr. 736,00 om måneden, svarende til ungdomsboligbidraget. På baggrund af nedsættelsen, er lejemålet blevet udlejet.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender denne huslejenedsættelse.

Beslutning:

Godkendt som indstillet. Nedsættelsen gives så længe den nuværende beboer bor i boligen.

Huslejenedsættelse i 446-0:

Beslutning:

Der er tidligere bevilget huslejenedsættelse til tomgangslejemål i afdeling 446-0. I forbindelse med, at der nu er givet generel huslejenedsættelse som følge af helhedsplanen, bevilges der fremover ikke flere huslejenedsættelser.

10. Revideret råderetskatalog for afdeling Hadsundvej, Gistrup, 357-0

Ændring som er markeret med gult i det vedlagte reviderede råderetskatalog for afdeling Hadsundvej, Gistrup, 357-0 blev godkendt på afdelingsmødet den 5. november 2024.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det vedlagte reviderede råderetskatalog.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

11. Revideret råderetskatalog for afdeling Hortensiaparken, 158-0

Ændringer som er markeret med gult i det vedlagte reviderede råderetskatalog for afdeling Hortensiaparken, 158-0 blev godkendt på afdelingsmødet den 13. november 2024.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det vedlagte reviderede råderetskatalog.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

12. Byggeri og renoveringer

Lukket punkt

13. Udlejningssituationen

Det indstilles, at udlejningssituationen tages til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet. Det er godt at se, at der er sket en positiv udvikling på Teglvænget.

14. Mødeplan for 2025

Forslag til mødedatoer i 2025 i Lejerbo Aalborg.

- Tirsdag d. 28. januar
- Onsdag d. 26. februar
- Torsdag d. 27. marts
- Mandag d. 28. april + spisning
- Onsdag d. 21. maj
- Tirsdag d. 17. juni
- Torsdag d. 21. august
- Mandag d. 15. september
- Tirsdag d. 21. oktober
- Onsdag d. 12. november (org og rep. møder)
- Torsdag d. 4. december (julehygge og org. møde)

Det indstilles at organisationsbestyrelsen endeligt fastlægger mødeplanen.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

15. Eventuelt

Anette gjorde opmærksom på, at der er kredsweekend i BL's 4. kreds d. 31/1 - 1/2.

Torsdag d. 5/12 er der borgermøde i SØ fra kl. 17-19.

Godkendt d. 28/11- 2024

Birger Brix

Formand