

Deltagere: Birger Brix, Birgit Stokbro, Birte Juul Pedersen, Annette Lønck, Anette Guldeldt, Gert Thorsen, Sonja Brix og Torben Nyman.

Fra administrationen: Direktør Palle Adamsen, Teamleder udlejning Mette Reimer (pkt. 5), Forretningsfører Pia Hesselvig (referent).

Afbud: Helge Larsen

Dagsorden til organisationsbestyrelsesmøde:

1. Bestyrelsens tid
2. Godkendelse af seneste mødereferat
3. Forberede afdelingsmøder
4. Status på visioner og temamøde
5. Beboerklager i relation til husorden
6. Styringsdialogforberedelse
7. Ændring i antal udpegede til landsrepræsentantskabet i DAB-Lejerbo
8. Mailhøring vedr. S851 budget til gennemgang
9. Mailhøring vedr. byggemuligheder Jammerbugt
10. Principbeslutning vedrørende kollektiv råderet – lån til forbedringsarbejder
11. Byggeri og renoveringer
12. Gensidig orientering
13. Markedsføring
14. Eventuelt

1. Bestyrelsens tid

Der var intet til referat.

2. Godkendelse af seneste mødereferat

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen foretager endelig godkendelse referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 17. juni 2025.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

3. Forberede afdelingsmøder

Der er vedlagt en liste i datoorden over årets planlagte afdelingsmøder.

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til bestyrelsens deltagelse i afdelingsmøderne.

Beslutning:

Bestyrelsen aftalte deltagelse på årets afdelingsmøder. Tilrettet oversigt sendes til organisationsbestyrelsen og lokalinspektørerne.

Bestyrelsen beder om, at det fremover respekteres, at alle afdelingsmøder i Lejerbo Aalborg skal være afviklet inden afholdelse af repræsentantskabsmøde, hvilket vil sige før medio november.

4. Status på visioner og temamøde

Formanden giver en status på arbejdet med visioner og det afholdte temamøde

Det indstilles, at organisationen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet. Der var et fint fremmøde til arrangementet for afdelingsbestyrelserne, der foregik d. 20/8, og det forløb godt, men det er klart, at der er behov for at styrke samarbejdet mellem driftspersonale og afdelingsbestyrelser.

Bestyrelsen mener, at det ved fremtidige tilsvarende temamøder er essentielt at driften deltager, hvis det skal give værdi.

Der var enighed om, at vi fremover skal være bedre til at lave en klar forventningsafstemning om, hvem der skal inviteres til hvilke møder, og det kan med fordel kobles til organisationens årshjul.

5. Beboerklager i relation til husorden

Udlejningen på Regionskontoret i Aalborg skal have klager tilsendt skriftligt. I udlejningen vurderer de, om det er en klage, der skal flere underskrifter på, før den kan behandles.

Der kvitteres for klagen, men ingen kommentar om, hvordan klagen behandles.

Klagen sendes til advokat, når det kræves, og ca. efter 3 klager.

Det indstilles, at organisationen på baggrund af orienteringen drøfter håndtering af beboerklager.

Beslutning:

Bestyrelsen har et ønske om, at standardskrivelsen der udsendes i forbindelse med indgivelse af en klage, ændres, så formuleringen omkring anonymitet har en anden ordlyd. Mette drøfter dette med juristerne i sekretariatet.

6. Styringsdialogforberedelse

Der er udarbejdet styringsdialograpporter for selskabets afdelinger og organisation. Rapporterne er indberettet på Landsbyggefondens portal, og vil danne grundlag for styringsdialogmødet med Aalborg kommune, der er datolagt til 1. september.

I organisationens styringsrapport oplistes en række nøgletal og benchmark-sammenligninger. Rapporterne er baseret på "gamle tal", idet den rapport, vi netop har udarbejdet, tager udgangspunkt i regnskabstal fra 2023/2024. Hvis man ser på udviklingen fra sidste års rapport til i år, er de væsentligste forhold:

Afdelingernes effektivitet:

Siden effektivitet blev en del af styringsrapporterne, har Lejerbo Aalborg bevæget sig i positiv retning. Vores udgangspunkt var i den lave ende, mens vi især i de seneste år har rykket os, så vi nu ligger tæt på gennemsnittet for boligorganisationer i Region Nordjylland.

I sidste års rapport havde vi en effektivitetsprocent på 79,0 og i år er den steget til 82,1. Regionens gennemsnit er 83,3.

Sidste år havde vi 11 afdelinger, der var "grønne" – dvs. med en effektivitetsgrad på over 90. I år er tallet steget til 17.

Hvis en afdeling er "rød" i effektivitet (dvs. ligger på under 70) 3 år i træk, skal der laves en særlig handleplan for afdelingen. Sidste år havde vi 5 afdelinger, der havde været røde 3 år i træk. I år er dette tal faldet til 4 afdelinger.

Beboerklagenævn:

Lige som sidste år, har vi ikke haft sager der er behandlet hos Beboerklagenævnet.

Regnskabsnøgletal mod benchmark:

	Værdi	Benchmark	Sidste års værdi
Administrationsbidrag, kr. pr. lejemålsenhed	4.778,79	4.403,89	4.564,61
Byggesagshonorar, nybyggeri, andel af anskaffelsessum	i/t	i/t	1,88
Byggesagshonorar, støttet renovering, andel af anskaffelsessum	2,35	2,33	2,35
Dispositionsfond, kr. pr. lejemålsenhed	2.444,32	7.057,51	4.106,44
Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed	3.048,52	2.161,33	2.753,96

Administrationen indstiller, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

7. Ændring i antal udpegede til landsrepræsentantskabet i DAB-Lejerbo

På det afholdte landsrepræsentantskabsmøde i Lejerbo den 19. maj 2025 godkendte forsamlingen en sammenlægning af administrationsorganisationerne DAB og Lejerbo – og med virkning pr. 1/6 2025.

Sammen med godkendelsen af sammenlægningen blev også godkendt nye vedtægter for DAB-Lejerbo.

Jfr. vedtægternes kapitel 3, § 6, stk. 2 fremgår, at hvert medlem er repræsenteret med to landsrepræsentantskabsmedlemmer for de første 500 boliger og yderligere et landsrepræsentantskabsmedlem pr. påbegyndt yderligere 200 boliger.

For Lejerbo Aalborg betyder det, at fra at være repræsenteret med 5 personer, nu kan udpege 10 repræsentanter til landsrepræsentantskabet.

Det indstilles at organisationsbestyrelsen drøfter punktet, så der kan gives en tilbagemelding om udpegning af 10 repræsentanter til landsrepræsentantskabet.

Beslutning:

Bestyrelsen udskød behandling af punktet til næste møde.

8. Mailhøring vedr. S851 budget til gennemgang

Den 23. juli 2025 blev der udsendt følgende mailhøring:

"Kære organisationsbestyrelse

Her kommer udkast til organisationsbudget for Lejerbo Aalborg for 2026-2027. Organisationens budget danner grundlag for alle afdelingernes budgetter, så derfor skal det på plads, inden der kan udarbejdes udkast til afdelingerne.

Fremadrettet vil vi tage budgettet med på junimødet selvom vi på det tidspunkt ikke kender regnskabstallene, så I får mulighed for at drøfte det med hinanden.

Denne gang er vi imidlertid nødt til at lave en mailhøring. Har I derfor kommentarer til det fremsendte budgetudkast, vil vi gerne have dem senest d. 6/8.

Jeg er selv ved at se på de lån, der står under egenkapitalens udvikling, da 302-0 sandsynligvis ikke bliver aktuel og 287-1 bør overgå til byggesagen i stedet”.

Der er ikke kommet kommentarer til det fremsendte budgetudkast, som vi dermed anser som godkendt.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bekræfter dette høringsresultat.

Beslutning:

Godkendt som indstillet. Bestyrelsen bekræftede tidligere godkendelse af budgetudkast til boligorganisationen.

9. Mailhøring vedr. byggemuligheder Jammerbugt

Den 27. juni 2025 blev der udsendt følgende mailhøring:

”Kære organisationsbestyrelse

Som aftalt har jeg taget fat i Kim Flensborg for at høre, om de vil hjælpe os med at projektudvikle på de to projekter i Jammerbugt, hvor vi skal have meldt ind til kommunal prioritering inden 1/8.

Thomas og jeg har haft møde med ham i dag, og de er klar på opgaven. I kan se en opsummering af mødet herunder og i vedhæftede.

I forhold til økonomi, kan I se, at det vil koste kr. 58.850 + moms for opgaven med at få indsendt de to projekter til kommunal prioritering.

Af hensyn til fristen 1/8 og den kommende sommerferie, er jeg nødt til at bede om, at I pr. mail senest mandag kl. 9, tilkendegiver om I bevilger 60.000 + moms for opgaven. Pengene foreslås taget af dispositionsfonden.

Jeg skal samtidig høre, om I kan godkende, at der nedsættes et byggeudvalg bestående af Helge og Birgit, der kan holde et møde med Kim i forbindelse med projektudviklingen?”

Den 30. juni 2025 havde et flertal godkendt indstillingen i høringen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bekræfter høringsresultatet.

Beslutning:

Bestyrelsen bekræftede mailhøringen og bevilgede kr. 60.000 + moms finansieret af dispositionsfonden. Byggeudvalget på sagen består af Helge og Birgit.

Projektforslagene er d. 29/7-25 indsendt til Jammerbugt kommune til prioritering.

10. Principbeslutning vedrørende kollektiv råderet – lån til forbedringsarbejder

Flere afdelinger i organisationen har ikke friværddi, der muliggør almindelig realkreditbelåning. Dette gælder bl.a. ejendomme med indeksslån.

For at opnå finansiering af forbedringsarbejder kræves der i disse tilfælde kommunal lånegaranti. Kommunerne har dog ikke lovhjemmel til at stille garanti til forbedringsarbejder, hvilket betyder, at afdelingerne i stedet skal:

- Optage lån fra organisationens arbejdskapital eller dispositionsfond, eller
- Optage banklån uden sikkerhed i ejendommen (typisk dyrere rente).

Problemstilling:

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om Lejerbo Aalborg fremover vil stille lån til rådighed for forbedringsarbejder under kollektiv råderet (f.eks. køkken- og badeværelsesmoderniseringer) for afdelinger, hvor ekstern belåning uden kommunal garanti ikke er mulig.

Konkret sag:

På organisationsbestyrelsesmødet 27. marts blev der godkendt oprettelse af en køkkenpulje i afdeling 446-0 Teglvænget, Brovst:

- Pulje: Maks. 1.594.000 kr.
- Finansiering: Oprindeligt planlagt som et 15-årigt realkreditlån
- Puljens løbetid: Maks. 2 år fra oprettelse
- Krav: Godkendelse fra organisationsbestyrelsen, kommunalt tilsyn, samt mulighed for belåning uden kommunal garanti

Realkreditinstituttet kræver 100 % kommunal lånegaranti. Jammerbugt Kommune har afvist at stille garanti, da der ikke er lovhjemmel.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til følgende

1. Principbeslutning: Skal Lejerbo Aalborg yde lån fra arbejdskapital eller dispositionsfond til forbedringsarbejder i afdelinger uden mulighed for ekstern finansiering?
2. Konkret beslutning: Skal organisationen stille lån til rådighed for oprettelsen af køkkenpuljen i afdeling 446-0 Teglvænget, Brovst, jf. ovenstående baggrund?

Beslutning:

Punktet blev udskudt til næste møde.

Birger gjorde opmærksom på, at der er skete nogle uhensigtsmæssige fejl i forhold til køkkenpuljen i afdeling 108-0. Bestyrelsen udtrykte bekymring for, om der er styr på processerne omkring råderetspuljer. Pia oplyste, at der til stadighed arbejdes på forbedring af arbejdsgange og processer.

11. Byggeri og renoveringer

Lukket punkt

12. Gensidig orientering

Birger:

Bestyrelsen har besluttet ikke at have en stand på Torvedagen.

Der er BL-arrangement d. 27/10. Tilmelding til Niels.

Annette Lønk:

Hun meddelte, at hun påtænker at stoppe med bestyrelsesarbejdet.

13. Markedsføring

Vedrørende markedsføring er der nedenfor en kort gennemgang af status for igangsatte tiltag.

Studiemesse deltagelse

Der er aftalt deltagelse på Studiemesse både i efteråret og foråret 2026 i henholdsvis CREATE, Rendsburggade 14, Aalborg C og Fredriks Bajers Vej 7A, Aalborg Ø.

Udlejningen er netop ved at afklare, hvem der deltager og hvilket materiale, som skal medbringes her første gang i september

Samarbejde med Lejeboligmægleren

Samarbejdet kører videre vedrørende ledige lejemål i afdeling 76-0 og 119-0.

Lejemål i andre afdelinger kan efter nærmere aftale tilføjes under de samme vilkår.

I forbindelse med ønsket om at få ekstern support til gennemgang af problemlejligheder ved Lejerbo Aalborg er det aftalt, at Lejeboligmægleren yder denne support. De vil være med til at gennemgå de lejemål, hvor vi har tomgangsudfordringer, og spotte, hvad det er der gør, at vi ikke kan leje boligerne ud, og hvad de vurderer skal gøres, for at bedre situationen.

Dronebilleder og udendørs billeder- samt 3D scanninger/gennemgange

Vedrørende arbejdet med at få udarbejdet nyt materiale er droneoptagelserne og de udendørs billeder foretaget, så de er sikret gennemført, mens der var godt vejr og områderne fremstod grønne. 3 D scanninger udarbejdes løbende efter aftale med udlejningen og i samarbejde med ekstern leverandør.

Togreklamer

Som aftalt er Lejerbo Aalborgs infoskærme-reklame i togene fornyet og blev sat i værk 1. juli 2025. Reklamen kører som tidligere nævnt i togene fra Brønderslev, over Aalborg til Hobro og retur. Med tog-reklamerne vil Lejerbo løbende være synlig, også i forhold til studerende. Prisen fastholdes på 2024-niveau, dvs. kr. 30.000 inkl. moms for et år.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

14. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

Godkendt d. 28/8- 2025

Birger Brix

Formand