

## Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Jens Pors Jensen, Mette Ivarsen, Bjarne S. Hansen, Aino Lettegaard, og Dorthe Olin.

Derudover bisidder Knud Theil Nielsen.

Fra administrationen deltog: forretningsfører Lars Juhre og sekretær Susanne Zoëga som optog referat af mødet.

Afbud fra:

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden.
4. Udlejningssituationen.
5. Nybyggeri/renovering.
6. Eventuelt.

### Ad 1 Meddelelser fra administrationen.

#### **Politiske aftaler om nybyggeri og renoveringer**

I slutningen af november 2021 præsenterede boligministeren en ny boligaftale. Den indebærer, at man sætter 10 milliarder af fra Nybyggerifonden til at opføre 22.000 nye almene boliger. Der skal i den forbindelse oprettes en ny fond med navnet "Fonden for blandede byer", som skal fordele midlerne. I aftalen sættes der især fokus på at bygge familieboliger i storbyerne, som er til at betale for familier uden meget høje indkomster. Men også på boliger til hjemløse, studieboliger, fortætning, mulighed for at omdanne eksisterende byggerier til almene boliger og så videre. Aftalen rækker frem til 2031. Vi har lang erfaring med at løse en række af disse udfordringer. Derfor skal vi – både i administrationen og i beboerdemokratiet – være opmærksomme på, hvor der er oplagte muligheder lokalt, som vi skal bringe os i spil til.

Endvidere blev der i 2020 indgået en politisk aftale, som betød frigivelse af 20 mia. kr. til renoveringer af almene boliger. Det skete for at sætte gang i hjulene efter den første corona-nedlukning. I forbindelse med den finanslov, der blev vedtaget i december 2021, er der lagt låg på renoveringerne, idet man har besluttet at udskyde renoveringsprojekter for 2 mia. kr., og samtidig give de almene boligorganisationer længere tid til at gennemføre udbud af byggearbejder. Beslutningen er truffet for at dæmpe overophedningen i byggebranchen. Udskydelsen af renoveringsprojekter gælder ikke i udsatte boligområder.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2021 – 30/9 2022) kr. 21.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Nyborg.

Bestyrelsen har tidligere besluttet at vederlaget at der udbetales tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med fælles studietur for formænd, restbeløbet fordeles med 50 % til formanden og det resterende beløb fordeles mellem de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

#### **Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede at fortsætte den tidligere beslutning, således at der udbetales tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med fælles studietur for formænd, restbeløbet fordeles med 50 % til formanden og det resterende beløb fordeles mellem de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

### Ad 2 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2020 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2022 – 30/9 2023.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021, budget for afdelingerne for perioden 1/10 2022 – 30/9 2023 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet forhandlet 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 afd. 89-5 Origo.*

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 boligsociale og økonomiske status.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

Revisor har ikke haft fremhævede forhold i regnskaber i Lejerbo Nyborg.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/10 2022 – 30/9 2023 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Afdeling 324-0, Bovense kr. 14.000 i driftstilskud

#### 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 <sup>2</sup>	Ændring i %
0068-0	Frisengårdsparken	Familiebolig	596,75	596,75	0,00	0,00%
0089-0	Johannesgården	Familiebolig	764,99	780,40	15,41	2,01%
0199-0	Jørgensparken og Lisalund	Familiebolig	814,54	827,94	13,40	1,64%
0324-0	Bovense	Familiebolig	923,85	966,84	42,99	4,65%

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 68-0, 89-0, 89-5, 199-0 og 324-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 68-0, 89-0, 89-5, 199-0 og 324-0

at afdeling 324-0 får driftstilskud på kr. 14.000.

**Ad 3 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden.**

Når der henses til dispositionsfondens størrelse, anses det for formålsløst at søge en dispensation.

**Beslutning:**

En enig bestyrelse besluttede ikke at søge om dispensation.

**Ad 4 Udlejningssituationen.**

Afd. 68-0, Frisengårdsparken

11 opsagte heraf sendes 2 i tilbud indenfor kort tid. De resterende afventer færdigmelding

Afd. 89-0, Johannesgården

En 2-værelses i tilbud

Afd. 89-0 Sofiegården

En 2-værelses i tilbud

Afd. 199-0, Jørgenparken/Lisalund

en 3-værelses er netop opsagt og skal sendes i tilbud.

Afd. 324-0, Aunslev/Bovense

Ingen opsagte

**Ventelisten**

Lars Juhre oplyste, at der i Lejerbo Nyborg er opnoteret 474 personer på ventelisten. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 1.565 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper, heraf søger 441 søger 2 rums bolig, 610 søger 3 rums bolig og 514 søger 4 rums bolig.

**Personer på ventelisten:**

Feb. 2012	328 personer
Feb. 2013	296 personer
Feb. 2015	456 personer
Feb. 2016	452 personer
Feb. 2017	420 personer
Feb. 2018	470 personer
Feb. 2019	467 personer
Feb. 2020	439 personer
Maj 2021	447 personer
April 2022	474 personer

Det ser således ikke ud til at antallet af personer på ventelisten er faldet nærmere en lille stigning, efter at organisationen 2020 besluttede ikke længere at yde tilskud til ansøgerne.

Vedrørende fraflytningsprocenter henvises til side 12 i årsberetningen.

**Ad 5 Nybyggeri/renovering**

**Afd. 68-0 - Frisengårdsparken: Helhedsplan og Afd. 68-1: 7 Seniorboliger i Frisengårdsparken:**

Begge opgaver køres som en samlet opgave.

**Overordnet tidsplan for begge sager:**

Aflevering samlet for begge (AB18) forventes som planlagt primo januar 2023.

Entreprenøren mener at de vil være færdige lidt tidligere.

**Økonomi:**

Der har grundet et meget uensartet byggeri været mange udfordringer med at fastholde priserne for arbejder i de enkelte boliger uden ekstrakrav. Herunder har der været en række udgifter til asbestsanering i de første 50% af boligerne, men det er lykkedes at finde en proces som har friholdt asbestsanering under byggesagen.

Der er fortsat et rejst krav fra hovedentreprenøren på ca. 2,6 mio. kr. for jordbortkørsel. Kravet er blevet afvist fra vores side. Jorden som udgør tvisten er bortkørt, men vi vil forventet have en fortsat risiko for at kravet fastholdes og må afklares juridisk.

Der er under byggesagen fundet at udendørs belysning har været tilkoblet Nyborg Kommunes vejbelysning. Kommunen kræver helt naturligt at Lejerbo har deres egen forsyning. Udgiften er drøftet og afklaret med tidligere forretningsførere, men der arbejdes fortsat på om dette kan gøres billigere. Bygge og Udviklingsafdelingen forsøger om bedre pris kan opnås ved udførelse efter hovedentreprisens færdiggørelse.

Affaldshåndtering (beboeraffald) er væsentligt øget grundet kommunens fraktionering. Derfor er projekteret skarnkasserum for lille. Det er valgt at nedlægge barnevognsrum således at affald kan indeholdes. På sigt kan det vise sig at barnevognsrum bliver et behov. Løsningen af affaldsrum kan holdes på 100 tkr. Løsningen er afklaret med driften.

**Myndigheder:**

Der er ibrugtaget den første bolig på Skovmærkevej 15.3.2022 med pres på aflevering, men dog få mangler ved overdragelse til beboer.

Der er tinglyst servitut i henhold til byggetilladelse på ret til parkering for de nybyggede.

**Beboerdialog:**

Der har grundet det invasive arbejde i alle boliger været et meget stort behov for dialog på individuelt plan med beboerne. Både lokalkontoret og bygge og udviklingsafdelingen har bakket op om og gennemført et stort fodarbejde i denne sag.

## Tidsplan – fra start til slut:

2019	12. november	Byggeudvalgsmøde 01 (i dag)
	6. december	Byggeudvalgsmøde 02
	<b>17. december</b>	<b>Ansøgning om byggetilladelse indsende</b>
<hr/>		
2020	21. januar	Tilbudsforespørgsel entreprenører
	7. februar	Byggeudvalgsmøde 03
	<b>20. februar</b>	<b>Materiale uploades</b>
	26. marts	Licitation
	3. april	Byggeudvalgsmøde 04
	28. april	Byggeudvalgsmøde 05
	<b>5. maj</b>	<b>Skema B grundlag indsendes</b>
	juni	Skema B grundlag behandles i Nyborg Kommune
	august	Forventet godkendelse fra Landbyggefonden og kontrakt med entreprenør
	<b>25. september</b>	<b>Sidste frist for indsendelse af skema B</b>
1. oktober	Tidligste fysiske opstart af renoveringen	

## Rest Byggeperiode:

Oktober 2020 til januar 2023

Byggeudvalgsmøde afholdt 14.3.22 – øvrige afholdes efter behov

Successiv aflevering af de 7 nybyggede fra 15.3.22 og frem. Datoer aftalt med udlejning/forretningsfører.

Forventet plan om "god sommer arrangement" i juni - ikke nogen fastlagt endnu

Aflevering uge 1 januar 2023

**Ad 6 Eventuelt.**

Ingen bemærkninger.

Godkendt af formanden den 23/5 2022



Jens Pors Jensen