

Deltagere: Birger Brix, Helge Larsen, Birgit Stokbro, Birte Juul Pedersen, Annette Lønke, Sonja Brix, Torben Nyman og Anette Guldeldt.

Afbud: Gert Thorsen

Fra administrationen: Teknisk driftschef Thomas Jefta Petersen (referent).

Dagsorden til organisationsbestyrelsesmøde:

1. Bestyrelsens tid
2. Godkendelse af seneste mødereferat
3. Status for pejlemærkeproces i Lejerbo Aalborg
4. Evaluering af de tre møder med afdelingsbestyrelserne
5. Bestyrelsesevaluering
6. Gensidig orientering
7. Godkendelse af køkkenudskiftning over kollektiv råderet afd. 108-0 Revlingbakken
8. Godkendelse af køkkenudskiftning over kollektiv råderet afd. 446-0 Teglvænget m.fl.
9. Byggeri og renoveringer (1 bilag)
10. Udlejningssituationen/Markedsføring
11. Eventuelt

1. Bestyrelsens kvarter

Intet særskilt til referat.

2. Godkendelse af seneste mødereferat

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen foretager endelig godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 25. februar 2025.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

3. Status for pejlemærkeproces i Lejerbo Aalborg

Lejerbo Aalborg har afholdt to workshops med det formål at få opdateret organisationens visioner og målsætninger. På forslag fra Susanne Frelsvig vil organisationen fremover arbejde med 'pejlemærker', der ikke er ligeså låste som de hidtidige visioner/målsætninger.

På seneste organisationsbestyrelsesmøde den 25. februar 2025 blev der givet en opsamling - og følgende fire indstillinger blev godkendt:

Indstilling 1 – OB-formand og bestyrelse kan trække på Susanne Frelsvig i max 30 timer i 2025

Indstilling 2 – Forårsfest

Indstilling 3 – Møder mellem organisations- og afdelingsbestyrelser (tidligere formandsmøder)

Indstilling 4 – Temamøder

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter status og videre forløb.

Beslutning:

Der planlægges et opfølgende møde med Susanne Frelsvig den 22. april, den 6., 7. & 8. maj. Formanden afklarer med Susanne, om hun kan en af disse datoer.

4. Evaluering af de tre møder med afdelingsbestyrelserne

I begyndelse af marts 2025 fik afdelingsbestyrelser under Lejerbo Aalborg en invitation til et møde med organisationsbestyrelsen i Lejerbo Aalborg. På de tre møder var der lagt op til at organisationsbestyrelsen ville fortælle om, hvordan og med hvad den arbejder, gøre deltagerne lidt klogere på, hvordan de får mest muligt indflydelse på drift og demokrati i egen afdeling - samt høre fra dem om, hvordan livet er i deres afdelinger i form af spørgsmål som "Er I og de øvrige beboere glade for at bo der?", "Er der interesse for demokratiet?" og "Forstår I selv – og beboerne – hvordan økonomien og vedligeholdelsen hænger sammen?"

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen evaluerer de tre møder, som blev afholdt 24., 25. og 26. marts 2025.

Beslutning:

Det var generelt en god proces og nogle gode møder.

Der blev drøftet om der har været en større tilslutning til møderne end til formands- og temamøderne. Der blev konkluderet, at det var stort set samme deltagerskare undtaget afdelingerne i Brovst, der deltog. Annette spurgte ind til, om målgruppen for mødet var suppleanter, da der var enkelte suppleanter med. Birger forklarede, at der var suppleanter med, men alene på afbud fra bestyrelsesmedlemmer. Annette ønsker, at dette bliver præciseret til næste år.

Der var både ytringer om, at processen og møderne var en forbedring, og andre om at de tidligere formandsmøder var anderledes, men ikke nødvendigvis en forbedring.

Deltagerne var mere aktive, og den nye proces fastholdes til næste år og evalueres efterfølgende.

Der var stor ros til den video, der er lavet om balanceleje og en enighed om, at den bør vises på alle kommende afdelingsmøder. Der var en kommentar om, at det var mange møder i samme uge, når organisationsmødet lå i forlængelse af disse.

Birger samler op på møderne, og der bliver sendt referat fra møderne ud til alle afdelinger, hvortil der vedhæftes værktøjskassens drejebog til afdelingsmøder til afdelingsbestyrelser.

Stor tak fra organisationsbestyrelsen til de afdelinger, der har lagt lokaler til møderne.

5. Bestyrelsesevaluering

Opsamling på resultaterne fra de udfyldte spørgeskemaer "Standard Bestyrelsesevaluering" udarbejdet af BL - Danmarks Almene Boliger og Sermo analyse.

Evalueringen er delt op i 5 afsnit og indeholder 36 spørgsmål, hvor medlemmerne dels har udtrykt graden af enighed med udsagnet og dels angivet graden af vigtighed.

Der er vedlagt en kort evaluering og en samlet oversigt over besvarelserne.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter bestyrelsesevalueringen

Beslutning:

Punktet udgår fra mødet og organisationsbestyrelsen ønsker følgende ført til referat:

"Udgangspunktet for organisationsbestyrelsens besvarelser af spørgeskema var, at besvarelserne skulle være anonyme og at svarene skulle danne baggrund for det videre arbejde i bestyrelsesregi efter fremlæggelse af resultaterne fra Niels (forvaltningskonsulent).

Ud fra Pias mail til formanden fremgår det, at besvarelserne er drøftet i administrationen før de er forelagt bestyrelsen

Det opfatter bestyrelsen som tillidsbrud.

Undersøgelsen er alene kommet i stand for at skabe et fundament for bestyrelsen videre arbejde, og ikke for at administrationen skal drage forhastede konklusioner, før sagen er behandlet på et bestyrelsesmøde under agendaen "hvordan kommer vi videre herfra".

6. Gensidig orientering

Ny reform af kontanthjælpen

Der er vedtaget en reform af kontanthjælpen, som bl.a. betyder, at det bedre skal kunne betale sig at arbejde samtidig med, at man får kontanthjælp. Lovændringen indebærer også, at kommunerne fra 1. januar 2025 ikke længere vil have samme muligheder for at yde særlig støtte til personer med høje boligudgifter eller stor forsørgerbyrde. Dette risikerer at spænde ben for indsatsen mod hjemløshed og at forringe levevilkårene for psykisk sårbare.

Den særlige støtte, som man nu afskaffer, bevilges efter, at andre støttemuligheder – herunder boligstøtte – er undersøgt og/eller tildelt. Støtten kan både dække selve huslejen og de tilknyttede forbrugsudgifter (vand, varme, gas, el mv.).

BL forudser, at flere nu kan få svært ved at beholde deres bolig, og at vi risikerer en stigning i hjemløsheden. BL forudser også, at det vil blive sværere for kommunerne at anvise hjemløse til boliger, der ligger indenfor deres betalingsevne. Dvs. at ventetiden på at få anvist en bolig vil stige, fordi kun de absolut billigste boliger kan benyttes til anvisning. Dette vil forlænge borgernes ophold på diverse institutioner - i strid med intentionerne bag en storstilet hjemløsereform.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Beslutning:

Orientering fra formanden.

På organisationsbestyrelsesmødet den 5. maj deltager Mette Vilsen og Lene Gertsen.

Mette Vilsen har forespurgt om juristen skal deltage og organisationsbestyrelsen mener ikke, at dette er nødvendigt. Der er spisning efter organisationsbestyrelsesmødet, hvor også Mette & Lene inviteres med. Administrationen meddeler dette til Mette Vilsen.

Orienteringen om kontanthjælpen er taget til efterretning af organisationsbestyrelsen.

7. Godkendelse af køkkenudskiftning over kollektiv råderet afd. 108-0 Revlingbakken

Afdelingsmødet har på ekstraordinært afdelingsmøde den 18. februar 2025 vedtaget et forslag om at oprette en ny pulje til kollektiv råderet. Forslaget indebærer mulighed for, at lejere kan få nyt køkken over den kollektive råderet. Det medfører en huslejestigning på anslået 860 kr. md. for dem, der ønsker nyt køkken. Puljen der er vedtaget, er på maksimalt 1.808.000 kr., der finansieres ved at optage et 15-årigt realkreditlån. Puljen har en løbetid på maksimalt 2 år fra dens oprettelse.

Puljen skal godkendes af organisationsbestyrelsen, tilsynet hos kommunen, samt der skal kunne opnås belåning uden kommunal sikkerhedsstillelse.

Vedlagt to bilag i form af: Referat fra afdelingsmøde og Anlægsbudget.

*Administrationen indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingsmødets beslutning og be-
myndiger administrationen til at søge kommunal godkendelse og lånetilbud.*

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

8. Godkendelse af køkkenudskiftning over kollektiv råderet afd. 446-0 Teglvangen m.fl.

Afdelingsmødet har på ekstraordinært afdelingsmøde den 19. februar 2025 vedtaget et forslag om at oprette en pulje til kollektiv råderet. Forslaget indebærer mulighed for, at lejere kan få nyt køkken over den kollektive råderet. Det medfører en huslejestigning på anslået mellem 582 og 638 kr. md. for dem, der ønsker nyt køkken, alt efter hvilken type der er tale om. Puljen, der er vedtaget, er på maksimalt 1.594.000 kr., der finansieres ved at optage et 15-årigt realkreditlån.

Puljen har en løbetid på maksimalt 2 år fra dens oprettelse.

Puljen skal godkendes af organisationsbestyrelsen, tilsynet hos kommunen, samt der skal kunne opnås belåning uden kommunal sikkerhedsstillelse.

Vedlagt to bilag i form af: Referat fra afdelingsmøde og Anlægsbudget.

*Administrationen indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingsmødets beslutning og be-
myndiger administrationen til at søge kommunal godkendelse og lånetilbud.*

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

9. Byggeri og renoveringer

Lukket punkt

10. Udlejningssituationen/Markedsføring

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager udlejningssituationen til efterretning

Beslutning:

Orienteringen er taget til efterretning.

Markedsføring

Der har efter seneste organisationsbestyrelsesmøde den 25. februar 2025 været dialog med Lejeboligmægleren og administrationen indgår nu et samarbejde i forhold til de ledige lejebolige i afdeling 76-0 og 119-0. Lejemål i andre afdelinger kan efter nærmere aftale tilføjes under de samme vilkår.

I forhold til 3D optagelser af ledige lejebolige i afdeling 76-0 og 119-0 - og senere droneoptagelser - er der lavet aftale med firmaet B3D Aps., som Lejerbo Randers har en fordelagtig aftale med. Der er nu aftalt, at firmaet foretager 3D optagelser af ledige lejebolige i afdeling 76-0 og 119-0 den 24. marts.

Nybolig Aabybro, Brovst, Pandrup & Løkken

Som det ser ud i dag, har de på nuværende tidspunkt de tre 1. salslejligheder på Teglvænget i Brovst i porteføljen. Disse annonceres på deres hjemmeside (Nybolig.dk) og Boligsiden.dk. Derudover har de uden ekstraomkostninger for os, enkelte gange haft Lejerbos lejligheder på deres "udlejningsopslag" sammen med andre emner på sociale medier (Facebook og Instagram). De har deres egen markedsføringsmedarbejder ansat som opsætter og målretter markedsføringen til den rigtige målgruppe. Aftalen, som vi anvender, lyder på følgende: 10% af første års husleje (dog minimum 8000 kr. +moms) for udlejning. Dette dækker også annoncering, foto og fremvisning af boligerne. Vi udarbejder selv lejekontrakt. Hvis vi selv lejer en bolig ud, faktureres vi alene kr. 1500 kr. +moms for foto og upload på internettet.

Anbefaling: En ny mulighed som de vil anbefale, for at få det bedst mulige flow og mindst mulig stilstand, er at de får muligheden for at annoncere og udleje samtlige vores boliger i deres postnumre (9460, 9440, 9490, 9492, 9493 og 9480). Det vil de gøre til samme pris, som de har i dag. De lejer et sted mellem 40-50 boliger ud om året – og det har gjort, at de er blevet et naturligt lokalt sted, hvor folk henvender sig for at høre omkring lejeboliger, som den eneste mægler i markedsområdet. Da de som nævnt har deres egen markedsføringsmedarbejder i huset, kan de sagtens lave noget ekstra målrettet markedsføring på vores emner – alt efter behov. Et forslag kunne være et nyt "lejeboligopslag" hver måned med opdateret lager. De kan lave det på den måde, at vi betaler et fast månedligt honorar for denne markedsføring eller at de sætter honoraret for udlejningen til 15% af første års husleje (dog minimum kr. 10.000 kr. + moms), det vil sige efter "Solgt eller Gratis" princippet.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt træffer beslutning vedrørende anbefalingen fra Nybolig Jammerbugt.

Beslutning:

Der er udpeget de to lejemål, der skal 3D scannes Fridtjof Nansensvej 11, 2. th. og Thulevej 46, 4. th. Der er en undren over, at der er valgt et 2-værelses lejemål. Helge følger op på dette.

Organisationsbestyrelsen ønsker umiddelbart ikke at ændre på aftalen med Nybolig Jammerbugt, men ønsker punktet på til næste møde.

Organisationsbestyrelsen ønsker i øvrigt, at administrationen og driften dygtiggør sig på udlejning og fremvisning.

11. Eventuelt

Birthe foreslå at organisationsbestyrelsen tager på rundtur til nogle af de projekter, der er gennemført i Lejerbo Aalborg, fx altaner og renoveringer på Teglvænget og i øvrigt i Brovst og Pandrup, altaner på Revlingbakken og lignende.

Godkendt d. 31/3- 2025

Birger Brix

Formand