

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne Gert Thorsen, Kirsten Staun, Tine Sørensen, Børge Eriksen og Tanya Chistensen

Fra administrationen deltog forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)

Dagsorden:

1. Godkendelse af sidste mødereferat
2. Orienteringer
 - Whistleblower-ordning
 - EI-ladestandere
3. Helhedsplan afd. 104-0 Husarvej (godkendelse af mailhøring)
4. Strategi for parallelsamfundsindsatsen (godkendelse af mailhøring)
5. Nybyggeri/renovering
 - Bevilling af kr. 50.000 til udviklingsprojekt "Flodbyen Randers"
6. Servicetjek udlejningsregler
7. Tabt arbejdsfortjeneste
8. Udlejningssituationen og markedsføring
 - Planlægning af markedsføringsindsats i 2022
9. Eventuelt

1. Godkendelse af sidste mødereferat

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen foretager endelig godkendelse referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 13. september 2021.

Beslutning:

Referatet blev gennemgået og godkendt.

2. Orienteringer**a) Fra formand og hovedbestyrelse:**

Gert fortalte, at der blev holdt kursus for afdelingsbestyrelser for en måned siden og for organisationsbestyrelser i sidste uge. Det var i begge tilfælde nogle gode kurser.

Der har været udskiftninger i bestyrelsen i afdeling 229-0.

Gert måtte desværre melde afbud til bestyrelseskonference i hovedbestyrelsen pga. sygdom. Der har været hovedbestyrelsesmøde på Teams i dag.

Der er bestyrelseskonference d. 12-13/11, hvor Gert skal holde oplæg om grøn omstilling.

Der har været styringsdialogmøde med Randers kommune, hvor der var god, konstruktiv og positiv dialog. Referatet sendes til bestyrelsen når det foreligger.

b) Fra afdelinger:

Børge fortalte, at der desværre har været et dødsfald i bestyrelsen.

Der er drøftelser i afdelingen omkring fordeling af udgifterne mellem Simonsens Have og fælleshuset. Gert henviste til driftschefen for udredning af dette.

Kirsten glæder sig over, at der endelig begynder at ske noget med helhedsplanen i Møldrup. Aalestrup er frasolgt fra 1/11, og der er givet de nødvendige tilladelser fra ministeriet til nedrivningerne.

c) Fra administrationen:

Whistleblower-ordning på vej

Der er kommet et nyt EU-direktiv, som siger, at alle virksomheder og organisationer med mindst 50 medarbejdere skal have en whistleblower-ordning. Det gælder selvfølgelig også almene boligorganisationer og administrationer. En whistleblower-ordning vil for vores vedkommende sige en ordning, som medarbejdere, beboere og bestyrelsesmedlemmer kan indberette til, hvis de får mistanke om bedrageri eller underslæb. Eller hvis de er vidne til, at en kollega eller beboerdemokrat bliver udsat for personlige krænkelser.

Landsbyggefonden er gået i gang med at finde en løsning, som alle boligorganisationer og administrationer kan tilmelde sig. En løsning der gør, at man som medarbejder eller beboerdemokrat anonymt vil kunne indberette sin anmeldelse til et uafhængigt firma.

Når løsningen er klar, vil vi selvfølgelig tilmelde os. Vi forventer, at det kommer til at ske inden årsskiftet.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Orienteringerne taget til efterretning.

Anbefalinger fra Hovedbestyrelsen til boligorganisationerne om ladestandere til elbiler

For at gøre vores boliger tidssvarende, mere bæredygtige og attraktive, bør det overvejes, om det vil være relevant at etablere ladestandere i de enkelte afdelinger. Dette vil også imødekomme regeringens planer om stop for salg af diesel- og benzinbiler i 2030.

Hovedbestyrelsen har derfor haft et udvalg til at undersøge området nærmere for at se på, hvilke anbefalinger man kan give til boligorganisationerne.

På baggrund heraf anbefaler Hovedbestyrelsen, at man i boligorganisationerne tager følgende forhold i betragtning, inden man etablerer ladestandere:

Den teknologiske udvikling

Den teknologiske udvikling på området går meget stærkt – bare indenfor det seneste halve år er der sket en stor udvikling i batteriernes kapacitet. Dette vil påvirke behovet for ladestandere både ved bopælen og i det offentlige rum.

Desuden bliver der udviklet på ladestanderne - de bliver mere og mere intelligente og hurtigere og hurtigere. Man må derfor forudse, at udviklingen kan løbe fra investeringen i ladestandere.

Valg af operatør

Mange elbiler købes sammen med et ladeabonnement fra E.ON eller Clever. Med et ladeabonnement betales et fast beløb på mellem 300 og 800 kroner pr. måned afhængigt af batteri- og biltype. Det er imidlertid de færreste, der har et behov for en abonnementsløsning med gratis opladning i hele landet. Opladning ved bopælen vil kunne dække hovedparten af kørselsbehovet for beboerne.

Flere firmaer, fx Clever, tilbyder færdige løsninger, hvor det er firmaet, der står for etableringen og driften af ladestanderne. Denne løsning kan imidlertid vise sig at være en dyr løsning. Det bliver nemlig firmaet, som ejer hele infrastrukturen, og som i fremtiden frit kan sætte prisen pr. kW.

Det anbefales derfor, at der indgås aftaler, hvor infrastrukturen tilhører boligorganisationen, ikke en ekstern operatør.

Det bør overvejes at indgå en aftale med en non-profit forening/udbyder om levering af en teknisk løsning, hvor ejerskabet til investeringen er afdelingens.

Finansiering

Boligorganisationen kan via dispositionsfonden (med)finansiere udgifterne til etablering af ladestanderne. Hovedbestyrelsen anbefaler, at man i boligorganisationerne træffer beslutning om, hvorvidt man vil medfinansiere etableringen.

Store omkostninger

Det er dyrt at udvide den elektriske infrastruktur til opladning af elbiler.

1. *Gravearbejde/nedlægning af føringsrør og kabler*

Placeringen af ladestanderne er vigtig - det kan hurtigt koste 1.000 kr. pr. meter, der skal graves/skydes rør.

2. *Køb af ladestandere*

Selve ladestanderen koster typisk mellem 10.000 og 15.000 kr. Det anbefales, at man i første omgang holder antallet af ladestanderne på et lavt niveau. Så kan der hen ad vejen sættes flere ladestander op efterhånden som antallet af elbiler stiger, blot der fra start er lagt rør ned til det.

Afregning af forbrug fra fælles ladestander sker via et betalingssystem eller via et el-regnskab. Der vil derfor også være udgifter til at etablere og drive betalingssystemet.

3. *Tilslutningsbidrag*

Det må forventes at koste 1.000 – 1.300 kr. i tilslutningsbidrag pr. ampere ved tilslutning til elforsyningen. Ved etablering af ganske få ladestander vil den elkapacitet, der er i afdelingen i forvejen, dog formentlig være tilstrækkelig til at dække det øgede behov som følge af etableringen af ladestander.

Parkeringsarealerne og antallet af p-pladser

Når ladestander etableres på fælles p-pladser, anbefales at man laver spilleregler for brugen af p-pladserne med ladestander. Skal der f.eks. være en begrænsning på, hvor længe man må holde på en ladestanderplads? Må andre biler parkere på ladestanderpladserne? Må et stik flyttes fra en bil til en anden? Alle sådanne spørgsmål bør reguleres i afdelingens husorden. Administrationen hjælper gerne med at få ajourført husordenen i forhold til brugen af ladestanderpladserne.

Lovgivning vedr. etablering af ladestander

Der er ikke et krav om etablering af ladestander i eksisterende bebyggelser. Hvis man laver en omfattende renovering, som også omfatter p-pladserne, kan der dog opstå et krav om, at man forbereder p-pladserne til ladestander.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen foretager godkendelse af rammer og vilkår for etablering af el-ladestander i Lejerbo Randers.

Beslutning:

Bestyrelsen drøftede mulighederne. Der arbejdes aktuelt med etablering af enkelte el-ladestander i afdeling 104-0.

3. Helhedsplan afd. 104-0 Husarvej (godkendelse af mailhøring)

Projektleder i byg, Lone Frederiksen har fremsendt en mail, hvor hun har bedt organisationsbestyrelsen godkende byggeudvalgets indstilling om prioritering af arbejder beskrevet i idékataloget.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender indsendelse af helhedsplanen til Landsbyggefonden, og at det videre forløb afventer Landsbyggefondens sagsbehandling og svar.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

4. Strategi for parallelsamfundsindsatsen (godkendelse af mailhøring)

Bestyrelsen for den boligsociale helhedsplan i Nordbyen ønsker organisationsbestyrelsens godkendelse af strategi for fælles indsats i området.

Byrådets behandling af sagen har været udsendt til organisationsbestyrelsen. Kort fortalt handler det om, at boligselskaber og kommune i fællesskab både er forpligtet til og ønsker at der er en strategi for, hvordan vi sikrer boligområderne i kommunen ikke kommer på ghettolisten.

Helhedsplanen er en fælles plan mellem RandersBolig, Lejerbo og Randers kommune, og områderne der er omfattet er: Glarbjergvej-området, Gl. Jennumparken (herunder vores afdeling 104-0), Hermann Stillingsvej-området, Energivej-området og Vangdalen.

Både Glarbjergvej-området og Gl. Jennumparken er lige nu på den såkaldte "udsatte-liste" – et forstadie til at blive et ghettoområde - og strategien er, dels at få disse to områder ud af denne liste, og dels hindre at andre områder kommer på listen.

Strategien der er lagt for at få området i en positiv udvikling inkluderer, at de første indsatser rettes mod Glarbjergområdet, så den forventes ud af udsattelisten senest i 2023. Herefter rettes indsatsen mod Gl. Jennumparken, så den er ude senest 2030.

De konkrete indsatser fremgår af det udsendte notatet om Byrådets behandling af sagen.

I tillæg til de beskrevne indsatser skal Lejerbo lave en procedure for stop for indflytning af kriminelle, der skaber utryghed i de udsatte områder (afdeling 104-0).

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender mål og strategi for helhedsplanen Randers Nordby.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

5. Nybyggeri/renovering

Bevilling af kr. 50.000 til udviklingsprojekt "Flodbyen Randers"

For afdækning af byggemuligheder og potentialer i kommunes visionære område langs Gudenåen i daglig tale omtalt "Flodbyen Randers", ønskes bevilget midler til rådgiver for afdækning af vækstmuligheder i Randers C samt deltagelse i konference.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til en bevilling på kr. 50.000 til udviklingsprojektet.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at de ikke mener, der pt. ikke er behov for boliger i Flodbyen, og der derfor ikke bevilges kr. 50.000 til projektudvikling.

6. Servicetjek udlejningsregler

Der foretages et service-tjek på, at organisationens beslutninger i medfør af Udlejningsbekendtgørelsen, er korrekt noteret, således at udlejning af boliger finder sted, som ønsket af organisationen.

Boligorganisationens beslutning er om følgende forhold:

- A. Skilsmissefortrin
- B. Karenstid ved indflytning i bolig
- C. Oprykningsret for lejere i ungdoms og ældreboliger (komme på den interne venteliste)
- D. Boliggarantibevis
- E. Bevarelse af anciennitet på venteliste ved indgåelse af lejekontrakt (ekstern venteliste)
- F. Overførsel af anciennitet fra alm. venteliste (opnoteringstidspunkt) til oprykningsventeliste (intern venteliste)
- G. Fortrinsret for børnefamilier til boliger med 3 eller flere rum

I vedlagte bilag fremgår organisations nuværende beslutninger i skematisk form.

Det indstilles, at organisationen tager konkret beslutning for hvert af punkterne A – G om, at beholde eller ændre nuværende beslutning og i givet fald, hvad ny beslutning skal være.

Beslutning:

Organisationens beslutninger i medfør af Udlejningsbekendtgørelsen blev gennemgået og justeret. Der blev besluttet følgende:

- Der gives fortrin ved samlivsophør, jfr. § 8, nr. 2 i alle afdelinger.
- Der bibeholdes en karenstid på 2 år, jfr. § 8, nr. 3
- Interne ansøgere i en afdeling har fortrinsret (oprykningsret) til en anden bolig i organisationen/afdelingen, jfr. § 8, nr. 1.
- Der kan ikke udstedes boliggarantibevis, jfr. § 6.
- Anciennitet på venteliste bevares ved tildeling af bolig, jfr. § 3, stk. 6
- Ansøgere får overført anciennitet fra ekstern venteliste til oprykningsventeliste, jfr. § 9, stk. 3
- Der er ikke fortrinsret for børnefamilier, jfr. § 4.

7. Tabt arbejdsfortjeneste

Godtgørelse for tabt arbejdsfortjeneste kan ydes, hvis godtgørelsen modregnes i bestyrelsens samlede vederlagsbeløb eller i det afsatte byggesagshonorar, hvis mødedeltagelse sker i forbindelse med bygge-og renoveringssager.

Lejerbos hovedbestyrelse opfordrer til, at de enkelte medlemsorganisationer fastlægger regler for tabt arbejdsfortjeneste.

Udbetaling af tabt arbejdsfortjeneste kræver en organisationsbestyrelsesbeslutning.

Det er organisationsbestyrelsen der overordnet skal forholde sig til, om organisationen skal dække tabt arbejdsfortjeneste.

Hvis organisationsbestyrelsen ønsker at dække tabt arbejdsfortjeneste, bedes følgende forhold drøftet:

1. I hvilke situationer skal der dækkes tabt arbejdsfortjeneste.
 - Kun kurser, seminarer o.lign. eller også ved almindelige møder.
2. Hvilken kontrol og procedure skal der være før der kan dækkes tabt arbejdsfortjeneste.
 - Dokumentation via lønseddel, eller er det nok med underskrift på tro og love.
3. Skal udbetaling af tabt arbejdsfortjeneste godkendes af et andet bestyrelsesmedlem.
 - I alle andre sammenhænge er der altid en anden person der godkender udbetalingen.
4. Hvor skal tabt arbejdsfortjeneste trækkes:
 - Det samlede bestyrelsesvederlag
 - Det enkelte medlems bestyrelsesvederlag

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen forholder sig til dækning af tabt arbejdsfortjeneste.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der kan udbetales tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med byggeudvalgsmøder i honorarbærende byggesager.

Der gives tabt arbejdsfortjeneste for deltagelse i organisationsbestyrelsesmøder i arbejdstiden, deltagelse i Landsrepræsentantskabsmøder og andre opgaver i relation til varetagelse af organisationsbestyrelseshvervet. Det gælder også deltagelse i kurser i relation til organisationsbestyrelsesarbejdet.

Den tabte arbejdsfortjeneste dækkes forud for fordeling af det samlede honorar i både byggesager og ved deltagelse i møder i relation til organisationsbestyrelsens arbejde.

Dokumentation for tabt arbejdsfortjeneste sker ved udfyldelse af tro og love-erklæring. Udbetaling af tabt arbejdsfortjeneste godkendes af en medarbejder på regionskontoret.

Kørselsgodtgørelse

Godtgørelse for kørsel kan ydes i forbindelse med nødvendig kørsel til møder hvor deltagelse er påkrævet for organisationsbestyrelsesmedlemmet. Hvis organisationsbestyrelsen ønsker at yde kørselsgodtgørelse, skal udbetaling af skattefri kørselsgodtgørelse følge Skats vejledninger:

Skattefri befordringsgodtgørelse kan kun udbetales til bestyrelsesmedlemmer og lignende for kørsel vedrørende opgaver, som står i naturlig forbindelse med hvervet som medlem af bestyrelsen og lignende.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at der ydes godtgørelse for nødvendig kørsel til møder hvor deltagelse er påkrævet for organisationsbestyrelsesmedlemmet.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at der kan ydes godtgørelse for nødvendig transport i forbindelse med funktionen som organisationsbestyrelsesmedlem.

8. Udlejningssituationen og markedsføring

Hermed tomgang og oversigt over forbrug ift. markedsføring i Randers / Møldrup

Markedsføring pt. som følger nedenfor og der er forbrugt kr. 85.512,- frem til d.d. i 2021.

- Fremhævet og eksponeret annoncering på Boligportalen
- Busreklame – Randers

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager udlejningsorienteringen til efterretning.

Beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning. Oplæg til markedsføring i 2022 behandles på næste organisationsmøde.

9. Eventuelt

Bestyrelsen drøftede afholdelse af formandsmøde i 2022.