

Deltagere: Gert Thorsen, Kirsten Staun, Tanya Christensen, Ole Bach og Tine Sørensen.
Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (referent).

Dagsorden til organisationsbestyrelsesmøde:

1. Velkommen
2. Opfølgning på seneste møde
3. Formandens orientering
4. Orientering fra administrationen/hovedbestyrelse
5. Orientering fra vores afdelinger
6. Bestyrelsesevaluering
7. Fordeling af byggesagshonorar
8. Nybyggeri/renovering
9. Udlejningssituationen og markedsføring (tema)
10. Ny boligsocial helhedsplan for Randers 2025-29
11. Anvendelsesmulighed for Prinsessegade 2
12. Eventuelt

1. Velkommen

Gert bød velkommen til årets sidste møde, og ønskede alle en glædelig jul. Han takkede for året der er gået.

Der er købt en lille julegave til driftspersonalet.

2. Opfølgning på seneste møde

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen følger op på seneste organisationsbestyrelsesmøde afholdt den 4. november 2024.

Beslutning:

Bestyrelsen fulgte op på seneste referat fra 4/11-24.

Bestyrelsen er spændte på at se effekten af de tiltag der gøres, for at højne standarden på lejemålene.

3. Formandens orientering

Gert orienterede om følgende:

Han har talt med Alex, formand i Østjysk Bolig, og bestyrelsen i Østjysk Bolig vil gerne komme på besøg d. 1/4 og deltager i bestyrelsesmødet i Lejerbo Randers. Der er planer om, om Randers også skal besøge Østjysk efterfølgende.

4. Orientering fra administrationen/hovedbestyrelse

Gert meddelte, at tirsdag d. 3/12 godkendte hovedbestyrelsen i Lejerbo, at der arbejdes videre med sammenlægningen med DAB.

Det er vigtigt at organisationsbestyrelsen deltager i både orienteringsmødet d. 30/1 og i landsrepræsentantskabsmødet d. 19/5-25.

5. Orientering fra vores afdelinger

Kirsten:

Der planlægges "vi er sammen" arrangement, der skal foregå i februar.

Tanya:

Hun hører ikke så meget fra Rindsvej. Hun går ud fra, at intet nyt er godt nyt. Der er stadig en igangværende retssag i forhold til grundejerforeningen.

Gert:

Der er også "intet nyt er godt nyt" i de afdelinger, han er mentor for.

Bestyrelsen aftalte, at de inden mødet i februar kontakter de enkelte afdelinger og får en status på, hvordan det går.

6. 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 bestyrelseevalueringen

Beslutning:

Bestyrelsen drøftede evalueringen, især de punkter, hvor der er plads til forbedring. Generelt er evalueringen super fin, især i forhold til samarbejde, mødeafvikling og information.

Ved næste evaluering skal skemaet tilrettes, så det bliver mere målrettet og nemmere at tilgå. Bestyrelsen besluttede, at de til mødet i januar hver især forholder sig til, hvilke spørgsmål der skal ind/ud af skemaet.

7. Fordeling af byggesagshonorar

Der skal udbetales byggesagshonorar til organisationsbestyrelsen for Lejerbo Randers vedrørende afd. 328-0 Møldrup.

På byggesagen er der budgetteret med bestyrelseshonorar på 32.195,00 kr. Før bestyrelseshonoraret kan udbetales, skal der laves en opgørelse over, hvorledes honoraret skal fordeles mellem bestyrelsesmedlemmerne, samt til hvilke bestyrelsesmedlemmer.

Det indstilles, at det fordeles med: 30% til hver af de to i byggeudvalget Og restbeløbet på 40 % fordeles ligeligt mellem alle organisationsbestyrelsens medlemmer.

Beslutning:

Godkendt som indstillet. Beslutningen gælder ligeledes for fremtidige sager, indtil bestyrelsen eventuelt træffer en anden beslutning.

Byggesagshonorar udbetales til dem, der sidder i bestyrelse/byggeudvalg på udbetalingstidspunktet.

8. Nybyggeri/reovering

Lukket punkt.

9. Udlejningssituationen og markedsføring (tema)

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager udlejningssituationen til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet. De næste 3 måneder laves der spørgeskema til fraflyttere, som der efterfølgende kan følges op på.

Markedsføring Lejerbo Randers

Lejerbo Randers har hævet budgettet til markedsføring fra 125.000 kr. i 2024 til 135.000 i 2025.

Af tiltag der kører eller er aftalt, kan der peges på følgende:

Der reklames på de 2 lokale X-busser, som kører i 12 måneder frem til sommeren 2025. Hele perioden er betalt i 2024.

Lejerbo Randers deltog på Bolig Livsstilmessen i Arena Randers i weekenden den 12-13. oktober 2024. Det er aftalt, at der foretages en genbooking af en messestand ved messen i efteråret 2025.

Boliger i tomgang bliver annonceret via Boligportalen og Nybolig.

Der kan derudover peges på andre mulige tiltag. Det kan fx dreje sig om markedsføring via lysskærme i Randers by, egen hjemmeside, facebook, radioreklamer og Åbent hus-arrangement.

Det kan også være tiltag så som fuldfolieret taxaer, fuldfolieret firmabiler/evt. delebiler mv.

I forbindelse med ovenstående skal økonomien naturligvis afklares.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter markedsføringsindsats i 2025, som kan fastlægges på organisationsbestyrelsesmøde i begyndelsen af 2025.

Beslutning:

Bestyrelsen drøftede markedsføringstiltag.

Et ekstra tiltag kunne være et fordelsprogram for beboerne i Lejerbo Randers. Det blev aftalt, at Niels undersøger mulighederne for dette.

10. Ny boligsocial helhedsplan for Randers 2025-29

Organisationsbestyrelsen skal behandle forslag til en ny boligsocial helhedsplan for Randers 2025-29. Den kommende boligsociale helhedsplan omfatter syv almene boligområder: Gl. Jennumparken, Glarbjergvej-området, Vangdalen, Hermann Stillingsvej-området, Energivej-området, Sjællandsgadekvarteret og udvalgte afdelinger i det centrale Randers. Helhedsplanen skal desuden godkendes af de respektive afdelinger, af Randers byråd og af Landsbyggefonden. Den boligsociale helhedsplan 2025-29 omfatter 4162 lejemaal og 6815 beboere i de syv boligområder, der indgår i helhedsplanen. Den boligsociale helhedsplan 2025-29 er organiseret med en bestyrelse og en styregruppe, der har ansvaret for den boligsociale helhedsplan.

Den boligsociale helhedsplan indeholder en strategisk samarbejdsaftale, 4 delaftaler, en beredskabsplan, milepælsplan, indberetningsskema og et kommissorium vedrørende organiseringen.

Den strategiske samarbejdsaftale afspejler et tæt strategisk samarbejde mellem boligorganisationerne og Randers Kommune med henblik på at skabe en positiv udvikling i boligområderne i sammenhæng med den øvrige by.

Bestyrelsen for den boligsociale helhedsplan arbejder ud fra en femstregen bystrategi, der i synergi med de boligsociale indsatser skal udmønte visionen om at løfte de udsatte bydele og boligområder i Randers. Strategien består af følgende fem strenge:

- Byens og boligområdernes fysiske udvikling
- Kommunikation og markedsføring
- Sociale investeringer
- Anvendelse af almenboliglovens udlejnings- og anvisningsregler
- Kriminalitetsforebyggelse

Strategien udgør, sammen med den boligsociale helhedsplan, platformen for det daglige arbejde, der varetages i et tæt og koordineret samarbejde mellem Bysekretariatet og Randers Kommune.

Økonomi

Randers Kommune medfinansierer med godt 30.000.000 kr. primært i erlagte medarbejdertimer men også i kontant medfinansiering. Boligorganisationerne medfinansierer med 323.000 kr. i erlagte timer og 6.758.000 kr. i kontant medfinansiering, hvoraf 1.981.112 kr. er fra boligorganisationerne og 4.776.888 kr. vedrører medfinansiering af lønninger i regi af RandersBolig over de fire år. Landsbyggefondens tilskud udgør 17.150.000 kr.

For Lejerbo Randers drejer det sig om 180 lejemål (afdelingerne 13-0, Jyllandsgade og 104-0, Husarvej) og en medfinansiering pr. år på 21.420 kr.

Beløbet pr. lejemål blev fastsat i 2021 i forbindelse med Den boligsociale helhedsplan 2021-25. Beløbet er uændret i perioden 2025-29 og udgør 119 kr. pr. lejemål pr. år. Dette opkræves i 4 rater i hhv. aug. 2025, 2026, 2027 og 2028. Hertil medfinansierer RandersBolig med 100% af lønnen til den sociale vicevært, 50% af lønnen til chef for bystrategisk udvikling og ca. 10% af lønnen til den administrative medarbejder i Bysekretariatet. Det samlede budget til Den boligsociale helhedsplan Randers 2025-29 er således på 55.205.000 kr. over den fire-årige periode.

Vedlagt 8 bilag: Den strategiske samarbejdsaftale, Delaftale, Uddannelse og livschancer, Delaftale, Beseftigelse, Delaftale, Kriminalitetsforebyggelse, Delaftale, Sammenhængskraft og medborgerskab, Beredskabsplan, Kommissorium bestyrelse og styregruppe 2025-29 og Budget for helhedsplanen 2025-29

Det indstilles til organisationsbestyrelsen

- at forslag til den boligsociale helhedsplan Randers 2025-29 godkendes
- at boligforeningen medfinansierer den boligsociale helhedsplan 2025-29 med Lejerbos forholdsmæssige andel af erlagte medarbejdertimer
- at boligforeningen medfinansierer den boligsociale helhedsplan 2025-29 med 21.420 kr.pr år

Beslutning:

Godkendt som indstillet. Midlerne bevilges af selskabets arbejdskapitalen.

Bestyrelsen er indstillet på, at afdelingerne involveres via informationsmøder, da det er organisationen der har den økonomiske forpligtelse, og derfor træffer beslutningen om godkendelse.

Hvis denne fremgangsmåde ikke godkendes i Landsbyggefonden, skal de afholdes afdelingsmøde i de berørte afdelinger.

11. Anvendelsesmulighed for Prinsessegade 2

Det lægges op til en drøftelse af hvad pladsen i Prinsessegade 2 kan anvendes til.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter muligheden for, at varmemesteren i afdeling 692-0 kan flytte i Prinsessegade 2, således at den lejlighed, hvor varmemesteren i dag har kontor, kan udlejes.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte forslaget om at varmemesteren i 692-0 flytter til Prinsessegade, og at varmemesterens nuværende kontor genudlejes som bolig.

12. Eventuelt

Bestyrelsen drøftede gode idéer til næste års Løvfaldsfest.

Fremover holdes december mødefri.

Godkendt d. 12/12 – 2024

Gert Thorsen

Formand