

Deltagere: Kirsten Staun, Tanya Christensen, Ole Bach og Tine Sørensen.

Afbud: Gert Thorsen.

Fra administrationen: Driftschef Thomas Jefta Petersen (referent) og lokalinspektør Jørgen Lajer (under pkt. 7)

Dagsorden til organisationsbestyrelsesmøde:

1. Velkommen
2. Opfølgning på seneste møde
3. Formandens orientering
4. Orientering fra administrationen/hovedbestyrelse
5. Orientering fra vores afdelinger
6. Bestyrelseevaluering (bilag)
7. Højere standarder i vores boliger (Tema)
8. Nybyggeri/renovering (3 bilag)
9. Udlejningssituationen og markedsføring
10. Eventuelt

1. Velkommen

Tanya bød velkommen og var mødeleder, da Gert havde meldt afbud med sygdom.

2. Opfølgning på seneste møde

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen følger op på seneste organisationsbestyrelsesmøde afholdt den 11. december 2024.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen fulgte op på seneste referat fra 11. december 2024, og der var ingen kommentarer eller tilføjelser.

3. Formandens orientering

Tanya havde konfereret med Gert, og der var intet nyt fra formanden.

4. Orientering fra administrationen/hovedbestyrelse

Orientering fra administrationen om igangværende sag om byggeskade i afdeling Ærenprisbakken, 1230-0. Der er sidste vinter opdaget en byggeskade ved murkronerne. Det har ikke været muligt at opnå et tilfredsstillende forlig om forholdet. Sagen er anmeldt til Byggeskadefonden, og der er besigtigelse den 20. januar. Der er en risiko for, at der som en udløber af sagen, kommer udgifter til afdelingen eller organisationen.

Intet nyt fra hovedbestyrelsen.

5. Orientering fra vores afdelinger

Kirsten:

Kirsten får besøg fra Vibeke Harder fra kommunikationsafdelingen i forhold til interview om renoveringen i afd. 328-0.

Ole:

I afdeling 229-0 har Jan haft 25-års jubilæum. Stort tillykke til Jan.

Gert:

Ikke til stede.

Tanya:

Ærenpriskbakken døjer med rotter. Der er opmærksomhed på det fra kommunen.

Tine:

Intet til referat.

6. Bestyrelsesevaluering

På seneste møde blev der drøftet den opsamling, der var foretaget i forhold til resultaterne fra de udfyldte spørgeskemaer "Standard Bestyrelsesevaluering" udarbejdet af BL - Danmarks Almene Boliger og Sermo analyse. Skemaet er vedlagt.

Ved næste evaluering skal skemaet tilrettes, så det bliver mere målrettet og nemmere at tilgå.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter bestyrelseevalueringen og forholder sig til, hvilke spørgsmål der skal ind/ud af skemaet.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen gennemgik bestyrelseevalueringen og havde nedenstående ønskede ændringer til næste evaluering.

Følgende spørgsmål bibeholdes uændret:

1, 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 31, 36.

Følgende spørgsmål udgår:

6, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35.

Følgende spørgsmål ændres i formuleringen:

8, 9, 28, 34.

Desuden er der en række nye spørgsmål som vil blive tilføjet til evalueringen.

7. Højere standarder i vores boliger (Tema)

På organisationsbestyrelsesmødet i oktober 2024 drøftede bestyrelsen hvilke tiltag der skal til, for at højne kvaliteten af lejemålene og afdelingerne. Et højere niveau vil kræve, dels at krydser i vedligeholdelsesreglement flyttes til bedre standard, og dels af der afsættes økonomi i de enkelte afdelinger.

Driften og administrationen er blevet bedt om at regne på, hvor meget det vil koste i de enkelte afdelinger, hvis standarden skal sættes op. Det er afdelingsmødet der i sidste ende beslutter, hvilken standard den enkelte afdeling skal have.

Driftschef Jesper Nielsen og lokalinspektør Jørgen Lajer deltog efterfølgende på organisationsbestyrelsesmødet i november 2024. Der gav de et oplæg vedrørende vedligeholdelsesstandarder på boligerne i Randers, kvaliteten af syn og hvordan vi i det hele taget får vores boliger til at fremstå "lækre" uden, at vi helt mister den økonomiske forbindelse.

Med udgangspunkt i en af afdelingerne var der sat regnestykke op på, hvad det vil koste at få moderniseret lejemålene – primært i forbindelse med fraflytning. Dette skal kombineres med at krydserne i vedligeholdelsesreglementet flyttes til en bedre standard. Det kræver dog afdelingsmødets godkendelse. Der skal derfor laves et forarbejde inden de ordinære afdelingsmøder i 2025, så der ligger en handleplan og et beslutningsoplæg til hvert afdelingsmøde.

På baggrund af de to organisationsbestyrelsesmøder laver driften et oplæg, som præsenteres på dagens møde.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen på baggrund af oplægget drøfter videre tiltag.

Beslutning:

Jørgen Lajer gennemgik resultatet af en gennemført kontrol af vedligeholdelsesreglementernes minimumsstandarder. Som en del af processen omkring at højne standarden i lejemålene, har minimumsstandarderne været gennemgået og tilrettet. Der er mange eksempler på, at krydserne har skulle flyttes på baggrund af renoveringer eller forbedringer. Jørgen Lajer fremlagde eksempel beregning på udgift til at højne standarden på fx gulve ved fraflytninger. I mange afdelinger er der fremadrettet henlagt ekstra til istandsættelse ved fraflytninger, så standarden i lejemålene kan højnes. De opdaterede minimumsstandarder skal godkendes på de næstkommende afdelingsmøder.

Organisationsbestyrelsen roste arbejdet og godkendte, at driften arbejder videre med at fremlægge nye minimumsstandarder på kommende afdelingsmøder ud fra driftens erfaringer. Organisationsbestyrelsen ønskede desuden, at administrationen ser på en løsning for en differentiering af standarderne ud fra, om der fx er nyrenoveret badeværelser eller brug for forskellige standarder på forskellige adresser i fx sammenlagte afdelinger med forskelligartede boliger.

8. Nybyggeri/renovering

Lukket punkt

9. Udlejningssituationen og markedsføring (tema)

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager udlejningssituationen til efterretning.

Beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning

Markedsføring Lejerbo Randers

På seneste organisationsbestyrelsesmøde den 11. december 2024 drøftede bestyrelsen markedsføringstiltag. Den pegede på, at et ekstra tiltag kunne være et fordelsprogram for beboerne i Lejerbo Randers. Det blev aftalt, at Niels skulle undersøge mulighederne for dette.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning.

Organisationsbestyrelsen ønskede at arbejde videre med en tilfredshedsundersøgelse hos Lejerbo Randers beboere i de enkelte afdelinger. Resultatet herfra skal anvendes til at forbedre udlejningssituationen og beboertilfredsheden. Administrationen undersøger, om der i andre organisationer har været gennemført sådanne undersøgelser, og om der findes skabeloner herfor.

10. Eventuelt

Der blev mindet om dialogmøde om en eventuel fusion med DAB, som holdes den 30. januar i Aalborg - og at der er tilmelding.

Godkendt d. 10/1 – 2025

Tanya Christensen

Næstformand