

Deltagere: Gert Thorsen, Kirsten Staun, Tanya Christensen, Camilla Madsen og Tine Sørensen.
Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (referent) og kommunikationsmedarbejder Vibeke Harder.

Som gæster fra organisationsbestyrelsen i Østjysk Bolig: Alex Young Pedersen, Brian Nielsen, Abiraamie Elangeswaran og Anne Marie Eriksen.

Dagsorden til organisationsbestyrelsesmøde:

1. Velkommen & præsentationsrunde
2. Opfølgning på seneste møde
3. Formandens orientering
4. Orientering fra administrationen/hovedbestyrelse
5. Orientering fra vores afdelinger
6. Bestyrelsesevaluering
7. Undersøgelse af potentielle projekter med rækkehuse (Mailhøring)
8. Tilskud til en Djurs Sommerland-tur for trængte familier.
9. Godkendelse af køkkenpulje i afdeling 013-0, Jyllandsgade
10. Godkendelse af badeværelsepulje i afdeling 104-0, Husarvej
11. Nybyggeri/renovering
12. Udlejningssituationen og markedsføring
13. Eventuelt

1. Velkommen & præsentationsrunde

Gert bød velkommen. Både til det nye organisationsbestyrelsesmedlem Camilla, og til gæsterne fra Østjysk Bolig.

2. Opfølgning på seneste møde

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen følger op på seneste organisationsbestyrelsesmøde afholdt den 18. februar 2025.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen fulgte op på de beslutninger, der var taget på sidste møde d. 18/2.

3. Formandens orientering

Der bliver nyt Åbent Hus i Harridslev d. 21/5 kl.15.00-18.00. Der køres desuden massiv markedsføringskampagne på forskellige medier. Der var en kommentar om, at personalet på åbent hus skal være godt klædt på til at svare på spørgsmål. Det afsøges om det kan flyttes til en søndag eftermiddag i stedet.

Der har været afholdt afdelingsmøde i Møldrup med det sædvanlige gode fremmøde. Der har desuden været afdelingsmøde i Paderup.

Det blev drøftet, om der kan etableres et fælles kursus omkring dirigentrollen, på tværs af organisationerne i region Aalborg og Aarhus.

Der kommer "fuldt hold" fra Randers til Landsrepræsentantskabsmødet.

4. Orientering fra administrationen/hovedbestyrelse

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.

5. Orientering fra vores afdelinger

Kirsten:

Der har været et godt afdelingsmøde, og ellers er der ikke sket så meget nyt.

Tine:

Har været til afdelingsmøde i Jyllandsgade. Det forløb uproblematisk. På Adonisvej er der kommet ny bestyrelse.

Tanya:

Har delt foldere ud på Heraklesvej som optakt til afdelingsmødet. Vi håber det giver mod på bestyrelsesarbejdet.

På Rindsvej har der været afdelingsmøde, hvor der skete udskiftninger i bestyrelsen, og der er kommet nye suppleanter. Tanya deltager sammen med Jørgen til det første bestyrelsesmøde.

Camilla:

Der er snart afdelingsmøde på Ærenprisbakken.

Gert:

Der kommer en indstilling fra DAI til næste møde vedrørende helhedsplan i afdeling 37-0.

Det er en god idé at gennemgå de seneste referater forud for afdelingsmøde for at sikre, at der ikke er beslutninger, der er blevet glemt.

Der er afdelingsmøde i 229-0 i maj, hvor de forsøger at aktivere beboerne til aktivitetsgrupper.

6. Bestyrelsesevaluering

På mødet den 7. januar 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.

Ved næste evaluering skal skemaet tilrettes, så det bliver mere målrettet og nemmere at tilgå. Organisationsbestyrelsen gennemgik bestyrelsesevalueringen og havde ønsker til ændringer til næste evaluering. Der var dog 19 spørgsmål, der skulle bibeholdes uændret, 15 spørgsmål skulle helt udgå, 3 skulle have ændret formuleringen: Derudover var der 16 nye spørgsmål, som skulle tilføjes til evalueringen. Vedlagt findes det tilrettede skema, hvor ændringerne fremgår og er markeret med forskellige farvekoder.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen endeligt fastlægger den tilrettede bestyrelsesevaluering.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte det tilrettede evalueringsskema og besluttede, at det benyttes ved næste bestyrelseevaluering.

Der laves en forside med "Lejerbo Randers".

7. Undersøgelse af potentielle projekter med rækkehuse (Mailhøring)

Den 28. februar 2025 udsendtes følgende mailhøring:

"Kære alle

Som aftalt på sidste organisationsmøde, har Gert undersøgt potentielle projekter med rækkehuse, som Lejerbo Randers kan købe og udleje. Der er et par gode imellem, som det vil give mening at få undersøgt nærmere, så vi ved, om det i det hele taget er en farbar vej at gå både økonomisk og ressourcemæssigt.

For at få afdækket både jura og økonomi, kan vores interne juridiske og økonomiske afdelinger lave et notat med udgangspunkt i de konkrete projekter. Notatet udarbejdes efter betaling for medgået tid, og vurderingen er, at det vil koste 2 x 12 timer á kr. 1270 inkl. moms at lave.

Jeg skal derfor høre, om I godkender en bevilling på op til kr. 30.000 for det analysearbejde der skal danne grundlag for en beslutning om, om Lejerbo Randers skal kaste sig over denne type handler.

Pengene bevilges af arbejdskapitalen.

Efter aftale med Gert vil vi gerne have jeres tilbagemelding senest søndag."

Samme dag den 28. februar 2025 var mailhøringen enstemmigt godkendt.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bekræfter høringsresultatet.

Beslutning:

Godkendt som indstillet. Der regnes pt. på, hvilket huslejeniveau vi kan gennemføre sådanne projekter på.

8. Tilskud til en Djurs Sommerland-tur for trængte familier.

I bestyrelsen for den boligsociale helhedsplan i Nordbyen er der behandlet et punkt om tilskud til en aktivitet (sommerland-tur), for trængte familier. Randers Bolig donerer kr. 50.000. Lejerbo Randers har kun ca. 3 % af boligerne i helhedsplanområdet, hvilket dog udvides til ca. det dobbelte med den nye helhedsplan. Hvis Lejerbo Randers skal give tilsvarende Randers Bolig, skal det derfor bidrages med kr. 1.500 - eller kr. 3.000 efter den nye plan.

Efter aftale med formanden i Lejerbo Randers indstilles det, at der gives et tilskud på kr. 5.000.

Beslutning:

Godkendt som indstillet. Pengene bevilges af arbejdskapitalen.

9. Godkendelse af køkkenpulje i afdeling 013-0, Jyllandsgade

Afdelingen har på afdelingsmødet den 26. marts 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 1.155 kr. md. for dem, der ønsker nyt køkken. Puljen, der er vedtaget, er på maksimalt 1.322.000 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 bemyndiger administrationen til at søge kommunal godkendelse og lånetilbud.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen underkendte afdelingsmødets beslutning, da det vurderes, at huslejestigningen vil betyde, at boligerne på sigt ikke kan lejes ud.

Der skal ses på alternative løsninger, og afdækkes om køkkenudskiftningerne er nødvendige.

10. Godkendelse af badeværelsepulje i afdeling 104-0, Husarvej

Afdelingen har på afdelingsmøde den 1. april 2025 vedtaget et forslag om at oprette en pulje til kollektiv råderet. Forslaget indebærer mulighed for, at lejere kan få nyt badeværelse over den kollektive råderet. Det medfører en huslejestigning på 1.079 kr. md. for dem, der ønsker nyt badeværelse. Puljen, der er vedtaget, er på maksimalt 1.426.000 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 bemyndiger administrationen til at søge kommunal godkendelse og lånetilbud.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen underkendte afdelingsmødets beslutning, da det vurderes, at huslejestigningen vil betyde, at boligerne på sigt ikke kan lejes ud.

Der skal ses på alternative løsninger, og afdækkes om badudskiftningerne er nødvendige.

11. Nybyggeri/renovering

Lukket punkt

12. Udlejningssituationen og markedsføring

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager udlejningssituationen til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

Markedsføring Lejerbo Randers

Tilfredshedsundersøgelse

På organisationsbestyrelsesmøde den 7. januar 2025 ønskede organisationsbestyrelsen 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 har undersøgt, om der i andre organisationer har været gennemført sådanne undersøgelser. Der er desværre ikke noget nyere erfaring at trække på.

Det skal i øvrigt i den forbindelse nævnes, at udarbejdelse af tilfredshedsundersøgelser ikke er en inkluderet ydelse ved regionskontoret.

Eksternt findes der en mulighed ved BL. På deres hjemmeside findes følgende beskrivelse af en analyse: BL - Standard beboeranalyse: "Den bedste markedsføring af boliger får man ved tilfredse beboere og deres gode omtale af boligerne og afdelingerne. Men hvordan kan man vide, om beboerne er tilfredse og hvad de kan ønske sig anderledes, hvis ikke man spørger dem direkte. Med et

spørgeskema kan der spørges præcist til de ting, man ønsker svar på. Det vigtigste er at få svar på områder, man som afdeling eller som boligorganisation kan handle på og dermed ændre. En undersøgelse af beboernes tilfredshed er desuden et afgørende bidrag til styringsdialogen. Med vores standardspørgeskema til beboere, måler vi på den enkelte beboers tilfredshed med standarder inde og ude og med fællesfaciliteter. Derudover måler vi, hvad beboeren mener om den hjælp og service, der tilbydes ved personlig henvendelse, ved besøg på boligorganisationens hjemmeside eller i breve og beboermateriale. Endelig spørges til trygheden i området og til, hvad det hele betyder for den enkeltes trivsel som lejer". Vedlagt findes skemaet.

Basisprisen for en analyse er kr. 14.000 ekskl. moms. Tilføres standardskemaerne ekstra eller egne spørgsmål koster dette kr. 500 pr. stk. ekskl. moms.

Ved en sådan løsning skal Lejerbo Randers beslutte om der skal være ekstra spørgsmål, informere beboerne om at der er en undersøgelse på vej, fremsende logo og mailadresser. Sermo sørger dernæst for alt omkring udsendelse, rykker mv, og opsamling af tal/tabeller i en rapport.

Åbent hus i Harridslev afdeling 1274-0

Som omtalt under punktet med nybyggeri/renovering var der tale om et velbesøgt åbent hus-arrangement i Harridslev lørdag den 22. marts 2025. I forhold til markedsføring blev der udover omtale på Facebook og hjemmeside, annonceret i lokalavisen, Randers onsdag, i de to uger op til arrangementet, i diverse lokale Facebook-grupper samt på de 4 storskærme i Randers man-lørdag i ugen op til arrangementet.

Randers City forening,

Vedr. et evt. kommende markedsføringstiltag er der blevet peget på, at et ekstra tiltag kunne være et fordelsprogram for beboerne i Lejerbo Randers. Efterfølgende tog Niels kontakt til Randers City Forenings citychef, Sille Fogh, og drøftede organisationsbestyrelsens interesse i at få undersøgt muligheden for et fordelsprogram med fordelsaftaler med butikker, restauranter mv., som kan tilbydes beboere i Lejerbo Randers' navn. En opfølgende dialog med Sille Fogh viste, at Randers City Forening stod til at skulle skifte en del medlemmer ud i bestyrelsen, hvorfor de ikke træf beslutninger om fremtidige eksterne samarbejder, før efter deres generalforsamling medio marts 2025. Sille Fogh er indtil videre ikke vendt tilbage - på trods af flere henvendelser via mail og telefon.

3D scanninger senest i 013-0 og 229-0

På baggrund af tidligere beslutning i organisationsbestyrelsen fortsætter arbejdet med at få foretaget flere 3D scanninger af afdelingerne i Lejerbo Randers. Senest er der i april 2025 foretaget optagelser i afdelingerne Jyllandsgade 13-0, Løvenholmvej 229-0 og Adonisvej 354-0.

X-busser

Administrationen har haft møde med ekstern konsulent om muligheder og priser fremadrettet. For Lejerbo Randers' vedkommende kan de to x-busser fornys for samme pris, dvs. 25.000 for to busser i et år. Med x-busserne er det en mulighed for løbende at være synlig, og tekst/billeder kan skiftes ud inden en evt. ny periode.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og på den baggrund drøfter evt. nye tiltag.

Beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning. Bestyrelsen ønsker beboeranalysen udført, men vil først afdekke hvad prisen inkludere. Når det er fastlagt, laves mailhøring.

Bestyrelsen drøftede de øvrige markedsføringstiltag. Der kommer oplæg til bestyrelsen om folieret taxa. Muligheden for rullende reklamer ved busstoppesteder og reklamer på/ved skoler blev også drøftet.

Der var også forslag om fælles udflugt på tværs af Lejerbo, til f.eks. Sommerland, hvor indgangsbilletten subsidieres.

Bestyrelsen besluttede desuden, at reklamerne på x-busserne fortsætter.

13. Eventuelt

Bestyrelsen drøftede transport til Landsrepræsentantskabsmødet.

Gert takkede for besøg fra Østjysk Bolig, og de tilkendegav retur, at det havde været udbytterigt at deltage.

Godkendt d. 30/4 – 2025

Gert Thorsen

Formand