

Organisationsbestyrelsesmøde i Østjysk Bolig, onsdag den 19. marts 2025 Kl. 17.00, Katrinebjergvej 107, Aarhus N

Deltagere:

Tilstede bestyrelse: Alex Young Pedersen, Evan Krogh Olesen, Abdinasir Jama, Brian Dalmose Nielsen, Abby El, Jóhan Petur í Soylu og Anne Marie Eriksen
Tilstede adm.: Pia Hesselvig og Claus Leiszner
Referent: Claus Leiszner
Ordstyrer: Alex Young Pedersen

1. Østjysk Boligs hjemmeside (Beslutningspunkt)
2. Mailpostkasser afdelingsbestyrelser (Beslutningspunkt)
3. Navn afd. 1427-0, Journalisthøjskolen (Beslutningspunkt)
4. Bestyrelseshonorar vedrørende byggesagen Journalisthøjskolen (Beslutningspunkt)
5. Råderetskatalog afd. 1428-0 (Beslutningspunkt)
6. Kontanthjælpsreform (Orienteringspunkt)
7. Status på tomgangslejemål (Orienteringspunkt)
8. Henlæggelsesniveau vedligeholdelsesplan (Orienteringspunkt)
9. Gensidig information (Orienteringspunkt)
10. Bygge- og renoveringssager (Orienteringspunkt)
11. Eventuelt.

1. Østjysk Boligs hjemmeside

Kommunikationsansvarlig for Østjysk Boligs hjemmesiden. Er der en i bestyrelsen der vil være det?

Beslutning:

Abby vil gerne være ansvarlig. Marie og Brian tilbød at være bidragsydelse. Marie på det indholdsmæssige og Brian på det tekniske område.

Gruppen udarbejder desuden et oplæg til kommunikationsstrategi, hvor der tages stilling til, hvad der skal kommunikeres om, og hvor ofte.

2. Mailpostkasser afdelingsbestyrelser

Organisationsbestyrelsen besluttede på OB-mødet d. 30. april 2024:

"Bestyrelsen synes, der skal oprettes Mail-postkasser til alle afdelinger".

Og på OB-mødet d. 24. november 2024:

"OB ønsker at alle afdelingsbestyrelser bruger disse. Det skal dog være af frivillighedens vej, at de indføres".

Administrationen har derfor undersøgt interessen, og fordelingen af de indkomne tilbagemeldinger er som følger:

Nej, tak	12 afdelinger
Ja, tak	9 afdelinger
Intet svar	6 afdelinger
U/bestyrelse og dermed intet svar	14 afdelinger

Indstilling:

Vi indstiller derfor til bestyrelsen at tage stilling til, om det giver mening at oprette en mail til de 9 bestyrelser, som har takket ja til tilbuddet, eller tiltaget skal droppes for nuværende.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der oprettes mailadresser til de afdelinger, der ønsker det. Det fastholdes, at det er frivilligt at oprette mailadressen, men organisationsbestyrelsen opfordrer til, at mailadressen oprettes. Udgiften til de oprettede mailadresser placeres i organisationen. Tilbud om oprettelse af en ØB-mailadresse gælder også organisationsbestyrelsesmedlemmerne.

3. Navn afd. 1427-0, Journalisthøjskolen

Der har været afholdt mail-høring om navn til den nye afdeling 1427-0, og resultatet blev, at nyt navn er "Journalisten".

Indstilling:

Det indstilles at organisationsbestyrelsen bekræfter resultat af mailhøring, og godkender navnet "Journalisten".

Beslutning:

Mailhøringen bekræftet. Afdeling 1427-0's navn er derved "Journalisten"

4. Bestyrelseshonorar vedrørende byggesagen Journalisthøjskolen

På baggrund af drøftelse på sidste bestyrelsesmøde stilles herved 2 forslag til fordeling af bestyrelseshonorar for byggesagen Journalisthøjskolen:

Forslag 1:

Byggeudvalget (3 personer) + Formanden får 70% af beløbet.
Resten af bestyrelsen (3 personer) får 30% af beløbet.

Fordeling i kroner

Byggeudvalget + Formanden:

Samlet: 206.490 kr.

Pr. person: 51.622 kr.

Øvrige bestyrelsesmedlemmer:

Samlet: 88.496 kr.

Pr. person: 29.499 kr.

Forslag 2:

Bygehonorar deles som øvrigt bestyrelseshonorar.

Honorar opdelt i 8 dele. 2 dele til formanden og 1 del til hver af de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om fordeling af bestyrelseshonoraret vedrørende byggesagen.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen besluttede, at bestyrelseshonorar vedrørende byggesagen "Journalisten" fordeles som angivet i forslag 1. Beslutningen blev truffet af et flertal efter afstemning.

Brian tilkendegav, at han ikke ønsker udbetalt bestyrelseshonorar for byggesagen. Hans andel fordeles ikke blandt de øvrige, men bliver i byggesagen.

I fremtidige byggesager tages stilling til fordeling af bestyrelseshonorar for byggesager inden igangsætning af projektet.

5. Råderetskatalog afd. 1428-0

Råderetskatalog for afdeling 1428-0 vedlagt som bilag. Råderetskataloget er godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde d. 18/2-2025.

Indstilling:

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen at råderetskataloget godkendes.

Beslutning:

Godkendt som indstillet. Abby deltog ikke i punktet, da det omhandlede hende afdeling.

6. Kontanthjælpsreform

Administrationen orienterede om, at 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.

Beslutning:

Beslutning blev taget til efterretning.

7. Status på tomgangslejemål

Pr. 11. marts 2025 er der 8 lejemål i tomgang, hvor den ene er lejet ud fra 15. april 2025

Bet. udlejningsobj.	Tomgang fra	Tomgang til	Tomg. dage	BenyttArt UE	Ant rum
14160, Ryhavevej 12, ST 3 / 8210 Aarhus V	01-03-2025		11	Ungdomsbolig	2
14160, Ryhavevej 10, 01 5 / 8210 Aarhus V	01-03-2025		11	Ungdomsbolig	2
14170, Bispehavevej 3, 01 15 / 8210 Aarhus V	01-01-2024		436	Ungdomsbolig	2
14170, Bispehavevej 3, 02 10 / 8210 Aarhus V	01-03-2025		11	Ungdomsbolig	2
14170, Bispehavevej 3, 03 11 / 8210 Aarhus V	16-10-2023		513	Ungdomsbolig	2
14170, Bispehavevej 5, 02 14 / 8210 Aarhus V	01-02-2025		39	Ungdomsbolig	2
14780, Isagervej 21 C, 02 1 / 8680 Ry	01-02-2025	15-04-2025	74	Familiebolig	2
14780, Isagervej 23 C, 01 1 / 8680 Ry	01-03-2025		11	Familiebolig	2

Udgifterne til tomgang til dato i indeværende regnskabsår er:

Tomgang 1/5 - 31/3 2025	Kr.
001 Præstehaven	13.798
002 Præstehaven	96.739
003 Ryhaven	12.592
005 Rosengården	6.611
006 Bispehaven	163.496
006 Bispehaven	464.430
009 Rønnehegnet	25.182
010 Neptunvej	4.363
011 Holbergsgade	0
012 Bymosevej	13.836
013 Wilstersgade	2.243
014 Tuestensvej	0
015 Stavnsvej	394.588
016 Rytoften/Ryhavedvej	97.811
017 Atriumhuset	1.440.954
019 Skødstrup	0
020 Marienlyst	0
021 Mårslet Almen+	0
022 Bjørnholms Alle	32.557
023 Norsgade/Vestergade	2.982
025 Gøteborg Allé	78.129
026 Ryhaven ungdomsboliger	0
028 Storbylandsby II	92
071 Mågevej/Randersvej	450
073 Mågevej	0
074 Ny Kirkevej/Isagervej/Si	0
075 Ny Kirkevej	20.202
076 Skansehøj	0
077 Søkildevvej	11.037
078 Gyvelparken	58.166
080 Jægergårdsvej	0
081 Hovedgaden	0
082 Skanseparken	26.005
083 Skanseparken	0
084 Stadionalle	0
085 Moselunden	0
086 Søkildevvej	0
087 Gerstedvej	0
088 Skæphøj	12.351
089 Kildebjerg	0
090 Hjarsbækvej	5.488
	<u>2.984.104</u>

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Beslutning:

På mødet blev der givet yderligere specifikation af tomgangudgifterne hidtil i regnskabsåret. En del af udgifterne skal enten bogføres andre steder, eller er i afklaring med henblik på, at kommunen skal dække dele af udgiften.

Bestyrelsen har et ønske om, at der fremover gøres en markedsføringsmæssig indsats, så snart der viser sig udlejningsudfordringer i en afdeling. Herefter tog bestyrelsen orienteringen til efterretning.

8. Henlæggelsesniveau vedligeholdelsesplan

Boligorganisationens bestyrelsen har det overordnede ansvar for afdelingerne. Herunder for økonomi og vedligeholdelse.

Det kommunale tilsyn er forpligtet til årligt at holde et styringsdialogmøde med hver enkelt boligorganisation, hvor økonomi, beboerdemokrati, byggeaktivitet, udlejningssituation og andre væsentlige forhold drøftes. Som grundlag for dialogen indsendes regnskabsmateriale, revisionsprotokol og styringsrapporter for hver afdeling samt boligorganisationen. Afdelingernes styringsrapporter indeholder blandt andet en opgørelse af dels det årlige henlæggelsesniveau i afdelingen, og dels afdelingens opsparede henlæggelser. Begge opgørelser sættes i styringsrapporten op imod et benchmarktal, der genereres automatisk, og som giver en sammenligningsgrundlag fra tilsvarende afdelinger.

I vedlagte bilag er der lavet en oversigt over henlæggelsessatser og opsparede midler til vedligeholdelse i de enkelte afdelinger. Oplysningerne i oversigten er taget fra styringsrapporterne for 2023 og 2023/2024.

I styringsrapporterne markeres med gult og rødt, hvis henlæggelsesniveauet er under benchmark eller langt under benchmark. Disse markeringer fremgår af vedlagte bilag. Vi har desuden markeret med grønt de steder, hvor vi ligger over benchmarktal.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

Der var en drøftelse af, hvordan henlæggelsesniveauet er i afdelingerne, og at vedligeholdelsesplanerne på sigt bliver både mere detaljerede og med flere bygningsdele inkluderet.

Bestyrelsen ønsker at få tilsendt en oversigt over tidspunkter for afdelingstjek i de afdelinger, hvor det holdes med bestyrelsen.

Marie tilbyder hjælp til de bestyrelser, der ønsker at få en introduktion til afdelingstjek.

Bestyrelsen besluttede, at der laves en besigtigelsestur rundt i afdelingerne for organisationsbestyrelsen. Marie arrangerer.

9. Gensidig information**Alex:**

Mødet d. 22. maj flyttes til d. 13. maj.

I forhold til at få en uvildig advokat til at lave en udtalelse om bestyrelsesansvar i relation til udtalelsen fra generaladvokaten, har Alex kontaktet et relevant advokatfirma og det er i proces.

Claus

Der vil i slutning af denne måned blive indkaldt til ekstraordinære afdelingsmøder i 17 afdelinger. De ekstraordinære afdelingsmøder omhandler forhøjelses af huslejerammen i forbindelse med råderets køkken og bad udskiftninger.

Alle 17 afdelinger har tilbage i 2022 vedtaget råderets køkken og bad udskiftninger, men stigning i finansieringsomkostningerne gør, at den maksimale huslejestigning ikke kan holdes.

Møderne for de 7 Aarhus afdelinger vil blive afholdt samlet i fælleshuset Rymarken 33.

Møderne for de 10 Ry afdelinger vil blive afholdt som to møder samme dag i fælleshuset Moselunden 16.

Selv om møderne holdes samtidig, vil der blive afholdt særskilte afstemninger.

Pia:

Vi er stadig i proces med at få besat de ledige stillinger i driften, men det går heldigvis den rigtige vej.

10. Bygge- og reoveringssager

Lukket punkt

11. Eventuelt

Der var en opfordring til, at der er opmærksomhed på, at der så vidt mulig skal meldes afbud til arrangementer, man allerede har meldt sig til, hvis man får forfald.

Abby og Marie deltager i ansættelsesudvalget til ansættelse af den nye boligsociale vicevært.

Abby er inviteret til at deltage i møde i kommunikationsgruppen omkring markedsføring af Journalisten.

Marie oplyste, at mentorkurset er d. 16-17. maj. Der er snart tilmeldingsfrist.
