

Organisationsbestyrelsesmøde i Østjysk Bolig, onsdag den 29. januar 2025 Kl. 17.00, Katrinebjergvej 107, Aarhus N

Deltagere:

Tilstede bestyrelse: Alex Young Pedersen, Abdinasir Jama, Brian Dalmose Nielsen, Evan Krogh Olesen og Anne Marie Eriksen

Tilstede adm.: Pia Hesselvig, Henrik Steenberg (under punkt 1) og Claus Leiszner

Afbud: Abby El, Jóhan Petur í Soylu

Referent: Claus Leiszner

Ordstyrer: Alex Young Pedersen

Dagsorden for mødet.

1. Opdatering på driften v/Henrik Steenberg
2. Etablering af ladestandere til el-biler (Beslutningspunkt)
3. Kørselsgodtgørelse og tabt arbejdsfortjeneste (Beslutningspunkt)
4. Aftale om arealerhvervelse - Busbane på Åby Ringvej (Beslutningspunkt)
5. Godkendelse af boligsocial helhedsplan for Bispehaven 2025-2029 (Beslutningspunkt)
6. Vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog og husorden for Journalisthøjskolen (Beslutningspunkt)
7. Husdyrhold i Journalisthøjskolen (Beslutningspunkt)
8. Opdeling af værelse i Journalisthøjskolen (Beslutningspunkt)
9. Bestyrelseshonorar byggesager (Beslutningspunkt)
10. Bestyrelseshonorar for Journalisthøjskolen (Beslutningspunkt)
11. Mulighed for fleksibel udlejning i afd. 9 – Rønnehegnet (Beslutningspunkt)
12. Velkomstmappe nye beboere (Beslutningspunkt)
13. Udlevering af nøgler til selskabslokaler
14. Gensidig information (Orienteringspunkt)
15. Bygge- og renoveringssager (Orienteringspunkt)
16. Eventuelt.

1. Opdatering på driften v/Henrik Steenberg

Henrik gennemgik status for driften, herunder bemanning. Der arbejdes målrettet på rekruttering af nye medarbejdere.

Der starter to nye varmemestre den 1. februar 2025.

Teknisk driftsassistent starter ligeledes 1. februar 2025 på regionskontoret.

Det har været positivt at hyre Skejby Rangers ind til hjælp.

Lejepladsrapporterne er lavet og kritiske fejl er udbedret.

Brand/DKV er stadig i opstartsfasen.

2. Etablering af ladestandere til el-biler

Forslag om etablering af ladestandere er udarbejdet af beboer i afd. 85 og godkendt på afdelingsmødet d. 17/9-24.

Jurist Henrik Okdahl (HO), Lejerbo, Valby, har gennemgået den tilsendte kontrakt fra Elby (bilag A) på foranledning af regionskontoret i Aarhus. HO's vurdering er, at der er flere usikkerheder i

kontrakten, som kan komme til at koste beboerne på den lange bane. Hans vurdering er desuden, at der er andre udbydere end Elby, som har løsninger, hvor afdelingerne ikke skal betale for infrastrukturen, og hvor de billigste og dermed også bedste løsninger oftest opnås i de tilfælde, hvor infrastrukturen (kabler mv.) ejes og betales af afdelingen. Henrik foreslår, at vi ser på en mere generel løsning for afdelingen, da der sandsynligvis også er flere andre, som har/får behov for en ladestander i afdelingen.

Indstilling:

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen, at etablering med den foreslåede leverandør ikke godkendes, men at der indhentes 2-3 tilbud fra kendte leverandører, som sættes til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde i afdelingen efter dialog med afdelingsbestyrelsen.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

På et senere møde ønsker bestyrelsen at drøfte fælles retningslinjer for ladestander i organisationens afdelinger.

3. Kørselsgodtgørelse og tabt arbejdsfortjeneste

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

Indstilling:

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

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at der ikke udbetales tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med bestyrelshvervet. Der skal i stedet ses på fordeling af bestyrelshonoraret, så fordelingen afspejler arbejdsindsatsen.

Administrationen undersøger muligheden for forhøjet honorar til bestyrelsen hos Tilsynet.

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.

Indstilling:

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

Beslutning:

Godkendt som indstillet. Beslutningen gælder fra 1. januar 2024.

4. Aftale om arealerhvervelse - Busbane på Åby Ringvej (Vandtårnsgrunden)**Baggrund:**

Østjysk Boligadministration har indgået en aftale med Aarhus Kommune om overdragelse af en del af ejendommen beliggende på Hasle Centervej 131, 8210 Aarhus V, matr.nr. 16p Hasle By, Hasle. Overdragelsen sker som led i kommunens projekt for etablering af en busbane på Åby Ringvej, der skal forbedre busfremkommeligheden i området. Aftalen omfatter også midlertidig brug af et arbejdsareal i forbindelse med anlægsarbejdet fra april til oktober 2025.

Beliggenhed og omfang:

Det permanente areal, der sælges, udgør 894 m², og salget omfatter desuden midlertidig brug af 1.660 m² som arbejdsareal i perioden fra april til oktober 2025.

Vilkår for handlen:

Arealet overdrages uden ansvar for sælger for jordbundsforhold og eventuel forurening. Køber overtager ejerskab og ansvar umiddelbart efter godkendt aftale, og der gives adgang til midlertidig brug af arbejdsarealet i anlægsperioden. Arbejdsarealet retableres af Aarhus Kommune, når projektet er afsluttet.

Aftalen sikrer, at sælger er fritaget for økonomiske og juridiske forpligtelser relateret til arealet efter overtagelsen. Handlen gennemføres, når arealoverdragelsen er endeligt tinglyst og registreret.

Erstatning og pris:

Den samlede erstatning for arealet og den midlertidige brug er fastsat til 1.029.000 kr., fordelt som følger:

- **Permanent overdragelse af areal (894 m²):** 894.000 kr. (1.000 kr./m²).
- **Midlertidig brug af arbejdsareal (1.660 m²):** 83.000 kr. (50 kr./m²).
- **Erstatning for hegn og beplantning:** 52.000 kr. (trådhegn, levende hegn og øvrig beplantning).

Randarealer på boligforeninger og tilsvarende ejendomme med store grønne udenomsarealer erstattes jævnfør praksis normalvis med ca. 200-500 kr. pr. m², bl.a. afhængigt af om der på ejendommen er uudnyttet byggeret. I dette tilfælde er der forhandlet en højere erstatningen. Det skyldes særligt de aktuelle planer om udstykning af ejendommen og ejendommens øvrige gennemgribende omdannelse.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender salget af arealet.

Beslutning:

Godkendt som indstillet. Dog tilføjes en betingelse i 4.2 om, at køber skal erstatte eventuelle skader forårsaget på adkomstveje og interne færdselsarealer.

5. Godkendelse af boligsocial helhedsplan 2025-2029

På det ordinære afdelingsmøde i september i Afdeling 6 – Bispehaven blev en forlængelse af den nuværende helhedsplan samt den lokale medfinansiering godkendt. Den endelige helhedsplan er nu sendt til Aarhus Kommune og Landsbyggefonden for godkendelse. Sagsbehandlingen af helhedsplanen er afsluttet, og de resterende godkendelser er af ren formel karakter.

Hele materialet fremsendes særskilt til Organisationsbestyrelsen til orientering.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender den boligsocial helhedsplan i Bispehaven 2025-2029

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

Afdelingsbestyrelsen udpeger repræsentant til det ansættelsesudvalg, der skal besætte de ledige stillinger der er i helhedsplanen.

Administrationen undersøger om der er GDPR-udfordringer med at hele ansættelsesudvalget deltager i screeningen af ansøgerne.

6. Vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog og husorden for Journalisthøjskolen

Reglementerne er vedlagt

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender vedligeholdelsesreglementet og husordenen for afdeling 1427-0 Journalisthøjskolen.

Beslutning:

Godkendt som indstillet. Der udarbejdes først et råderetskatalog når afdelingen er etableret.

7. Husdyrhold i Journalisthøjskolen

I forbindelse med den kommende udlejning af boligerne i Journalisthøjskolen, afdeling 1427-0, skal der tages stilling til om, det skal være tilladt at holde husdyr fra starten af og i givet fald hvilke.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen forholder sig til om husdyrhold skal være muligt fra afdelingens start og i givet fald hvilke.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at der ikke gives tilladelse til husdyr (hund og kat).

8. Opdeling af værelse i Journalisthøjskolen

I en enkelt boligtype på Journalisthøjskolen, afdeling 1427-0, er der mulighed for at opdele et værelse til 2 værelser via råderet. Se vedlagte bilag med tegning.

Er dette en mulighed der ønskes givet i forbindelse med den kommende udlejning af boligerne til de kommende beboere, eller skal det lægges ud til afdelingen selv at beslutte det på senere tidspunkt.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen forholder sig til om denne opdeling af værelset skal være muligt fra afdelingens start.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at det ikke er en mulighed fra afdelingens start. Den nyetablerede afdeling kan efterfølgende beslutte, at det er en mulighed.

9. Bestyrelseshonorar byggesager

I forbindelse med byggesager er det muligt at udbetale honorar til bestyrelsesmedlemmer for deres deltagelse i sagerne.

Beløbet skal være afsat i forbindelse med skema A og B for sagerne, for at det kan udbetales.

En måde at udbetale efter, vil kunne være 2 timer pr. byggeudvalgsmøde + 1 times forberedelse.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til om der ved fremtidige sager skal indarbejdes bestyrelseshonorar i skema A og B når disse udarbejdes.

Beslutning:

Punktet udskydes til næste bestyrelsesmøde.

10. Bestyrelseshonorar for Journalisthøjskolen

I den igangværende byggesag på Journalisthøjskolen er der ikke indarbejdet bestyrelseshonorar i skema A og B.

Byggeudvalgets timeforbrug pr. person er antageligt 2 timer pr. byggeudvalgsmøde + 1 time forberedelse om måneden i perioden februar 2024-2026.

Derudover omkring 20 timer i forbindelse med reklame for indflytning og beboerdemokratiske aktiviteter i forbindelse med indflytning i etape 1. Hvilket giver i alt ca. 80 timer pr. person.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til om der skal udbetales bestyrelseshonorar til bestyrelsens byggeudvalgsmedlemmer, selv om der ikke er afsat et beløb i skema A og B hertil.

Beslutning:

Punktet udskydes til næste bestyrelsesmøde.

11. Mulighed for fleksibel udlejning i afd. 9 – Rønnehegnet (Orienteringspunkt)

Aarhus Kommune har henvendt sig til Østjysk Bolig for at høre hvad vores holdning er til at indføre fleksible udlejningsregler i afd. 9 Rønnehegnet. Forespørgsel skal ses i lyset af negativ udvikling på beboersammensætningen på en række socio-økonomiske parametre.

Fleksible udlejning kan være et godt udlejningsværktøj, men fleksible udlejning kan også medføre øgede udlejningsvanskeligheder og/eller perioder med tomgang. Der er desuden yderligere administration forbundet hermed.

Udlejningsstrategi indgået mellem Aarhus Kommune og 5.kreds sigter mod, at 1/3 af alle familieboliger i Aarhus Kommune er omfattet af en udlejningsaftale. Med de nye forebyggelsesområder er der dog kommet en række lovpligtige aftaler, hvilket betyder, at ca. 40% af alle familieboliger pt. er omfattet af en aftale (pr. 1. december 2024).

Udlejningsstrategien og -aftalerne løber typisk over en fireårig periode. Den nuværende strategi og aftaler udløber i april 2026, og næste periode dækker fra 1. maj 2026 til 2030. Nye aftaler kan dog altid indgås efter en konkret, individuel vurdering i dialog mellem boligorganisationen og kommunen.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen forholder sig til om administration skal arbejde videre med muligheden for at indføre fleksibel udlejning i afdeling 9 – Rønnehegnet.

**Beslutning:**

Godkendt som indstillet. Det skal dog betinges af, at kommunen samtidig ikke bruger anvisningsretten.

12. Velkomstmappe nye beboere

Punktet udskydes til næste bestyrelsesmøde.

13. Udlevering af nøgler til selskabslokaler

Ikke længere relevant da problemet er løst.

14. Gensidig information

Fællesmødet med Lejerbo Randers flyttes fra d. 1/4 til d. 31/3. Mødet holdes stadig kl. 16.00.

Orientering om status på retssagen.

Orientering om, at helhedsplanen i Rønnehegnet blev nedstemt på beboermødet. Tilslutning til helhedsplanen drøftes til næste organisationsbestyrelsesmøde.

Alex orienterede om det årlige fællesmøde mellem kommunen og boligorganisationerne.

Orientering om tidshorizonten for ansættelse af den tværgående boligsociale helhedsplan. Vi regner med at få ansat en der kan starte 1. maj.

15. Bygge- og renoveringssager

Lukket punkt.

16. Eventuelt

Evan udtræder af styregruppen for fælleshuset for Bispehaven, og han erstattes af Abdinasir.