

Organisationsbestyrelsesmøde i Østjysk Bolig, torsdag den 14. november 2024 Kl. 17.00, Katrinebjergvej 107, Aarhus N

Deltagere:

Tilstede bestyrelse: Alex Young Pedersen, Evan Krogh Olesen, Abdinasir Jama, Brian Dalmoose Nielsen, Anne Marie Eriksen og Jóhan Petur í Soylu
Tilstede adm.: Pia Hesselvig, Kim Kjærgaard (under punkt 1 og 2) og Claus Leiszner
Afbud: Abby El
Referent: Claus Leiszner
Ordstyrer: Alex Young Pedersen

Dagsorden:

1. Ansættelse af yderligere en boligsocial vicevært (Beslutningspunkt)
2. Nye boligsociale indsats (Beslutningspunkt / Orienteringspunkt)
3. Årshjul og mødeplanlægning 2025 (Beslutningspunkt)
4. Råderetskatalog afd. 73 (Beslutningspunkt)
5. Brug af håndværkslister til istandsættelse på B-ordning (Beslutningspunkt)
6. Udlevering af nøgler til selskabslokaler
7. Gensidig information (Orienteringspunkt)
8. Status på driftssager (Orienteringspunkt)
9. Bygge- og renoveringssager (Orienteringspunkt)
10. Eventuelt.

1. Ansættelse af yderligere en boligsocial vicevært

Baggrund

Organisationsbestyrelsen godkendte den 30. april indstillingen om at fortsætte arbejdet med en målrettet boligsocial indsats i tæt samarbejde med driften, med fokus på særligt udsatte beboere. Indsatsen skal modvirke sundheds- og ensomhedsproblematikker og forventes at reducere udgifter til dyre, langvarige istandsættelser samt potentielle udsættelser og tab som følge af tomgang.

Status

- Implementeringen af indsatsen har afventet idriftsættelse af den nye driftsorganisering samt en afklaring af budgettet for den kommende boligsociale helhedsplan for Bispehaven 2025-2028.
- Det vurderes, at indsatsen bør finansieres gennem en generel forøgelse af driftens rammebudget. Som beskrevet i indstillingen fra OB-mødet den 30. april skal budgetforøgelsen ses som en investering, der forventes at medføre reducerede omkostninger på konto 541 samt øget beboertrivsel.

Indstilling

Administrationen indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender den beskrevne organisering, funktionsbeskrivelse samt finansiering jf. bilag 1.

Beslutning:

Indstillingen godkendt. Bestyrelsen besluttede, at udgiften ligger i dispositionsfonden, da besparelsen formentlig også kommer i dispositionsfonden.

Organisationsbestyrelsesmøde i Østjysk Bolig, torsdag den 14. november 2024 Kl. 17.00, Katrinebjergvej 107, Aarhus N

Personen skal have kommunikation med afdelingsbestyrelserne. Der er ikke sat deadline på hvornår personen skal ansættes og starte.

2. Nye boligsociale indsatser

2A - Boligsocial Helhedsplan i Tilst (Beslutningspunkt)

Baggrund

Organisationsbestyrelsen godkendte 30. april administrationens indstilling om at arbejde for en boligsocial helhedsplan for bydelen Tilst med deltagelse af afdeling 9. Rønnehegnet. Organisationsbestyrelsen blev på møde d. 19. juni orienteret om prækvalifikationen.

Status

- Landsbyggefonden godkendte 19. august prækvalifikationen. Der er afsat foreløbig støtte på 7.000.000 (er siden hen blevet hævet med 600.000). Støtten er betinget af en lokal medfinansiering.
- Marie Eriksen og Kim Kjærgaard deltog på opstartsmøde med LBF 4. november. Herudover har der været afholdt møder med projektlederen for udarbejdelsen af helhedsplanen bl.a. med henblik på en plan for inddragelse af beboerne.
- Marie Eriksen repræsenterer Østjysk Bolig i Lokalbestyrelsen for den kommende helhedsplan
- Helhedsplanen vil skulle godkendes af afdelingen på et møde i januar

Indstilling

Administrationen indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender, at der afsættes 644.146 kr. i dispositionsfondsmidler til medfinansiering i den firårige projektperiode, svarende til 161.036,50 kr. pr. år. Beløbet er udregnet på baggrund af en fordelingsnøgle hvortil de øvrige boligafdelinger i Tilst ligeledes bidrager til helhedsplanen.

Beslutning:

Det blev besluttet, at afdelingen selv skal afholde udgiften til medfinansiering. Organisationsbestyrelsen deltager på afdelingsmødet for helhedsplanen ska godkendes.

2B) Kommunedækkende helhedsplan i Skanderborg Kommune (Orienteringspunkt)

Kim giver en orientering om status på udarbejdelse af helhedsplan på mødet.

Beslutning:

Taget til efterretning, tages med på næste møde med henblik på godkendelse af prækvalifikationsansøgning.

3. Årshjul og mødeplanlægning 2025

Der er udarbejdet forslag til årshjul for organisationsbestyrelsen. Årshjulet vedlægges. Der er desuden nedenstående forslag til mødedatoer for 2025:

Onsdag d. 29/1, onsdag d. 19/2, tirsdag d. 18/3, torsdag d. 24/4, torsdag d. 22/5, torsdag d. 26/6, torsdag d. 14/8, torsdag d. 18/9, torsdag d. 23/10, torsdag d. 20/11, torsdag d. 11/12.

Organisationsbestyrelsesmøde i Østjysk Bolig, torsdag den 14. november 2024 Kl. 17.00, Katrinebjergvej 107, Aarhus N

Indstilling:

Administrationen indstiller til, at bestyrelsen drøfter udkast til årshjul og tilretter det, samt godkender de foreslåede mødedatoer.

Beslutning:

Mødedatoerne blev godkendt. Alle møderne starter kl. 17.00. Årshjul blev godkendt med en enkelt rettelse (afholdelse af kursus for afdelingsbestyrelser flyttes til oktober)

4. Råderetskatalog afd. 73

Råderetskataloget er udarbejdet af afdelingsbestyrelsen i afd. 73 og godkendt på afdelingsmødet d. 18/9-24.

Råderetskataloget overholder ikke gældende lovgivning, ligesom et råderetskatalog udelukkende er for individuelle arbejder udenfor boligen.

- Sekundære bygninger som skure, garager og carporte skal overholde bestemmelser i Bygningsreglementet (BR18), lokalplaner og eventuelle servitutter.
- Byggetilladelse er nødvendig, hvis det samlede areal af sekundære bygninger overstiger 50 kvm, eller hvis de er integreret i det eksisterende byggeri (er for længst overskredet).
- Ejeren (boligforeningen) har pligt til at opdatere Bygnings- og Boligregistret (BBR) med ændringer på grunden, herunder opførelse og nedrivning af mindre bygninger.
- Sekundært byggeri omfatter alle bygninger på grunden, som ikke er en del af den primære bolig, og må ikke anvendes til beboelse eller længerevarende ophold.
- Sekundært byggeri er blandt andet: garage og carport, udhus (redskabs-, brænde- og cykelskur m.m.), overdækket terrasse, drivhus, legehuse mv.

Mere information om råderetten i BL' nye pjece: <https://bl.dk/viden-kartotek/ny-pjece-om-raaderet/>

Indstilling:

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen, at råderetskataloget ikke godkendes.

Beslutning:

Godkendt som indstillet. Der skal gives begrundet afslag til afdelingen. Der gøres opmærksom på, at organisationen støtter udarbejdelse af råderetskatalog.

5. Brug af håndværkslister til istandsættelse på B-ordning

Det har hidtil været sådan, at når beboerne har henvendt sig og ønsket at gøre brug af midlerne på den vedligeholdelseskonto, der er tilknyttet deres lejemål, har de fået udleveret en håndværkerliste med virksomheder som de skal benytte til den givne håndværksmæssige opgave.

Organisationsbestyrelsesmøde i Østjysk Bolig, torsdag den 14. november 2024 Kl. 17.00, Katrinebjergvej 107, Aarhus N

Der har været berettiget spørgsmål til, hvornår organisationsbestyrelsen har besluttet, at der skal være håndværkerlister og om ydelserne har været i udbud inden for nyere tid.

Det er ikke muligt for os at oplyse, hvor lang tid siden det er, at opgaverne har været udbudsunderlagt og om de i det hele taget har været udbudt. Vi kan heller ikke oplyse, hvornår organisationsbestyrelsen sidst har forholdt sig til spørgsmålet om der skal foreligge håndværkerlister.

Der er rigtig mange gode grunde til, at princippet om brug af konkrete håndværkere bør biholdes, dvs. at der skal foreligge håndværkerlister. På mødet vil der blive redegjort for argumenterne for opretholdelse af denne praksis.

I forhold til omsætningsstørrelsen på de ydelser, der bestilles som istandsættelse af lejemål under B-ordningen, er der ingen tvivl om, at vi er udbudspligtige efter EU-udbudsloven på disse ydelser. Østjysk Bolig har allerede indgået i et EU-udbud på istandsættelse af lejemål i forbindelse med fraflytning, og de ydelser, der er beskrevet her, omhandler de samme ydelser, som beboerne kan benytte vedligeholdelseskontoen til. Vi vil derfor kunne bruge den samme håndværker til at udføre de arbejder, beboerne skal rekvirere i forhold til B-ordningen.

Da der er store omkostninger forbundet med udbud – især i EU-udbudsstørrelsen – vil det være hensigtsmæssigt at benytte det udbud, der allerede har været udført.

Indstilling:

Administrationen indstiller derfor, at organisationsbestyrelsen beslutter, at der fortsat skal være håndværkerlister, som de beboere, der har B-ordning skal benytte ved istandsættelser under B-ordningen, og at de håndværkere, der allerede har vundet EU-udbuddet på istandsættelse af lejemål, benyttes.

Beslutning:

Indstillingen godkendt.

Det allerede lavede udbud på flyttelejligheder bruges også på istandsættelser under B-ordning.

Ny håndværkerliste udsendes hurtigst muligt.

Det sikres, at driften laver kontrol med de udførte arbejder.

6. Udlevering af nøgler til selskabslokaler

Udsat til næste møde

Organisationsbestyrelsesmøde i Østjysk Bolig, torsdag den 14. november 2024 Kl. 17.00, Katrinebjergvej 107, Aarhus N

7. Gensidig information

Pia:

Udkast til styringsdialograpporter er sendt til organisationsbestyrelsen i uge 44, og de kommentarer der er kommet, er blevet indarbejdet og rapporterne er nu indberettet.

Der er styringsdialogmøde med Aarhus kommune d. 19/11.

Driftschef John Højsholt er stoppet. Der blev givet en orientering om status for personalsituationen både på regionskontoret og ude i driften.

Alex:

Forretningsfører Pia Hesselvig fortsætter frem til sommer som både forretningsfører på regionskontorerne i Aalborg og Aarhus.

Østjysk Bolig har 8 pladser til Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Bestyrelsen vælger at udpege 1. og 2. suppleanterne, ud over bestyrelsesmedlemmerne.

Kim:

I afdeling 2 har vi nogle uudnyttede byggerettigheder, som en udvikler på nabogrunden ønsker at erhverve i forbindelse med en projektudvikling.

Vi skriver under på en hensigtserklæring, så udvikleren kan gå i dialog med kommunen omkring projektet.

8. Status på driftssager

Gennemgang/afspærring af legepladser

Ved redskaber m.m. der kunne repareres, er dette gjort. Ved tvivlstilfælde er redskaberne enten fjernet eller afspærret.

Servicekontrakter

Vi arbejder stadig på at indhente alle servicekontrakter (rengøring, elektrolyse, ventilation, vinduesvask etc.). Der popper hele tiden nye op, men vi er godt på vej.

EI-ladestandere

- Vi arbejder stadig på at få afsluttet og godkendt projektet i afdeling 3, så vi kan få udbetalt tilskuddet.
- Vi har netop fået påbegyndelsestilladelse til afdeling 19 & 90, som igangsættes snarest.
- Afdeling 85 har selv lavet aftale og fået stemt den igennem på afdelingsmøde

Ulovligt opførte bygninger

Vi har fået henvendelse fra Skanderborg kommune om ulovligt opførte bygninger (carporte, udestuer m.m.) i afdeling 71, 73 & 82. Der arbejdes på at få bygningerne lovgjort.

Bemanding

- Vi har ansat Jeppe Olesen. som ny driftsansvarlig til kontoret i Ry. Han får følgeskab af Andreas Vitten – som pt. er på barsel.
 - Vi har ansat Morten Bøtker til ejendomskontoret i drift 2.
-

Organisationsbestyrelsesmøde i Østjysk Bolig, torsdag den 14. november 2024 Kl. 17.00, Katrinebjergvej 107, Aarhus N

- Vi leder stadig efter en kandidat til ejendomskontor i drift 4, ligesom vi også skal have en erstatning for Jørgen Bonde, der går på pension 30/4.

9. Bygge- og reoveringssager

Lukket punkt.

10. Eventuelt

Børnehaven i Hørning er solgt, og der er overdragelse i morgen den 15. november 2024.

Formatet med motiveret dagsordenen er rigtig godt. OB ønsker at det forsættes.

Mentorordningskursus. Kan der holdes et kursus lokalt på Katrinebjergvej 107.
Pia kontakter Susanne Frelsvig.

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