

Deltagere:

Organisationsbestyrelsesmedlemmerne Ronny Thomsen, Else Rask, Gurlin Jensen og Elisabeth Nielsen

Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)

Afbud: Gert Thorsen

Dagsorden:

1. Orientering fra formand, hovedbestyrelse og afdelinger
2. Meddelelser fra administrationen
 - Whistleblower-ordning
3. Afd. 183-0 Solbakken
 - Godkendelse af råderetskatalog
4. Tabt arbejdsfortjeneste
5. Udlejningssituationen
6. Nybyggeri/renovering
 - Renoveringsplan afd. 183-0
 - Driftsstøtte/kapitaltilførsel afd. 183-0
 - Nedsættelse af byggeudvalg
7. Eventuelt

1. Orientering fra formand, hovedbestyrelse og afdelinger

Ronny:

Det meste af sommeren er gået med diverse dialoger omkring byggesager.

2. Meddelelser fra administrationenWhistleblower-ordning på vej

Der er kommet et nyt EU-direktiv, som siger, at alle virksomheder og organisationer med mindst 50 medarbejdere skal have en whistleblower-ordning. Det gælder selvfølgelig også almene boligorganisationer og administrationer. En whistleblower-ordning vil for vores vedkommende sige en ordning, som medarbejdere, beboere og bestyrelsesmedlemmer kan indberette til, hvis de får mistanke om bedrageri eller underslæb. Eller hvis de er vidne til, at en kollega eller beboerdemokrat bliver udsat for personlige krænkelser.

Landsbyggefonden er gået i gang med at finde en løsning, som alle boligorganisationer og administrationer kan tilmelde sig. En løsning der gør, at man som medarbejder eller beboerdemokrat anonymt vil kunne indberette sin anmeldelse til et uafhængigt firma.

Når løsningen er klar, vil vi selvfølgelig tilmelde os. Vi forventer, at det kommer til at ske inden årsskiftet.

Kundekonference:

Næste års kundekonference holdes i Aalborg d. 25-26/3-2022

3. Godkendelse råderetskatalog afdeling 183-0, Solbakken (bilag)

Ændringer til afdelingens råderetskatalog er blevet godkendt på afdelingsmøde den 18. august 2021:

Hegn om terrasse: Forandring: Hegnet må have en maksimal højde på 180 cm. Hegnet skal være af typen Hardiplan, Plus, Ivarplank, trykimp.træ eller produkt i tilsvarende kvalitet. Farven skal være hvid eller lysegrå (farvekode Gori cc62). Hegnsstolperne (passende til de valgte planker), skal være min. 3 tommer, og monteres i 70 cm dybde i stolpesko eller beton. Se foto af hegnstype der er tilladt



Det indstilles, at organisationsbestyrelsen foretager endelig godkendelse af ændringer til råderetskatalog for afdeling 183-0

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

4. 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 og 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

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der ikke udbetales tabt arbejdsfortjeneste. Beslutningen gælder også deltagelse i byggeudvalg. Her gives således heller ikke tabt arbejdsfortjeneste, da det vurderes, at honoraret der oppebæres, kompenserer for dette.

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.

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

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

5. Udlejningssituationen

Vi har løbende annoncering af ledige lejemål i Hadsund Folkeblad, ligesom vi også anvender Boligportalen både almindeligvis og fremhævet.

Der er frem til d.d. brugt kr. 36.851,- i markedsføring i 2021.

Der er følgende tomgangslejemål:

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6. Nybyggeri/reovering

Renoveringsplan - 183-0 Solbakken

Anlægsbudget:

Nedenstående er det opdaterede budget på de fysiske arbejder:

- Nyt tag på blok 3
- Løsning af problematikken med vandkvaliteten i blokkene og i 10 rækkehuse hvor problemet også er tilstede. (varmt vands systemet)
- Nye vinduer og terrassedøre i rækkehuse inklusiv karnapper (de gule huse)
- Separatkloakering i hele afdelingen
- Altanrenovering
 - Udgifterne er allerede afholdt, og skal medfinansieres i projektet. Midlerne er pt. udlånt af organisationen.

Håndværkerudgifter	Budget inkl. moms
Nyt tag - afsnit 3	5.400.000,00
Vandproblematik	
Ny vandinstallation blok 4 og 5	570.000,00
Nyt veksleranlæg blok 4 og 5	44.000,00
Ny vandinstallation blok 1, 2 og 3	730.000,00
Nyt veksleranlæg blok 1, 2 og 3	44.000,00
Ny vandinstallation blok 6, 7 og 8	720.000,00
Nyt veksleranlæg blok 6, 7 og 8	132.000,00
Nye stikledninger rækkehuse etape 1 (10 huse)	479.000,00
Ny vekslerinstallation rækkehuse etape 1 (10 huse)	44.000,00
Vinduer & terrassedøre	2.600.000,00
Separatkloakering	4.350.000,00
Altaner (allerede afholdte udgifter)	1.276.000,00
I alt	16.389.000,00
Rådgiverudgifter	
Allerede afholdte udgifter	109.000,00
Rådgiverudgifter (10%)	1.638.900,00
Øvrige omkostninger	
Uforudsete udgifter	1.638.900,00
Anlægsudgift i alt	19.775.800,00
Finansieringsomkostninger	
Renter og låneomkostninger (8%)	1.582.064,00
Anlægsudgifter i alt	21.357.864,00

Finansieringsplan

I store tal dækkes 2.500.000 af afdelingens egne henlæggelser, hvilket efterlader en nødvendig realkreditfinansiering på 18.000.000

Dette resulterer i en husleje-forhøjelse på 10,32 % svarende til en stigning i kvm lejen på 92,40 kr.

I forbindelse med renoveringsplanen opdaterer vi afdelingens vedligeholdelsesplan jf. materialet udleveret på sidste bygherreudvalgsmøde.

Årlige henlæggelser til kt. 120 nedsættes herefter fra 2.178.000 til 1.650.000.

Dette medfører en nedsættelse af kvm. lejen på 62. kvm.

Dette tillader stadig en fremtidig holdbar vedligeholdelsesplan og henlæggelsesniveauet er stadig over gennemsnittet for sammenlignelige afdelinger.

Samlet husleje-forhøjelse bliver således på **30 kr. kvm årligt**.

Huslejeeksempler i nedenstående (Det er cirka tal....)

Boligtype	Antal rum	Bolig/m ²	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje
Familiebolig	1	31,00	2.425	82	2.507
Familiebolig	2	55,27	4.007	147	4.154
Familiebolig	2	68,29	4.951	176	5.127
Familiebolig	3	78,50	6.322	196	6.529
Familiebolig	3	85,73	6.036	207	6.243
Familiebolig	4	92,24	6.496	215	6.711
Familiebolig	4	95,50	6.726	222	6.948

Beboerdemokratisk proces.

Vi vil foreslå en beboerdemokratisk proces hvor der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde med 3 ugers varsel.

Sammen med indkaldelsen omdeles en folder der beskriver problemstillingen, løsningerne, hvordan arbejderne vil blive gennemført og huslejekonsekvensen.

Forslag: Ekstraordinært afdelingsmøde onsdag den 3. november kl. 17.00 hvor det vurderes realistisk at få projektet stemt igennem, da huslejeforhøjelsen er relativ lille.

Byggestart på tagene burde være mulig omkring forår / sommer 2022 hvis vi opnår godkendelse på mødet.

Usikkerheder.

Projektet kræver at kreditforeningen vil stille lån til rådighed samt at vi opnår en eventuelt kommunal godkendelse.

Dette kan vi først søge når vi har afdelingsmødets godkendelse.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender oplæg på renoveringsplan for afdeling 183-0

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

Driftsstøtte / kapitaltilførsel – 183-0 Solbakken

Indstilling til organisationsbestyrelses for Lejerbo Hadsund vedrørende særlig driftsstøtte for Solbakken.

Baggrund

Solbakken er udfordret på vedligeholdelsesmæssige efterslæb og begyndende tomgangs udfordringer.

Huslejeniveauet opleves for højt for området og specielt for de 2-værelses lejemål opleves der begyndende tomgangsproblematikker. Jævnfør Landsbyggefondens tvillingeværktøj er huslejen højere end gennemsnittet for sammenlignelige afdelinger.

Der er en igangværende renoveringssag i afdelingen der primært er en teknisk renovering og ikke umiddelbart øger den oplevede værdi af lejemålet, ud over minimumsforventningen. Huslejen stiger som følge af renoveringsplanen.

Det skønnes i fremtiden nødvendigt med forbedringsarbejder for at vedligeholde attraktionen i afdelingen, eksempelvis i form af nye badeværelser i nogle af lejemålene. Administrationen anbefaler at der allerede på nuværende tidspunkt opstartes en ansøgning vedrørende særlig driftsstøtte, da sagerne erfaringsmæssigt har lang sagsbehandlingstid. Formålet med ansøgningen skal være at kunne gennemføre fremtidssikrende arbejder i afdelingen uden at huslejen overstiger markedslejen for området.

Der kan på nuværende tidspunkt ikke fastlægges en tidsplan for ansøgning og sagsbehandling, men organisationen vil løbende blive orienteret om status på sagen.

Det indstilles at organisationsbestyrelsen bemyndiger administrationen til at ansøge Landsbyggefonden om driftsstøtte for Solbakken.

Driftsstøtten kan udmønte i en kapitaltilførsel der forudsætter at organisationen som udgangspunkt bidrager efter 1/5 ordningen af fra den finansieringsskitse Landsbyggefonden stiller til rådighed i tilfælde af tilsagn.

En eventuel finansieringsskitse skal godkendes af organisationsbestyrelsen når den foreligger.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

Nedsættelse af byggeudvalg

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen nedsatte et byggeudvalg bestående af Ronny Thomsen og Gert Thorsen. Dog består byggeudvalget i afdeling 183-0 af Ronny Thomsen og Elisabeth Nielsen.

7. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

Godkendt d. / - 2021

Formand