

Deltagere:

Liselotte Haack Lybech, Jørgen Jensen, Else Rask, Hanne Ulrichsen og Gert Thorsen.

Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (referent)

Dagsorden til organisationsbestyrelsesmødet:

1. Nyt fra formand, hovedbestyrelse og afdelinger
2. Nyt fra administrationen
3. Nybyggeri og renoveringer
4. Effektivitetstallene for afdelingerne i Lejerbo Hadsund
5. Udlejningssituationen og markedsføring
6. Næste møde
7. Eventuelt

1. Nyt fra formand, hovedbestyrelse, afdelingerLiselotte:

Der har været et sprængt vandrør på Timandsvej, og enkelte lejemål er blevet genhuset.

Der bliver ansat en ny ejendomsfunktionær i Hadsund. Jobopslag er oppe nu.

Der udskiftes køkkener på Tjørnholt.

Gert:

Der har været hovedbestyrelsesmøde. På mødet har bestyrelsen besluttet, hvilket navn der skal indstilles til Landsrepræsentantskabsmødet.

Der er bestyrelseskonference i februar.

Byggechefen er fratrådt sin stilling.

Jørgen:

Vi har været til generalforsamling i Sundhuset. Økonomien er udskudt til et kommende møde.

2. Nyt fra administrationenKursustilbud til beboerdemokrater

I slutningen af november 2025 udsendes DAB-Lejerbos kursuskatalog 2026 for beboerdemokrater. Der sendes tre fysiske eksemplarer til hver afdelingsformand samt hver formand for boligselskaberne. Kataloget kan ligeledes findes på Lejerbos hjemmeside: www.lejerbo.dk/bestyrelse/kursus

Kursuskataloget indeholder en række kursustilbud rettet til beboerdemokratiet.

Rammerne for kursustilbuddet er fastsat af DAB-Lejerbos kursusudvalg, som består af beboerdemokrater fra hele landet og er nedsat af hovedbestyrelsen.

Der afholdes introkurser for (nye) afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt budget- og regnskabskurser bredt fordelt over hele landet. Der afholdes også en række andre relevante kurser for organisationsbestyrelser og afdelingsbestyrelser også fordelt i Jylland, på Fyn og Sjælland.

Nogle kurser afholdes som såkaldte "fyraftenskurser" på hverdage kl 17-20.30, imens andre afholdes som weekendkurser. Dag, tid og sted fremgår af kursuskataloget. Det er herudover muligt at bestille skræddersyede kurser eller workshops som strategi-workshops, kommunikation med beboere mv.

Pris

Kursusudvalget har besluttet, at introkurset for afdelingsbestyrelser skal være gratis at deltage i. Herudover inviteres nye organisationsbestyrelsesmedlemmer også til et gratis velkomstmøde med DAB-Lejerbo. Alle øvrige kurser koster afdelingerne/organisationen en egenbetaling, som skal dække udgifter til materialer, forplejning, evt. overnatning mv. samt et kursusgebyr, der dækker undervisningen. Prislejet er ligger mellem 1.200 og 7.000 kr. afhængig af kursets varighed og lokalitet. Priserne følger niveauet for kurser i det tidligere Lejerbo, dog med den ændring, at introkurser, velkomstmøder samt kurser udbudt af Aktive fællesskaber er uden beregning.

Nogle organisationer har valgt at yde tilskud til afdelingsbestyrelsernes kursusdeltagelse via organisationens arbejdskapital. Det er typisk økonomikurser og introweekend, der støttes. Alternativt dækkes udgiften via afdelingernes budget og der skal dermed være afsat penge til dette på konto 119, for at bestyrelserne kan komme afsted.

Målgruppe

Kurserne henvender sig primært til beboerdemokrater (både i afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelser). Som noget nyt for Lejerbo-fællesskabet, er der nu også kursustilbud rettet mod frivillige i afdelingerne, som ikke nødvendigvis sidder i afdelingsbestyrelsen. Disse kurser afholdes af afdelingen Aktive Fællesskaber og henvender sig til beboere, som er eller ønsker at være frivillige.

DAB-Lejerbos kursuskatalog 2026 er vedlagt som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter, om organisationens arbejdskapital skal yde tilskud til afdelingsbestyrelsernes kursusdeltagelse kursus i økonomi, det udvidede afdelingsbestyrelseskursus og evt. øvrige kursustilbud.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at det grundlæggende økonomikursus tilbydes til nye bestyrelsesmedlemmer og finansieres af organisationen. Afdelingerne kan ansøge om tilskud til andre kurser.

Beredskab

Der tales meget om, hvordan vi skal ruste os til eventuelle kommende kriser, som f.eks. længerevarende strømafbrydelser, og ekstreme vejsituationer, som f.eks. storme og skybrud.

BL har nu på deres hjemmeside BL.dk beskrevet, hvordan man som boligorganisation skal forholde sig til, at fremtiden virker mere usikker.

BL slår fast, at boligorganisationer ikke har et formelt ansvar for samfundets beredskab. Boligorganisationer har alene pligt til at sikre, at deres ejendomme er forsvarligt vedligeholdt, så bygningerne f.eks. kan modstå kraftig regn og vind. Boligorganisationer er heller ikke forpligtede til at udarbejde egentlige beredskabsplaner.

Det forhøjede trusselsbillede betyder dog, at DAB-Lejerbo i den kommende tid vil have et skærpet fokus på at sikre ejendommenes stand og de evt. forholdsregler, som bør tages f.eks. i forhold til strømafbrydelser og ekstremt vejr.

Derudover vil vi anbefale, at organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne drøfter, om man vil forberede sig på at kunne hjælpe beboere, som i konkrete kritesituationer vil have svært ved at klare sig selv – og i givet fald, hvordan hjælpen bør organiseres.

3. Nybyggeri og renoveringer

Lukket punkt

4. Effektivitetstallene for afdelingerne i Lejerbo Hadsund

Det er noteret at effektivitetstallene på afdelingerne i Hadsund går den forkerte vej

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter, hvorfor effektivitetstallene udvikler sig negativt og hvad der evt. kan gøres for at ændre denne udvikling.

Beslutning:

Bestyrelsen drøftede situationen, og vil følge den nøje de kommende år. Det er svært at angive, de konkrete årsager til, at tallene ser ud som de gør. Det handler blandt andet om sammenligningsgrundlaget og om priser på renovation.

5. Udlejningssituationen og markedsføring.

Det indstilles, at udlejningssituationen tages til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen drøftede tomgangsudfordringerne. Der er indgået en aftale med Lejeboligmægleren, og vores boliger er lagt op på mæglerens hjemmeside.

Det skal sikres, at Lejeboligmægleren uploader vores boliger på Boligportalen, samtidig med, at udlejningen også ligger boliger op.

Resultatet af aftalen med Lejeboligmægleren følges tæt.

Vi er i gang med udlejning af Kirketerp II, men der er desværre kun få personer på ventelisten.

Byggeudvalget har meget obs på, at alt skal se "skarpt" ud, når potentielle nye beboere er til åbent hus.

Det blev aftalt, at Gert drøfter situationen med Mette Reimer i forhold til yderligere tiltag til markedsføring af de nye boliger, og at det kan resultere i, at der laves mailhøring i bestyrelsen om bevilling af midler.

Om et par måneder revurderer bestyrelsen situationen og overvejer, om der skal laves midlertidig nedsættelse af huslejen på Solbakken.

Markedsføring Lejerbo Hadsund

På organisationsbestyrelsesmødet den 17. november 2025 drøftede bestyrelsen muligheder for et samarbejde Lejeboligmægleren.

Det blev godkendt at indgå en aftale med Lejeboligmægleren for i første omgang et halvt år. Denne aftale blev underskrevet ultimo 2025. Sideløbende med udmøntning af aftalen arbejdes der med andre markedsføringstiltag, som koordineres af administrationen i dialog med Lejeboligmægleren.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Godkendt som indstillet.

6. Næste møde

Næste møde fastsættes

Beslutning:

Næste møde blev aftalt til onsdag d. 11/3 kl. 15.00.

7. Eventuelt

Thomas Chander er fra 1/1 udnævnt til driftschef. Han har hidtil været driftsassistent. Der er proces omkring ansættelse af en ny driftschef i den ledige stilling.

Godkendt d. 14/1-2026

Liselotte Haack Lybech
Formand