

Referat af bestyrelsesmøde den 8. december 2022.**Deltagere:**

I mødet deltog bestyrelsesmedlemmerne: Benny Davidsen, John Henneberg, Leif Jensen, Betina Henneberg, Inge Køster, Camilla R. Melecini og Jenny Jensen.

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Lars D. Juhre, driftschef Erik Zoëga og sekretær Susanne Zoëga, som optog referat af mødet.

Dagsorden for mødet er herefter:

1. Nyt fra formanden
2. Nyt fra administrationen.
3. Nyt fra byggeafdelingen.
4. Ommærkning af ungdomsboligerne i afd. 316-0, Houmannshus til almene boliger.
5. Udlejning af boligerne i afd.1243-0 v/ Camilla R. Melecini.
6. Godkendelse af medfinansiering af helhedsplanen (det boligsociale arbejde)
7. Eventuelt.

Ad 1 Nyt fra formanden.

Formanden meddelte:

At det havde været et godt møde i Århus med mange gode idéer – bl.a. omkring naboskab. Afdeling 41-0 Frejasgade har på sit afdelingsmøde den 9. nov. 2022 stemt ja til den ændrede helhedsplanen med 26 stemmer for og 22 imod.

Ad 2. Nyt fra administrationen.

Lars Juhre meddelte at han netop har været til kunde- og ledermøde i Valby, hvor der bl.a. blev drøftet dialog i boligorganisationen og afdelingerne. Formidling til og fra organisationen til afdelingerne.

Han foreslog om der i organisationen evt. skal afholdes et møde (en halv/hel dag) hvor der kan arbejdes med det nævnte – og få forventningsafstemt (organisationen/administrationen/afdelinger)

Der var enighed om, at det var en rigtig god idé – at der først var i organisationen og herefter i afdelingerne. Administrationen arbejder videre hermed (som et arrangement evt. en lørdag)

Udlejningssituation 6. december 2022

Afd. 41-0 Frejasgade. 3 stk. 2 vær. ledige. Den ene går i tomgang den 31. december 2022.
1 stk. 3 vær ledig. Den er i tomgang.
2 stk. 4. vær. ledig. Begge i tomgang.

Boligerne bliver lejet ud tidsbegrænset og uden istandsættelse pga. den kommende renovering. De er svære at leje ud og bliver annonceret på nettet, og der kommer meget få henvendelser og de springer fra igen, når de bliver gjort opmærksomme på, at de er tidsbegrænset.

Der er 2 boliger, henholdsvis en 1-vær og en 2-vær, der er blevet taget ud af tilbudsrunderne, da boligerne er for dårlige, og de bliver for dyre at gøre i stand, hvis de skal lejes ud tidsbegrænset.

Afd. 92-0 Flintebakken 1 stk. 2. vær i tilbud
2 stk. 3 vær i tilbud.
1 stk. 3 vær. afventer underskrevet kontrakt.

Hovedbestyrelsen har været på besigtigelse i afdelingen, og var meget begejstret for hvad de så i afdelingen.

Afd. 316-0 Houmannshus	1 stk. 2 vær i tilbud og på nettet. 1 stk. 3 vær i tilbud og på nettet.
	Boligerne uden altan er svære at leje ud og bliver næsten altid annonceret som ledige på nettet.
Afd. 316-0 (ÆB)	1 stk. 2 vær. ÆB Gl. Jernbanegade i tilbud.
	Alle 15 boliger på Stjernholmegade (Arentzminde)
Afd. 909-0/988-0 Vejlevej	2 stk.3 vær i tilbud. Den ene går i tomgang pr. 31. december 2022. Boligen er annonceret på nettet. Boligerne er svære at leje ud og bliver næsten altid annonceret på nettet.
Afd. 910-0 Brædstrup	Ingen opsagte
Afd. 952-0/952-1	1 stk. 3 vær. Ventelisten er tom og den er annonceret som ledig på nettet.
Afd. 1243-0 Lilli Gyldenkilde Torv:	
Familieboliger:	I alt 11 ledige boliger, heraf afventer vi kontrakt retur på 2 boliger. 1 stk. 2 vær. 3 stk. 3 vær. (heraf 1 i tomgang, som aldrig har været udlejet) 7 stk. 4 vær. (heraf 4 i tomgang) Der annonceres løbene, på Boligportal.
	Huslejenedsættelserne på Sønderbrogade, som blev vedtaget i september, har endnu ikke ført til udlejning.
Ungdomsboliger:	På nuværende tidspunkt er der 20 ledige. Derudover er der en, der mangler underskrift på kontrakt. 10 af dem er i tomgang. Der er annonceret på Boligportalen og der bliver i perioder fremhævet, men der er ikke mange henvendelser og der er ikke mange på venteliste.

Ad 3 Nyt fra byggeafdelingen.

Renovering: Afd. 41-0 Frejsgade

På det ekstraordinære afdelingsmøde d. 09.11.2022, blev det nye forslag godkendt og der arbejdes videre med udgangspunkt i dette. Der etableres en brugerproces for fælleshuset. Der er sket registrering og opmåling af udvalgte boliger samt udearealer i forbindelse med projekteringen. Projektforslag er klar til granskning og gennemgås på kommende byggeudvalgsmøde.

Der arbejdes på at ansætte en genhusningskonsulent, som ansættes i byggeafdelingen, for den kommende dialog med beboerne.

Så snart genhusningskonsulenten er ansat, igangsættes møder med beboerne og i byggeudvalget (afd.bestyrelsen samt formand og næstformand i organisationen.

Bygherremøder – her er det organisationen der deltager.

Ad 4 Ommærkning af ungdomsboligerne i afd. 316-0 Houmannshus til almene boliger.

Lars D. Juhre meddelte

Vi har undersøgt muligheden for at genhuse i ungdomsboliger og muligheden at ommærke ungdomsboliger til familieboliger. I forbindelse med renoveringen af afd. 41-0 Frejsgade.

Mht. til genhusningen er der som udgangspunkt intet problem i, at der midlertidigt genhuses beboere fra familieboliger i ungdomsboliger, jf. [almenlejelovens](#) § 86, stk. 3. Der stilles ikke nogle eksplicitte krav til midlertidige genhusningsboliger, hvorfor der heller ikke er et krav til hvordan boligerne er mærket.

Vi skal dog fortsat observere reglerne om beboermaksimum i [lov om boligforhold](#) § 14, og vi hvis kommunen har anvisningsretten til ungdomsboligerne, skal vi måske lige snakke med kommunen omkring at vi vil bruge boligerne til genhusning.

Mht. til ommærkning af boliger fra ungdomsboliger til familieboliger, skal dette blot aftales mellem organisationen og kommunalbestyrelsen, jf. [almenboliglovens](#) § 3, stk. 1, nr. 6. Det er mest en formel proces at få kommunen med på at fortage en sådan ommærkning.

Man skal dog også huske at informere Landsbyggefonden om at boligerne ommærkes.

I relation til spørgsmålet om belåningen i ejendommen, er der ikke et krav om at denne belåning tilbagebetales ved en ommærkning, jf. [vejledning om drift af almene boliger](#) pkt. 24.

Ommærkning:

Loven giver kommunalbestyrelsen mulighed for at ændre anvendelse af de enkelte almene boliger, alt efter behovet i den konkrete periode. I sammenhæng med etablering af en almen boligtype vurderes denne fleksibilitet i anvendelsen at give kommunerne langt bedre muligheder for løbende at kunne tilpasse boligforsyningen til det konkrete behov.

Hvis boligerne ønskes udlejet til andre end den berettigede personkreds, er der ikke krav om, at den indestående belåning indfries, ligesom den direkte støtte kan fortsætte uændret. Dette gælder god ikke ubetinget, såfremt der er tale om en ommærkning af almene ungdomsboliger, idet kommunalbestyrelsen for disse boliger træffer beslutning om, i hvilket omfang allerede meddelt støtte skal reduceres efter loven § 131 stk. 2.

Ommærkning har betydning for, efter hvilke regler udlejning/anvisning kan ske. Der henvises til Bygge- og boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 895 af 10. okt. 1996 om udlejning af almene boliger m.v. samt den herti knyttede vejledning.

Ommærkes almene ungdomsboliger, hvortil der er meddelt tilsagn efter den 31. dec. 1996 bortfalder ungdomsboligbidraget.

Det kan samtidig oplyses at Horsens kommune har givet mundtligt tilsagn til ommærkning.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede af der skal søges ommærkning,

Ad 5 Udlejning af boligerne i afd. 1243-0 v/ Camilla R. Melecini .

Den 3 værelses lejlighed lige over fælleshuset, har trods nedsættelse af huslejen ikke givet respons. Det skal bemærkes at de 2 andre boliger ovenover er udlejet.

Camilla tænkte om det var muligt at prøve at møblere lejligheden, at det måske kan give en effekt, så man bedre kan se møbleringsmulighed i boligen, og evt. nedsætte lejen yderligere.

Beslutning

Efter en kort debat besluttede en enig bestyrelse at bevillige kr. 15.000 til indretning af boligen og samtidig en nedsættelse af lejen med yderligere kr. 500 pr. mdr.

Dog skal der lige afvente om den netop udsendte lejekontrakt underskrives.
(Efterskrift den udsendte lejekontrakt blev IKKE underskrevet)

Ad 6 Godkendelse af medfinansiering af helhedsplanen (det boligsociale arbejde) 2020-2023

Det har været aftalt at Boligorganisationen deltager i medfinansieringen af helhedsplanen i Horsens 2020-2023.

Denne beslutning er således aldrig blevet ført til referat – derfor dette punkt.

Faktura for 2021 på kr. 119.130 var desværre ikke kommet med i regnskabet 2020/21, hvilket har bevirket at der i regnskabet 2021/22 er kommet både faktura fra 2020/21 og 2021/22 med i regnskab d.v.s. 2 x kr. 119.130.

Beslutningen/aftalen blev bekræftet af bestyrelsen

Ad 7 Eventuelt:

I forbindelse med at der på et tidligere møde er udpeget mentor til de forskellige afdelinger, vil vi hører om det er i orden at der udsendes navn, tlf. og mailadresse til den respektive afdelingsformand.

Næste møde er den:

Regnskabsmøde afholdes den 16. marts 2023 kl. 17.00 i beboerlokalet på Flintebakken.

Repræsentantskabsmøde afholdes den 16. marts 2023 kl. 19.00 i beboerlokalet på Flintebakken.

Referatet er godkendt ved elektronisk underskrift via Penneo af

Formand Benny Davidsen

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Benny Davidsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-401257772776

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-01-19 09:44:57 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M2EUC-6DS04-BJZTQ-76GYD-T0LDY-E1W6E

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>