

Deltagere: Inge Køster, Søren Egge Rasmussen, Ina Graneberg, Chris Frøsig og Pil Berthelsen.

Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (referent).

Dagsorden for organisationsbestyrelsesmøde:

1. Nyt fra formand, afdelinger, hovedbestyrelse og administrationen
2. Nybyggeri/renovering
3. Byggeudvalg
4. Strategien for udlejningsredskaber 2026-2030 (mailhøring)
5. Udlejningssituationen
6. Mødeplan for 2026
7. Eventuelt

1. Nyt fra formand, afdelinger, hovedbestyrelse og administrationen

Inge:

Byggechef Mette Vilsen er stoppet i Lejerbo. Der er igangsat rekruttering af ny byggechef.

Der er kommet en pulje der kan søges til forskellige tiltag – Alment Støtteudvalg.

Hovedbestyrelsen har vedtaget det nye navn, der skal sættes til afstemning på Landsrepræsentantskabet.

Der er udarbejdet budget for administrationsorganisationen og aftalt justering af administrationshonoraret.

Chris:

Der har været klager over trampolin i afdelingen. Der er klaget til kommunen. For ikke at påføre afdelingen udgifter, har bestyrelsen besluttet at fjerne trampolinen. Der arbejdes i stedet på etablering af en multibane.

Der er stor tilfredshed med den nye lokalinspektør. Hun er rigtig dygtig og der kommer hurtig respons på henvendelser.

Pia:

Kursustilbud 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 ligget 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:

I udgangspunktet betaler afdelingerne selv for deltagelse i kurser for afdelingsbestyrelser. Der kan eventuelt søges om tilskud fra organisationen, men på grund af økonomien i selskabet, er der begrænsede muligheder.

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 krisesituationer vil have svært ved at klare sig selv – og i givet fald, hvordan hjælpen bør organiseres.

Organisations- og repræsentantskabsmøder den 9. marts. 2026

2. Nybyggeri/renovering

Lukket punkt

3. Byggeudvalg

Formanden har ønsket at sætte byggeudvalg på dagsordenen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter størrelsen af gruppen i visse byggesager.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at det fortsat er hele organisationsbestyrelsen, der udgør byggeudvalget. Møderne i byggeudvalget fastsættes på tidspunkter, der (også) passer rådgiverne, og der kan derfor ikke tages særlige hensyn om mødedag.

4. Strategien for udlejningsredskaber 2026-2030 (mailhøring)

Som opfølgning på det aflyste organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Århus den 24. november 2025 blev det aftalt med formanden at sende dette punkt i mailhøring den 24. november 2025:

”Strategien for udlejningsredskaber 2026-2030

Aarhus Kommune og BL – Danmarks Almene Boliger, 5. kreds, har siden 2013 haft fælles strategier for anvendelsen af udlejningsredskaber i de almene boligområder. Strategien har bidraget til en blandet beboersammensætning, en positiv udvikling i udsatte områder og en koordineret boligindsats mellem kommune og boligorganisationer.

Strategien for perioden 2026–2030 viderefører og justerer samarbejdet på baggrund af nye udfordringer:

- Pres på de billigste almene boliger
- Nye nationale regler for udlejning i udsatte og omdannelsesområder
- Behov for løbende tilpasning af fleksibel udlejning

Strategiens formål er at:

1. Fremme og fastholde blandede boligområder gennem målrettet anvendelse af fleksibel udlejning.
2. Muliggøre kommunal anvisning til borgere med akut boligsocialt behov – uden at skabe nye udsatte områder.
3. Sikre balance mellem kommunale anvisninger, fleksibel udlejning og almindelig ventelisteudlejning.

Centrale elementer i strategien er

- Flexibel udlejning
- Kommunal anvisning
- Trappetrinsmodel, hvor boligområder opdeles i tre trin
- Kombineret udlejning
- Øvrige aftaler

Organisering omkring strategien

- Bestyrelsen for boligsociale helhedsplaner: Overordnet opfølgning og rådgivning.
- Følgegruppe for udlejningsstrategien: Strategisk opfølgning og koordinering mellem kommune, BL og Det Boligsociale Fællessekretariat.
- Det Fælles Udlejningsforum: Praktisk administration og sikring af ensartet praksis.
- Teknik og Miljø: Indgår de konkrete aftaler med boligorganisationerne.

Implementering af strategien

- Nye udlejningsaftaler indgås i 1. kvartal 2026.
- Strategien evalueres i 2029 og genforhandles inden 30. april 2030.
- Teknik og Miljø samt AARHUSbolig bistår boligorganisationer i opstartsfasen.

For yderligere information se vedlagte "Strategi for udlejningsredskaber 2026-2030"

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter strategien og godkender følgende:

1. *Strategien for udlejningsredskaber 2026–2030 godkendes som rammeaftale mellem Aarhus Kommune og BL's 5. kreds.*
2. *Teknik og Miljø bemyndiges til at indgå konkrete udlejningsaftaler med de almene boligorganisationer inden for rammerne af strategien.*
3. *Der sker årlig politisk orientering om status og udvikling i anvendelsen af udlejningsredskaber."*

Der var udmeldt, at hvis ikke vi havde hørt noget i samme uge, betragtedes det som en tilkendegivelse af, at man godkendte indstillingen. Da vi ikke havde fået tilbagemeldinger, blev resultatet af høringsringen mailet ude den 1. december: en godkendelse af indstillingen. Dette blev ligeledes videreført midlet til kredskonsulent Mette Tams ved BL.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bekræfter høringsresultatet.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

5. Udlejningssituationen

Der er ingen tomgang i Lejerbo Århus.

Det indstilles, at udlejningssituationen tages til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

6. Mødeplan for 2026

Mødeplanen for 2026 udarbejdes på mødet. Organisationsbestyrelsen finder årets mødedatoer sammen med Pia. I den forbindelse mindes der om, at der allerede er fastlagt organisations- og repræsentantskabsmøder i Lejerbo Århus den 9. marts 2026.

Alle bedes huske deres kalender.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen fastlægger mødeplanen for 2026.

Beslutning:

Bestyrelsen vedtog følgende mødedatoer:

Mandag d. 11/5

Mandag d. 24/8

Mandag d. 16/11

Alle møder kl. 18.00 på Katrinebjergvej 107.

7. Eventuelt

Der er bestyrelseskonference d. 27-28/2 i København. Inge og Pil deltager.

Der er landsrepræsentantskabsmøde d. 18/5.

Søren gav en orientering om lovændringer på det almene område, herunder hævet rammebeløb og brug af Landsbyggefondens midler fra 2027. Der er en revision af bygningsreglementet, der skal gøre det lettere at renovere eksisterende bygninger.

Godkendt d. 13/1 - 2026

Inge Køster

Formand