

Deltagere:

Erik Fallesen, Bent Sode, Ingelise Jensen, Britta Nielsen, Preben Senniksen, Bodil Olsen, Anette Johansen, Robert Juhl og Pia Lundberg.

Fra administrationen deltog forretningsfører Lis Fransiska Jensen og sekretær Doris Melson Larsen som optog referat.

Dagsorden:

Orienteringspunkter:

- Pkt. 1 Orientering fra formanden v/Erik Fallesen
- Pkt. 2. Orientering fra hovedbestyrelsen/Anette Johansen
- Pkt. 3 Orientering fra administrationen v/Lis Franciska Jensen
- Pkt. 4 Orientering fra Bodil Olsen om arbejde i Vangkvarteret
- Pkt. 5 Orientering fra Pia Lundberg om Grundejerforeningen i Lundemarken

Beslutningspunkter og godkendelse

- Pkt. 6 Godkendelse af:
Anlægsbudget
Godkendelse af råderetskataloger
Godkendelse af BBA
- Pkt. 7 Beslutningspunkt vedr. diverse tilskud:
- Kr. 200.000 til konkurrenceprojekt ifm. Holbæks nye plejecenter. *Trækkes fra arbejdskapitalen, og forsøges efterfølgende indarbejdet i byggeregnskabet, hvis muligt.*
 - Organisationsbestyrelsen har via mail godkendt, at 9.000 + ekstra 6.000 til cafetilbud i Apotekerhaven.
Tildeles fra arbejdskapitalen. Referatføres

Pkt. 8 Beslutninger truffet af organisationsbestyrelsen iht. Udlejningsbekendtgørelsen

Drøftelsespunkter

- pkt. 9 Seminar lørdag den 2. oktober 2021
- Pkt.10 Fortroligt
- Pkt. 11 Eventuelt

Ad1)

Erik Fallesen gav udtryk for, at det er dejligt, at der nu er normale arbejdsforhold. Det har været en vanskelig og besværlig tid, men med god indsats fra alle sider er problemerne løst på bedste vis.

Trods store besværligheder med IT på repræsentantskabsmødet som blev afholdt på Vadestedet, fremlagde Lis Franciska Jensen budget og regnskab på så fin og god måde. Karina Frid og Randi Solveig Strand fra Byggeafdeling orienterede om igangværende renoveringer i forskellige afdelinger.

Ad2)

Anette Johansen meddelte, at Palle Adamsen har meddelt os, at han ikke opstiller til formandsvalget i BL i 2022.

Lejerbo er indstillet til Bygherreprisen, sammen med mange andre. Det skyldes primært vores cirkulære byggeri, Cirkelhouse, i Århus.

Hovedkontoret på Gl. Køgelandevej, Valby, vil inden længe, gå i gang med en renovering/modernisering. Dette vil dog kun omfatte stueetagen.

Bestyrelsesseminariet blev aflyst i 2020 og det vil blive gennemført i 2021.

Det forgår, som vanligt, på Hotel Scandic Sluseholmen, København.

Dato: 12 og 13 november - 21. Invitation, tema og program kommer senere.

Alle er enige om, at vi havde 2 rigtig gode Landsrepræsentantsskabsmøder. Stemningen var god og bestyrelsesmedlemmerne var tilfredse med afviklingen.

Dog skal der lige nævnes, at der er blevet klaget over forplejningen, hvilket betød, at Lejerbo har fået et afslag i prisen.

Ad3)

Ny politisk aftale indgået, i forlængelse af parallelsamfundspakken fra 2018

- Formål: styrke den forebyggende indsats i flere boligområder
- Mål: blandet beboersammensætning
- 58 nye boligområder udpeget til *forebyggelsesområder*
- Vil påvirke udlejningen i alle afdelinger, da der nu "skubbes" beboere fra forebyggelsesområder over i andre afdelinger
- → udarbejdes fælles udlejningsaftaler i de berørte kommuner

Aktuel status på Holbæk

- **Vi har ingen forebyggelsesområder i Lejerbo Holbæk**
- Holbæk boligselskab har: Ladegaardsparken, men
- **- vi har allerede en fælles udlejningsaftale**

Holbæk Plejecenter. Inddragelsesproces nu ved vejs ende

I alt 8 workshops afholdt, 7 virtuelle og 1 fysisk

Emner: fra placering og udformning af bygningerne, til indretning af det enkelte hjem.

Deltagelse fra Ældrerådet, Handicaprådet, Udsatterådet, Alzheimerforeningen, Ældresagen, Faglige

Seniorer, Udvalget for Ældre og Sundhed, Socialudvalget og medarbejderrepræsentanter fra Aktiv

Hele Livet samt Vækst og Bæredygtighed

Rigtig god evaluering af processen (3 gav os 5 ud af 5 stjerner, resten gav os 4 ud af 5)

Næste skridt: styregruppen arbejder

Styregruppen består af Direktør Lene Magnussen; Chef for AHLI, Charlotte Larsen; Chef for Vækst og

Bæredygtighed, Mads Y. Christensen og Leder af Pleje & Omsorg Barbara Lisemose samt

kommunalpolitikere

De 6 skæve boliger bliver nu en realitet!

- Vi har afventet svar fra LBF:
 - *Må vi opføre med budgetoverskridelse, eller skal vi søge på ny? Det er der sagt ja til*
- Udfordringerne var primært:
 - Økonomi
 - At finde en entreprenør, der vil tage opgaven

Behov for støtte til at få beboerdemokratiet til at fungere i afdeling 922-0

Der er udfordringer med at få beboerdemokratiet til at fungere.

Løsningen er forhåbentligt:

- Ekstraordinært afdelingsmøde afholdt 5.7.21.
- Ny bestyrelse valgt.
- Tilmeldes førstkommende kurser for beboerdemokrater
- Støttes tæt af administrationen, samt af Pia som mentor.

- Regelmæssige afdelingsbestyrelsesmøder

Stor tak for organisationsbestyrelsens involvering

Projekt Mod til Fællesskab: Apotekerhaven og Slotshaven

Reddet – men i lidt mindre målestok og med ny frivillig organisation:

Rie Madsen har indgået aftale med Sind Ungdom og fået kr. 60.000

Tiltagende utryghed i Skovbrynet

Beboerne oplever tiltagende utryghed.

Følgende tiltag:

- Midlertidigt vagtværn sat på
- Ophævelse af lejemaal grundet utryghedsskabende adfærd
- Trygheds- og trivselsmøde afholdes snarest

Fuldt tilbage til normalen pr. 1.8.21

- Åbnet for personlig betjening alle steder 1.8.21 – det har vi set frem til, så vi igen kan betjene vores beboere på denne måde
- Vi har længe ydet al beboerservice
- Alle er retur på job – og har været det længe
- Klubber osv. er åbnet igen – og har været det i et stykke tid
- Dog fastholdes øgede krav om Corona rengøring, fokus på afstand, arbejde hjemmefra ved mild sygdom, osv.
- Følger konstant myndighedernes vejledninger

Ny cafe' og husbestyrer

Pr. 16.8.2021 er ny cafe' og husbestyrer i Vang ansat. Mette Baunegaard Andersen Holbækker 31 år gammel, Baggrund som blandt andet økonoma, eventplanlægger i Arla og leder Kender Vang, og har været en meget stabil og dygtig samarbejdspartner, idet hun som leder i Ungdommens Røde Kors har stået for madklub for børn og unge.

Region Holbæk får vores helt egen genhusningskonsulent

- Start efterår 2021
- Suppleres forventeligt med ½ stilling yderligere på et senere tidspunkt
- Pengene hentes fra byggesagerne
- Forankres organisatorisk i byg, men fysisk tilstede lokalt
- Skal dække alle renoveringssager i Odsherred, Høng og Holbæk
- Forventeligt tæt samarbejde med kommunale parter omkring genhusningsprocessen.

Anbefalinger fra Hovedbestyrelsen til boligorganisationerne om ladestandere til elbiler

"For at gøre vores boliger tidssvarende, mere bæredygtige og attraktive, bør det overvejes, om det vil være relevant at etablere ladestandere i de enkelte afdelinger. Dette vil også imødekomme regeringens planer om stop for salg af diesel- og benzinbiler i 2030."

I så fald er der en del overvejelser der skal gøres.

Ønskes dette på som punkt ved næste møde?

Eller: skal vi skynde os langsomt, og vente på behovet opstår?

Bestyrelsen var enig i, at emnet tages op på et senere tidspunkt.

Ad4)

Bodil Olsen meddelte, at det går fint i fælleshuset og der har været mange aktiviteter med børnene hen over sommeren.

Fra BL har man modtaget kr. 7.000 i støtte til Bydelsmødrenes projekt, hvor de har etableret madklub for unge.

Seneste kriminalitetsstatistik viser en positiv udvikling.

Ad5)

Pia Lundberg og formanden har været til møde vedr. jernstøberigrunden, et godt møde. Der mangler nye bestyrelsesmedlemmer grundet flytninger. Man er ked af planerne med ungdomsboligerne.

Ad6)

- **Anlægsbudget**
 - Ingen anlægsbudgetter til godkendelse
- **Godkendelse af råderetskataloger**
 - Råderetskatalog for afd. 123-0. Godkendt via mail den 11.5.21. Referatføres d.d.
- **Godkendelse af BAA**
 - Ingen BAA'er til godkendelse

Ad7)

Nedenstående er godkendt via mail, dette føres til referat:

Bevilling fra arbejdskapitalen, projekt Mod til fællesskab

- I alt kr. 15.000 til cafetilbud i Apotekerhaven og Slotshaven (erstatte tidligere tildelt kr. 9.000, - til samme)

Bevilling fra arbejdskapitalen, Holbæk Plejecenter

- I alt kr. 200.000 til konkurrenceprojekt.
- Forsøges efterfølgende indarbejdet i byggeregnskabet, hvis muligt.

Begge dele blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

Ad8)

Beslutninger truffet af organisationsbestyrelsen iht. Udlejningsbekendtgørelsen

(A)	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger
<p>Fortrinsret ved samlivsophør § 8, nr. 2 (kan IKKE begrænses til enkelte afdelinger).</p> <p>Gælder alle typer af boliger med venteliste, dvs. evt. også ungdoms- og ældreboliger, hvis der er venteliste.</p> <p>Som udgangspunkt er der ikke fortrinsret ved samlivsophør (separation, skilsmisse eller brudt parforhold).</p> <p>Org. kan beslutte, at der skal være det - altså JA.</p> <p>Beslattes ja, betyder det, at den, der fraflytter, har fortrinsret til en ledig bolig i alle afdelinger i org. i op til 1 år (hvis børnefamilier ikke har fortrinsret først § 4), såfremt den fraflyttende boligsøgende har barn under 18 år, der stadig bor hos den anden forælder i en af afdelingerne i kommunen.</p>			
Nuværende beslutning	ja	nej	nej
Ny beslutning pr. 12.8.21	JA	NEJ	NEJ

--	--	--	--

(B)	Alle afdelinger	Kun disse afdelinger
<p>Karenstid § 8, nr.3 (KAN begrænses til enkelte afdelinger og kun gælde for fremtidige opskrivninger)</p> <p>Som udgangspunkt er der ikke karenstid ved intern flytning – ej heller for ungdoms- og ældreboliger.</p> <p>Org. kan beslutte, at der skal være det – altså JA</p> <p>Karenstiden kan højst være på 2 år. Det kan begrænses til at gælde for en eller enkelte afdelinger.</p> <p>Beslutes ja, betyder det, at man ikke kan få et boligtilbud på den interne venteliste før udløb af 2 år fra indflytningsdatoen.</p>		
<p>Nuværende beslutning og længde: 2 år</p>		
<p>Ny beslutning pr. 12.8.21</p> <p>Hvis karenstiden er under 2 år, angiv længde: _____</p>		<p>Samtlige boliger på nær 992-0 Apotekerhaven og 1246-0 Slotshaven</p>

(C)	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger
<p>Har lejer i ungdomsbolig og ældrebolig oprykningssret (fortrinsret) § 8, nr.1 (KAN begrænses til enkelte boligtyper fx ungdomsboliger)</p> <p>Udgangspunktet er, at interne ansøgere i en afdeling har fortrinsret (oprykningsret) til en anden bolig i organisationen/afdelingen.</p> <p>Bor man i en ungdomsbolig/ældrebolig har man også fortrinsret til fx en familiebolig via intern venteliste.</p> <p>Org. kan beslutte, at det har en lejer ikke – altså NEJ</p> <p>Beslutes nej, betyder det, at en lejer der bor i en ungdomsbolig/ældrebolig ikke kan stå på den interne venteliste til en anden ungdoms-, ældre- eller familiebolig.</p>			
<p>Nuværende beslutning</p>	nej	nej	nej

Ny beslutning pr. 12.8.21	Ja	Ja	ja

(D)	Familieboliger
<p>Er der boliggarantibevis § 6 (KAN begrænses til nogle afdelinger eller boligtyper i boligorganisationen), Gælder kun familieboliger</p> <p>Se nærmere beskrivelse af boliggarantibevis i bilag.</p>	
Nuværende beslutning	Ja, på nær 575-0 575-1 634-0
Ny beslutning pr. 12.8.21 jfr. skema	
Er det begrænset til at gælde bestemte afdelinger/boligtyper mv. – beskriv nærmere i skemaet	ja

(E)	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger
<p>(Bevares anciennitet på venteliste ved tildeling af bolig, § 3, stk. 6 (Kan IKKE begrænses til enkelte afdelinger)</p> <p>Gælder alle typer af boliger med <u>venteliste</u>, dvs. evt. også ungdoms- og ældreboliger, hvis der er <u>venteliste</u>.</p> <p>Som udgangspunkt NEJ – dvs. ansøger slettes af ventelisten, når ansøger indgår aftale om leje af bolig.</p> <p>Org. kan beslutte, at ansøger <u>ikke</u> slettes – altså JA Beslutes ja, betyder det, at man forbliver på ventelisten.</p> <p>(Gælder ikke ældreboliger, hvor kommunen anviser, idet kommunen har ventelisten)</p>			
Nuværende beslutning	nej	nej	nej
Ny beslutning pr. 12.8.21	Nej	Nej	Nej

(F)	Familieboliger	Ungdomsbolig	Ældrebolig
<p>Overførsel af anciennitet til oprykningsventeliste (den interne venteliste) ved tildeling af bolig § 9, stk. 3 (Kan IKKE begrænses til enkelte afdelinger eller boligtyper, hvis der er en venteliste).</p> <p>Gælder alle typer af boliger med <u>venteliste</u>, dvs. evt. også ungdoms- og ældreboliger, hvis der er <u>venteliste</u>.</p> <p>Som udgangspunkt NEJ – dvs. ansøger får ikke overført anciennitet fra ekstern venteliste (uanset hvornår man er opskrevet) til oprykningsventeliste (intern venteliste)</p> <p>Org. kan beslutte, at ansøger får den overført – altså JA</p> <p>Beslutes ja, betyder det, at ansøger på den interne venteliste får samme anciennitet som på den eksterne venteliste.</p> <p>Første gang der ønskes ændret til overførsel til oprykningsventelisten, vil det først kunne finde sted efter 5 år. Efterfølgende ændringer kan finde sted 10 år efter seneste ændring.</p> <p>(Gælder ikke ungdoms- og ældreboliger, hvor <u>kommunen</u> anviser, idet kommunen har ventelisten).</p>			
Nuværende beslutning	nej	nej	nej
Ny beslutning pr. 12.8.21	Nej	Nej	nej

(G)	Alle afdelinger
<p>Fortrinsret for børnefamilier § 4</p> <p>Som udgangspunkt NEJ – dvs. børnefamilier (husstande med 1 eller flere børn) har <u>ikke</u> fortrinsret til boliger med 3 eller flere beboelsesrum.</p> <p>Org. og kommune kan sammen beslutte, at børnefamilier får fortrinsret – altså JA</p> <p>Beslutes ja, betyder det, at husstande med 1 eller flere børn får en fortrinsret.</p>	
Nuværende beslutning	nej
Ny beslutning pr. 12.8.21	nej

Organisation nr.:	Organisationsnavn:	Underskrift forretningsfører:
		Dato Navn

Aftalen underskrives af forretningsfører Lis Franciska Jensen og sendes herefter til relevante personer.

Ad9)

Som et af emnerne til seminaret den 2. oktober, besluttede bestyrelsen, at der tages kontakt til Borgmester i Holbæk, Christina Krzyrosiak Hansen, hvor emnet vil være: hvilke ideer hun har for Holbæk, såfremt hun ikke kan, tages der kontakt til Holbæk Krisecenter Medusa.

Erik Fallesen tager kontakt til borgmesteren og vender tilbage med status

Erik Fallesen, Lis Franciska Jensen og Doris Melson Larsen finder i samarbejde det andet emne/indslag til Seminaret.

Ad10)

Intet

Ad11)

Ingelise Jensen henviste til en sag på Centervejen, hvor en lejer har fået opsat nyt køkken. Ved synet får de oplyst, at der skal være drypbakken under køleskabet, og kontakten bag køleskabet sidder forkert, dette har de ikke fået at vide, da de søgte om, tilladelse til opsætning af nyt køkken.

Lis Franciska Jensen undersøger hvor i reglementet det står, at der skal være drypbakken under køleskabet, og fortæller om en sag i Høng, hvor en beboer ikke havde drypbakken, hvilket var en meget stor udgift for beboeren.

Efter mødet har Lis Franciska undersøgt ovenstående.

Drypbakker på køleskab

Sagen drejer sig om hvidevarer med vandtilslutning.

Almindelige køleskabe og fryserer har ikke vandtilslutning. Det er alene de såkaldte "amerikanerkøleskabe", som kan producere isterninger, der har dette.

Har lejer ikke en drypbakke, kan der opstå siveskader, der i sidste ende kan risikere ikke at blive dækket af deres indboforsikring, og som heller ikke dækkes af Lejerbos forsikring, med store økonomiske tab til følge for lejeren.

I den installationstilladelse, der altid skal udfyldes og godkendes af Lejerbo ved installation af vaskemaskine, opvaskemaskine, tørretumbler, komfur, emhætte mv., står der øverst på side 2: "Alle maskiner med vand skal opstilles med drypbakke (...)"

En godkendelse af etablering af nyt køkken, tilsidesætter ikke en efterfølgende installationstilladelse, da det er to separate ting. Installationstilladelsen er, med andre ord, ikke inkluderet i godkendelsen til at sætte nyt køkken ind, men skal søges separat.

Bent Sode takkede for den smukke buket blomster iforb. med hans guldbryllup,

Pia Lundberg spurgte til græsrobotterne ude i afdelingerne. Er der en forsikring, hvis de ikke stopper som de skal, her tænkes bl.a. på de svagtseende. Lis Franciska Jensen undersøger dette.

Lis Franciska Jensen har undersøgt ovenstående:

Forsikring ved evt. pådragelse af skade forårsaget af robotplæneklippere

Lejerbo har tegnet ansvarsforsikring, der dækker såfremt vores mandskab, eller vores materiel, forårsager skader.

Pia Lundberg meddelte, at afdelingen har problemer med rengøringen i fælleshusene.

Preben Senniksen meddelte, at på Centervejen, fejer og rydder de personer op som lejer fælleshuset, efterfølgende er der en person udefra der kommer og gør rent, dette fungerer optimalt.

Lis Franciska Jensen spørger sine kollegaer hvad de gør i andre afdelinger

Holbæk den 2021

23/8-2021
Formand