

**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, Lars Lundberg som deltog under pkt. 3, Brian Hartmann under pkt. 6 og sekretær Doris Melson Larsen som optog referat.

**Dagsorden:**

- Pkt. 1 Orientering fra formand v/Erik Fallesen
- Pkt. 2 Orientering fra hovedbestyrelsen v/hovedbestyrelsesmedlem Anette Johansen
- Pkt. 3 Orientering fra administrationen v/forretningsfører Lis Franciska Jensen
- Pkt. 4 Orientering om arbejde i Grønneparken v/organisationsbestyrelsesmedlem Bodil Olsen
- Pkt. 5 Orientering om grundarbejderforeningen v/organisationsbestyrelsesmedlem Pia Lundberg

**Beslutningspunkter**

- Pkt. 6 Godkendelse af endeligt byggeregnskab for støttet boligbyggeri i afd. 992-0 og afd.1246-0 v/byggeprojektchef Brian Hartmann
- Pkt. 7 Budget for afd. 938-0 Højby er godkendt via mail den 26.8.21, dette føres til referat
- Pkt. 8 Godkendelse af nyt navn afdeling 123-0 Grønneparken
- Pkt. 9 Udmøntning af visioner vedr. beboerdemokrati: "velkomstpakke" medsendes POP-regnskab v/Pia og Anette
- Pkt. 10 Godkendelse af timer brugt i byg på hhv. repræsentantskabsmødet og ansættelse af genhusningskonsulent

**Drøftelsespunkter**

- Pkt. 11 Evaluering af tilfredshed med mødet v/ Pia og Anette
- Pkt. 12 Fortroligt
- Pkt. 13 Eventuelt

Ad1)

Erik Fallesen bød velkommen, særligt til Brian Hartmann som vil orientere om byggeregnskab vedr. 992-0 og 1246-0

Som bekendt deltog Erik Fallesen ikke i seminaret, men glædede sig over, at det var et godt seminar.

Den 8. september blev der afholdt møde med Holbæks boligforeninger i Cafe Søvang. Et godt møde med bl.a. indlæg fra Anni Falk Hansen – Rasmus Tyrri Nielsen, et indlæg fra Mobilize ved Niels Henriksen, som bl.a. omhandlede værdien af forskellige boliger, nabofællesskaber og hvad områdeudvikling kan skabe til gavn for hele byen og dens borgere og meget mere. Et godt og konstruktivt indlæg.

2 personer fra Gladsaxe Kommune, som fortalte om arbejdet i Gladsaxe bl.a. omkring udviklingen af de udsatte boligområder og finansieringen heraf. Samarbejde med, boligorganisationerne, kommunen og politiet. Indlæg og diskussion vedr. affaldssortering.

21. september blev det årlige styringsdialogmøde med Holbæk Kommune afholdt. Her blev der bl.a. talt om Skovbrynet og de problemer der er i afdelingen. Dernæst blev der talt om Apotekerhaven og Slotshaven –De skæve boliger i Worsøes Have og om Grønneparken hvor udviklingsplanen forløber planmæssigt.

Ad2)

Anette Johansen orienterede om, at hovedbestyrelsen har passet deres arbejde, i henhold til årshjulet.

Der afholdes stadig enkelte af møder på teams, da det har vist sig at fungere til de møder der er af mere oplysende art. Dette betyder også at omkostningerne ikke er så store, som vanligt, som det er tilfældet ved de fysiske møder.

Dog holder vi fast i de fysiske møder, da dialogen er bedre på disse.

Vi har gennemført vores årlige besigtigelsestur og den gik i år til Hillerød, Allerød og Farum. Inden da var vi på besøg på Dansk Center for Arkitektur, som ligger midt i BLOX.

Dagen efter blev der afholdt Visionsseminar sammen med Administrationsorganisationen og alle forretningsførerne.

Det var en spændende dag og i erkendelse af, at man ved sidste seminar måske havde taget munden for fuld med 31 visioner, blev der arbejdet hård på at indskrænke antallet af visioner. Der var 4 overordnede emner som blev udmøntet i 16 visioner.

Ad3)

Lars Lundberg orienterede om, at der arbejdes på en fremtidig løsning med fjernvarme som varmekilde til erstatning for nuværende hvor der primært er gas.

Fjernvarme er de steder hvor det er muligt, en rigtig god løsning fremadrettet. Ikke mindst økonomisk, men bestemt også i forhold til at have fokus på en grøn og bæredygtig varme/energiforsyning som er Lejerbo Holbæks vision/målsætning.

Lejerbo er i dialog med Fors., der fremtidigt skal levere til Holbæk by og Odsherred forsyning, der ruller ud i store dele af Odsherred hvor vi har boliger. Projektet er stadig under udarbejdelse/opstart, men ved at Lejerbo er proaktive og allerede er i dialog, vil det være muligt at vi kan påvirke udrulningen til fordel for vores afdelinger.

I Odsherred arbejdes der på som udgangspunkt, at få samtlige afdelinger med. I Holbæk er det Østbyen som har mulighed for at være de første.

I forbindelse med det nye bygningsreglement BR18 og Kommunernes indførelse af digital indberetning af byggesager (BOM), er der i Holbæk, Odsherred og Kalundborg kommuner opstået store hindringer for at arbejder som garager, carporte, overdækkende terrasser, havestuer, drivhuse m.m. kan være relevante i råderets sammenhæng.

Alle nævnte bygningstyper skal anmeldes i kommunernes system (BOM) og reglerne er så komplekse at kommunerne på deres hjemmesider anbefaler at man benytter sig af en professionel rådgiver, hvilket Lejerbo er enig i. Blandt reglerne er krav om en brandteknisk certificering fra en autoriseret brandrådgiver, hvis den pågældende bygningsdel er placeret tæt på nabo eller skel. I øvrige tilfælde skal der foreligge en brandteknisk vurdering. Dernæst skal der foreligge og uploades snittegninger, situationsplan, materialebeskrivelse og i visse tilfælde også DV-materiale. Anmeldelserne kræver bygningsejer adgang eller fuldmagt, dette gør, at der skal være tilknyttet en rådgiver i disse sager. Økonomisk vil det sige, at en carport til 10.000 skal lægges 15-25.000 til tegningsmateriale og anmeldelse i kommunens system, derudover 20-25.000 til en brandteknisk certificering. Hvis en afdeling ønsker at lave en forhåndsgodkendelse til carporte til alle boliger i afdelingen, kan dette lade sig gøre, men tilladelserne skal være færdigmeldt indenfor 12 måneder, ellers bortfalder de. Problemstillingen er rejst overfor BL, indtil der modtages svar fra BL, vil fremtidige råderetsansøgninger blive mødt med krav om at der tilknyttes rådgiver.

Ingelise Jensen spurgte om det bliver billigere med fjernvarme, dette gør det iflg. Lars Lundberg.

Lis Franciska Jensen orienterede om, afdeling 138-0 skovbrynet har holdt trygheds- og trivselsmøde 2.9. med ca. 40 deltagere, et godt møde, mange spørgsmål og fokus på fællesskab. Der er planlagt opfølgende møde i december.

Ingelise Jensen spurgte om det i hele afdelingen man er utryg. Lis Franciska Jensen meddelte, at det er komplekst. Der er dels konkret utryghed, og så er der oplevet utryghed, som godt kan bero på gamle historier.

Afdeling 992-0 Apotekerhaven, har fået ny bestyrelse. 27. september blev der afholdt møde hvor også Pia Lundberg og Lars Lundberg deltog. Et rigtig godt møde, hvor der blev talt om utryghed, men der er ro på nu. Vedr. økonomi, så forsøges det at indarbejde det i VHP

Afdeling 1246-0 Slotshaven, der har den 16. september været afholdt møde vedr. opfølgende trygheds- og trivselsmøde. Trygheden i afdelingen er genoprettet. Der er stor lyst til beboerdemokratisk arbejde. Der afholdes ekstraordinært møde den 26. oktober med valg til bestyrelsen.

Pia Lundberg vil gerne deltage i dette møde i afdeling 1246-0. Doris Melson Larsen sender indkaldelsen.

Ad4)

Bodil Olsen orienterede om at afdeling 123-0 har fået nyt navn Grønneparken. En del beboere har haft den opfattelse, at det er vejnavnet der er ændret, men det er afdelingens navn.

På baggrund, af afdelingens nye navn, er det besluttet, at der til næste år vil blive afholdt en fest, og der vil blive plantet et træ.

Der er meget udlejning af fælleshuset. Gæstehuset lejes ud i lang tid, så der er personer der bruger det som "lejlighed". Det er besluttet, at fremadrettet, kan man højst leje det for 14 dage ad gangen, dernæst skal der gå 6 uger før samme person igen kan leje det.

Der er godt samarbejde med driften.

Det boligsociale teams i Grønneparken har haft travlt. De sidste 2 år har der ikke været noget udsættelser. Stor ros til det boligsociale team. Der er ansat en ny områdebetjent.

Fælleshuset er godt lejet ud. Vangfagligt møde bliver afholdt hver måned, hvor politi m.m. deltager.

Lis Franciska Jensen meddelte, at projektlederen i Ladegårdsparken er stoppet.

Ad5)

Pia Lundberg orienterede om, at Grundejerforeningen har i det forgangne år ikke haft de store opgaver, den sædvanlige vedligeholdelse af området er udført.

De tre overkørsler på KBA er udsat, grundet Fibias gravearbejde i området. Der blev talt om el stander. Der blev drøftet, om legepladsen skal renoveres, eller rives ned. Der blev talt varmforsyning.

Der er nu fuldt hus til bestyrelsen, stort skulderklap fra Lis Franciska Jensens side.

Ad6)

Brian Hartmann orienterede om forløbet vedr. byggeriet i afdeling 992-0 og 1246-0. Endeligt byggeregnskab blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

Preben Senniksen spurgte om der er gode erfaringer med de kalkforhindringer man sætter op. Brian Hartmann meddelte, at det er nyt i Lejerbo ved nybyggeri og han har ingen erfaring

med det. Lis Franciska Jensen foreslog at skrive til sine kollegaer, for at høre deres erfaring med dette i forbindelse med nybyggeri.

Lis Franciska Jensen meddelte til orientering, at samarbejdet med kommune og politi omkring STARTBO-boligerne forløber over al forventning. Erik Fallesen gav udtryk for, vigtigheden i, at som boligselskab har man en forpligtigelse til, at der også opføres boliger en denne gruppe af mennesker.

Anette Johansen meddelte, at radiatorerne i startboligerne er enormt varme og vinduerne står åbne. Brian Hartmann kender intet til det, men der er meget isolering i nybyggeri. Brian Hartmann foreslog, at ejendomskontoret registrerer når beboerne sender klager ind vedr. dette problem, så kan Lejerbo systematiserer det, hvis det viser sig at være et problem.

Ad7)

Budget for afdeling 938-0 er godkendt af bestyrelsen via mail den 26.8.2021, som aftalt føres dette til referat.

Ad8)

Afdeling 123-0 har fået nyt afdelingsnavn, Grønneparken, dette godkendte bestyrelsen. I forbindelse med at afdelingen har fået nyt navn, er Bodil Olsen blevet kontaktet af medierne for et interview, men har ikke lade sig interview og henviste til, at tidligere henviste man til forretningsføreren. Lis Franciska Jensen meddelte, at der kan altid henvises til hende, så vil hun sørge for at koordinerer til rette personer.

Ad9)

Anette Johansen orienterede om, udmøntning af visioner vedrørende beboerdemokratiet: For, snart lang tid siden, nikkede vi ja til at deltage i et pilotprojekt vedrørende beboerdemokratiet. Pia Johansen og Anette Johansen har deltaget i arbejdet omkring dette.

Der er udarbejdet 3 foldere der skal kunne forberede nye lejere på, hvad det er for en "størrelse" de er flyttet ind i. Folderne forklarer hvordan beboerdemokratiet hænger sammen og hvilken rolle det spiller i beboerens hverdag.

Folderen Beboerdemokratiet – din vej til indflydelse i dit boligområde, er målrettet alle beboere, som en forberedelse til afdelingsmøderne.

Anette Johansen og Pia Lundberg anbefaler, at disse bliver indkøbt og udsendt sammen med POP-regnskabet og håber, gennem forståelse for hvad beboerdemokrati er, at flere vil stille op og arbejde for dette.

Det blev besluttet, at folderen "beboerdemokratiet – din vej til indflydelse i dit boligområde" omdeles til samtlige beboere sammen med popregnskabet til afdelingsmødet. Anette Johansen og Pia Lundberg kontakter kursusafdelingen og meddeler, at folderen skal trykkes.

Folderen blev omdelt til samtlige bestyrelsesmedlemmer.

Pengene bevilges via arbejdskapitalen

Ad10)

Lis Franciska Jensen meddelte, at ved en beklagelig misforståelse er følgende ikke blevet godkendt, før det blev iværksat:

15 t. fra BYG til repræsentantskabet

20 t. fra BYG til ansættelsesproces af genhusningskonsulent

Beløbet hentes fra arbejdskapitalen, dette godkendte organisationsbestyrelsen.

Ad11)

Som en del af udmøntningen af visionerne, har hovedbestyrelsen besluttet at iværksætte et pilotprojekt omkring evaluering af tilfredsheden med møderne i beboerdemokratiet.

Anette Johansen og Pia Johansen orienterede om dette.

Lejerbo Holbæk har på et tidligere tidspunkt sagt ja til at deltage i pilotprojektet. Evalueringen foregår på en smartphone, computer eller en tablet.

Hvis vi, på sigt, vedtager at bruge dette evalueringssystem, vil det komme til at koste 40-80.000 pr organisation. Dette skal dog, selvfølgelig, op i Hovedbestyrelsen først.

Pia Lundberg og Anette Johansen er enige om, at anbefale at man venter til resultaterne for pilotprojektet foreligger, for at se om der kan gøres brug af disse, da omkostninger for at undersøge hele Lejerbo er høje.

Der var meget delte holdninger i bestyrelsen til projektet. Det koster ikke noget at være med i pilotprojektet. Der tages i dag ikke stilling til om, man ønsker at gøre brug af evalueringssystemet, hvorfor det blev aftalt at Lis Franciska Jensen efterfølgende sender linket til evalueringen på mail til alle, som så kan udfylde det korte spørgeskema hjemmefra.

Ad12)

Fortroligt

Ad13)

Ingelise Jensen spurte ind til store fraflytningsregninger, og mener, at det er dyrere at bruge alment indkøb i stedet for lokale håndværker. Lis Franciska Jensen meddelte, at ved at bruge alment indkøb, er der lavet beregninger som viser, at der en besparelse på ca. 30%.

Anette Johansen foreslog, at der på mødet i december vil der været et pkt. "hvordan fungerer alment indkøb" for at udrydde evt. misforståelser, og opnå bedre forståelse af det.

Bent Sode efterspurgte om målsætningerne ikke bør kigges på igen? De tages med som et pkt. i 2022

Lis Franciska Jensen foreslog, at invitere Esben Nielsen fra byggeafdelingen med på mødet i december, for at give en status på udviklingsplanen i Grønneparken. Der var enighed i, at inden det besluttes, drøfter Erik Fallesen og Lis Franciska Jensen dette.

Lis Franciska Jensen ville være helt sikker på, at samtlige har noteret, at december mødet med efterfølgende spisning er rykket til torsdag den 9. december kl. 16.00. Det var alle enig i. Til middagen efter mødet inviteres personalet på regionskontoret, samt lokalinspektørerne.

Natteravnene fylder 3 år. Organisationsbestyrelsen ønsker, at der sendes en opmærksomhed, dette sørger Lis Franciska Jensen for.

Preben Senniksen stillede spørgsmål til hvor pkt. vedr. grundejerforeningen og orientering om Grønneparken hver gang er med på dagsorden. Svaret er, at Lejerbo er medlem af grundejerforeningen, og der er en boligsocial helhedsplan i Grønneparken.

Bodil Olsen har været til afdelingsbestyrelsesmøde i Grønneparken, hvor der blev talt om, at der ikke er sket noget med de parkeringspladser der er afsat penge til. Har organisationsbestyrelsen besluttet, at de afsatte midler i stedet skulle bruges til overvågning i afdelingen? Dette har intet på sig. Efterfølgende har Lis Franciska Jensen undersøgt dette hos driftschefen, og fået denne melding: Tilbage i 19/20, var der afsat 300t til etablering af nye parkeringspladser, en udvidelse af eksisterende p-areal mellem de to blokke (Engvang). Det blev besluttet – i samarbejde med bestyrelsen, at udskyde dette grundet udviklingsplanen. Det gav ingen mening at udføre, hvis det alligevel skulle laves om "lige om lidt". Det er ikke korrekt at pengene blev anvendt til kameraer i stedet, for kameraer blev fremrykket pga. nødvendighed – og IKKE fordi udvidelse af p-areal blev udskudt. Opsætning af kameraer ville blive udført alligevel.

Holbæk den 13/10 2021

  
Formand