

Deltagere:

Deltagere:

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

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Lis Franciska Jensen, under pkt. 3 driftschef Michael Nøhr 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 Orientering om plejecenteret, præsentation af organisering i den videre proces v/ Metin Uysal, samt valg af repræsentant fra organisationsbestyrelsen
Pkt. 7 Beslutninger i relation til genhusning, afd. 473
Pkt. 8 Beslutning om fremtidig orientering vedr. diverse renoveringssager på OB møder
Pkt. 9 Godkendelse af:
Anlægsbudget
Godkendelse af råderetskataloger
Godkendelse af BBA
Pkt. 10 Beslutningspunkt vedr. diverse tilskud
Pkt. 11 Planlægning af dato m.m. vedr. tur på tværs
Pkt. 12 Planlægning af mødedatoer for 2022, herunder:
 - Opstart af arbejdet med visioner
 - Orienteringer fra byg
 - Ændringer i dagsordenen i øvrigt

Drøftelsespunkter

- Pkt. 13 Bestyrelsens sammensætning efter kommende repræsentantskabsmøde
Pkt. 14 Fortroligt
Pkt. 15 Eventuelt

Ad1)

Erk Fallesen bød velkommen til mødet. Godt signal at sende, at vi udsætter den efterfølgende middag. Erik Fallesen havde ikke yderligere.

Ad2)

Anette Johansen orienterede om sagen om Alfabo som er afsluttet med et forlig. Dette blev enstemmigt besluttet i Hovedbestyrelsen, at det var det vi skulle gå efter.

Hovedbestyrelsen har godkendt Ydelseskataloget og de nye visioner for 2022

Hovedbestyrelsen har evalueret Bestyrelsesseminariet, og alle havde kun positive tilbagemeldinger. I øvrigt henvises til beboerdemokraten.

Ad3)

Almen indkøb v/ Michael Nøhr

Udbudspligt

Lejerbo skal sikre, at der foretages indkøb på markedsmæssige vilkår og økonomisk forsvarlig forvaltning. Vigtigt at varen fås til den rigtige pris, da indkøb er et vigtigt indsatsområde inden for optimering af den almene sektors drift, administration og byggeri. Optimering af indkøb slår direkte igennem i effektiviseringstallene og ikke mindst på beboernes husleje.

Samarbejde med ekstern rådgiver

Lejerbo indgår samarbejde med ekstern rådgiver, typisk advokatfirma der bistår og forestår udbudsprocessen.

Brugen af almen indkøb

Lejerbo har gjort brug af almen indkøb i ca. 8 år og har stået i spidsen for alle almene boligforeninger i dk. Tidligere var fokus, at prisen var så billig som muligt, sådan er det ikke mere, nu er der fokus på, pris pr. time, kvalitet og lokalt samarbejde. Der er fokus på faggrupper som el, vvs, tømrer og fraflytning.

Erik Fallesen gav stor ros til Michael Nøhr for præsentationen.

Preben Senniksen gav også rosende ord til Michael Nøhr, og kommenterede, at tidligere var der fokus på den billigste pris, hvilket ikke er tilfældet nu, hvor der også fokuseres på kvalitet.

Robert Juhl gav udtryk for, at det er vigtigt, at håndværkerne skal have en faglig stolthed. Michael Nøhr pointerede, at Lejerbo skal have gode leverandører som har gode håndværkere.

Lis Franciska Jensen meddelte, at vores byggechef netop har fokus på den faglige stolthed og det gode samarbejde.

Lis Franciska Jensen orienterede om:

Politiske aftaler om nybyggeri og renoveringer

30 milliarder blev frigivet til renoveringer fra 2020

Hensigten var at sætte gang i hjulene efter den første corona-nedlukning. Desværre blev effekten en overophedning i byggebranchen. I forbindelse med den netop vedtagende finanslov i 2021, blev der derfor lagt låg på renoveringerne. Der udskydes renoveringsprojekter for ca. 2 mia., og boligorganisationerne gives længere tid til at gennemføre udbud. Dette gælder ikke i udsatte boligområder, og heller ikke de renoveringsprojekter, der er sat i gang.

Desuden er der indgået ny boligaftale, som gælder frem til 2031. 10 milliarder afsættes fra Nybyggerifonden til at opføre 22.000 nye almene boliger. Der vil være særligt fokus på at bygge familieboliger i storbyerne, som er til at betale for familier uden meget høje indkomster. boliger til hjemløse, studieboliger, fortætning, samt mulighed for at omdanne eksisterende byggerier til almene boliger og så videre.

Lejerbo har lang erfaring med at løse en række af disse udfordringer. Derfor skal vi – både i administrationen og i beboerdemokratiet – være opmærksomme på, hvor der er oplagte muligheder lokalt, som vi skal bringe os i spil til.

Det politiske landskab efter 1.1.22

Holbæk kommune

- Genvalg af socialdemokratiske Christina Krzyrosiak
- Ny boligstrategi

Blandede boligområder: kn 10-15 almene boliger i nye områder
Pt. uafklaret hvordan grundkapitalen tildeles
Der arbejdes på en principbeslutning

Odsherred kommune

- Ny borgmester Karina Vincent
- Eksisterende boligstrategi:

Blandede boligområder: Kun 10-15 almene boliger i nye områder

Styringsdialogmøde i Odsherred kommune

Styringsdialogmødet med Odsherred afholdt den 22.11.21. Der var helt ny besætning på kommunens side af bordet, og deraf følgende mange opklarende spørgsmål. Forretningsfører Lis Franciska Jensen fik dog præsenteret det vigtige budskab, at Lejerbo kan levere STARTBO-boliger og har erfaringen med at få det til at lykkes, og at basalboliger netop indgår som en del af det nye boligforlig, med mulighed for tilskud.

Orientering om Apotekerhaven – økonomi

Ejendomsskatten er mere end 3-doblet, fra grundværdien i byggeregnskabet til efterfølgende vurdering.

Udlejningsbudgettet var sat til kr. 180.000 årligt, pt betales kr. 561.000

Vi har derfor indgivet klage til skatteankestyrelsen over vurderingsstyrelsens vurdering, og afventer pt. endelig afgørelse.

I forbindelse med budgetmøde er det lykkedes at finde økonomi til såvel vejbump som hegn – det ene kan etableres i det kommende år, det næste kan forventeligt finansieres i 23/24. Det kommer til afstemning på afdelingsmødet.

Status i Jyderup

Det opfølgende trygheds- og trivselsmøde er udskudt grundet for få tilmeldte. Der er faldet ro på området igen.

Status i Brogade

Også her har en enkelt lejer forårsaget en del utryghed. Sagen er håndteret, og der har også her været afholdt et trygheds- og trivselsmøde for beboerne.

Orientering om status på de skæve boliger

Trods de vanskelige vilkår pt. er det lykkedes at få en aftale på plads med en entreprenør indenfor (den meget stramme) økonomiske ramme. Der er forventet byggestart først i det nye år.

Orientering om problemstilling vedr. elscootere

Brugen af el-scootere er stigende og bruges også af personer uden væsentlige handicap.

Af hensyn til brandsikkerhed og sikring af flugtveje, er det ikke tilladt at parkere eller oplade i opgange og svalegange. En del beboere ønsker at der etableres skure med ladestandere. Lars Lundberg har skrevet til afdelingsbestyrelserne omkring problematikken, så der kan tages stilling til om de enkelte afdelinger ønsker at etablere parkeringspladser, ladefaciliteter mod betaling.

Ad4)

Bodil Olsen meddelte, at det går stille og roligt i Grønneparken. Der er mange der bruger fælleshuset. Der er pt. ved at blive uskiftet gulv i fælleshuset. Det går godt med den nye cafebestyrer Mette. Der har været vaccine udbud, som mange har gjort brug af. Op til valget blev der arrangeret valgmøder i fælleshuset.

Ad5)

Pia Lundberg meddelte, at formanden for grundejerforeningen har været i dialog med personer fra Jernstøberiet, som er kommet med forskellige forslag. Bestyrelsen har konstitueret sig. Næste møde er fastsat til den 23. marts 2022

Ad6)

Udskudt til næste møde

Ad7)

Genhusning skal som udgangspunkt tilbydes indenfor kommunen. Da vores organisation rummer to kommuner, og der kan være lejere, der ønsker at flytte til Holbæk, besluttede organisationsbestyrelsen, at de beboere, der skal genhuses permanent, kan tilbydes bolig i Holbæk i en følgende to afdelinger:

- Afd. 123-0 Grønneparken. Såfremt lejere kan godkendes ift. de skærpede fleksible kriterier, bør denne mulighed anvendes
- Alternativt kan afd. 535-3 benyttes i begrænset omfang

Ad8)

Projektleder fra byggeafdelingen Lene Gertsen vil gerne deltage i organisationsmøderne hver 2. gang og give en status. Dette godkendte organisationsbestyrelsen

Ad9)

Ingen anlægsbudgetter til godkendelse

Ingen råderetskataloger til godkendelse

Ingen BAA'er til godkendelse

Ad10)

Beslutningspunkt vedr. diverse tilskud

Bevilling af rentefrit 10-årigt lån til finansiering af udskiftning af tagplader i afdeling 494-0 på kr. 500.000 fra dispositionsfonden.

Bestyrelsen godkendte lånet.

Ad11)

Det blev besluttet, at turen på tværs fastsættes til den 9. og 10. juni 2022. Emnet tages med på næste organisationsmøde.

Ad12)

Det blev besluttet, at emne på næste møde blandt andet er opstart af arbejdet med visioner. Dernæst blev det besluttet at ændre i dagsorden, således at orientering fra Grønneparken og Grundejerforeningen tages med på dagsorden hver 2. gang, og status fra byg hver 2. gang.

Flg. Mødedatoer blev besluttet:

Tirsdag den 22.2	kl. 16.00 organisationsmøde
Torsdag den 24.3	kl. 16.00 organisationsmøde /årsmøde
Torsdag den 31.3	kl. 17.00 repræsentantskabsmøde
Tirsdag den 10.5	kl. 16.00 organisationsmøde
Torsdag den 18.8	kl. 16.00 organisationsmøde
Lørdag den 1.10	kl. 09.00 seminar
Onsdag den 12.10	kl.16.00 organisationsmøde
Torsdag den 8.12.	kl.16.00 organisationsmøde med efterfølgende middag

Ad13)

Bestyrelsen besluttede at der ikke skal gøres brug af §11, stk 2 i organisationens vedtægter ved valg til organisationsbestyrelsen ved det kommende repræsentantskabsmøde. I stedet vælges fremover 8 bestyrelsesmedlemmer efter principperne i § 11, stk 1.

Ad14)

Fortroligt

Ad15)

Holbæk Art tilbyder at hænge et af deres værker op på afdelings 284-0 gavl. Borgmester N.E. Hansensvej. Det koster ikke noget for os, og beskadiger ikke muren, idet det monteres på en plade. Afdelingsbestyrelsen er positive og det vil blive behandlet på afdelingsmødet den 17. januar 2022. Organisationsbestyrelsen takkede ja til samarbejdet, og dette tages med som beslutningspunkt ved næste møde, hvor det referatføres.

Holbæk den 21/1 2022



Formand