

**Deltagere:**

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

Fra administrationen deltog forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard og chefkonsulent Lis Franciska Jensen som optog referat.

**Dagsorden:****Orienteringspunkter**

- |       |  |
|-------|--|
| Pkt.1 | Orientering fra formanden  |
| Pkt.2 | Orientering fra hovedbestyrelsen                                   |
| Pkt.3 | Orientering fra administrationen                                   |
| Pkt.4 | Orientering om den boligsociale helhedsplan<br>"Fællesskab i Vang" |
| Pkt.5 | Orientering fra Grundejerforeningen                                |

**Beslutningspunkter:**

- |         |  |
|---------|--|
| Pkt.6   | Godkendelse af:<br>Anlægsbudget<br>Godkendelse af råderetskataloger<br>Godkendelse af BBA (erstatte tidligere AOS)<br>Brug af midler fra arbejdskapital.         |
| pkt. 7  | Planlægning af mødedatoer for 2021   |
| pkt. 8  | Helhedsplan 473-0 – Højbovej. Til referat  |
| Pkt. 9  | Godkendelse af korrigeret budget vedr. ændring fra kollektiv til individuel vandafregning i afdeling 138-0   |
| Pkt. 10 | Godkendelse af fremtidig nedsættelse af huslejen for de boliger der har fået vandmålere i afdeling 123-0, idet beløbet konverteres til betaling for a conto vand |

**Drøftelsespunkter:**

- |        |   |
|--------|---|
| Pkt.11 | Fortroligt. Tryghedsskabende foranstaltninger |
| Pkt.12 | Eventuelt                                     |

## Referat:

### Orienteringspunkter

#### Ad1)

Formanden bød velkommen til dette årets sidste møde, og takkede samtidigt forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard og hele personalet for deres indsats under corona-krisen.

Formanden glædede sig over, og lykønskede alle med, at Vangkvarteret nu er røget af ghettolisten, og ser det som resultatet af et målrettet samarbejde mellem Lejerbo, Holbæk Kommune og beboerne. Det boligsociale team fortsætter og det samme gør udviklingsplanen.

1.10. havde vi besøg af en større delegation fra Horsens, der ønskede at se og høre om projektet i Slotshaven og Apotekerhaven.

Byggeudvalget 938-0 er på plads, og Preben Senniksen er medlem af byggeudvalget. Afdelingen er indforstået med, at byggeudvalget skal tage stilling til de forbedringsarbejder der ikke er dækket helt eller delvist af Landsbyggefonden i helhedsplanen. Der har været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde der har godkendt ændret plan.

#### Ad2)

##### *Bo Vita-Signalhuset:*

Lejerbo har tabt sagen i byretten. De to advokater, som kører sagen for Lejerbo, var til stede og gennemgik processen og baggrunden for den tabte sag.

Dom: Lejerbo skal tilbagebetale 3,2 mil.

Procesrente: 642.000 og sagsomkostninger: 257.000

Der blev nævnt en del vidner, som jeg ikke kender, men tydeligt var det, at de var kendt blandt de andre og ældre medlemmer af Hovedbestyrelsen.

Det blev, ved afstemning i Hovedbestyrelsen, besluttet ikke at anke sagen til Landsretten.

Begrundelserne var, at advokaterne gav udtryk for, at vi havde en usikker sag, pengene er tilbageholdt og kan derfor betales nu og sluttelig det ekstra advokatsalær vil løbe op i 675.000.

Påkrav fra Alfabo er ikke afsluttet.

##### *Landsrepræsentantskabsmødet:*

Det blev besluttet at der afholdes Landsrepræsentantskabsmøde den 17.maj 2021.

Der afholdes to, på hinanden efterfølgende møder, for at vi kan komme tilbage til normal gænge.

Det vil, hvis alt går vel, blive som det plejer med middag, overnatning og konference om formiddagen den 18. maj 2021.

#### *Ghetto:*

Formanden lykønskede alle berørte organisationer og beboere.

Vi tager det op i HB på vores januar møde.

#### *HB- møder:*

Som noget nyt, vil HB afholde et par møder digitalt næste år. Dog skal alle medlemmerne klædes på til den type møder først.

Det gælder udstyr og brug af dette m.m.

#### *Anbefalinger om god adfærd i beboerdemokratiet:*

Den 30. september 2020, havde HB på, som et tema. Det blev her anbefalet, at anbefalingerne skulle ud til alle i Lejerbo.

Efterfølgende er anbefalingerne blevet formidlet på denne vis:

- I nyhedsbrevet Beboerdemokraten
- I nyhedsbrevet Medarbejderen
- Præsentation på ledermøde
- I folderen " Beboerdemokratiet- Det gode samarbejde i boligorganisationen"  
([www.lejerbo.dk](http://www.lejerbo.dk))
- På introkurser for nye beboerdemokrater.
- Materiale til forretningsførerne, som kan danne grundlag for en drøftelse på organisationsmøderne.

#### *Bofællesskaber:*

Demokratiudvalget har arbejdet med retningslinjer for udlejning for bofællesskaber, da der var uro omkring ventelisterne m.m. Specielt gennemsigtighed i forhold til ventelisterne.

HB opfordrer alle boligorganisationer at indgå aftale med kommunen om udlejning, efter disse retningslinjer.

Der skulle være udsendt forslag til udlejningsaftale.

**Ad3)***Orientering om de seneste covid 19 tiltag*

Sjælland er lukket ned fra i morgen kl. 16. Vi håndterer det i morgen, og kommunikerer det ud. Flest muligt i administrationen skal arbejde hjemmefra frem til 3.1., dog under opretholdelse af vores produktion (budgetmøder, afdelingsmøder osv.) Det betyder at kontoret lukkes ned, og medarbejderne deltager i de nødvendige møder virtuelt, og ellers fysisk. Telefoner og mails skal besvares i arbejdstiden som altid.

Der holdes gang i byggemøder og lignende.

Alle sociale arrangementer der er planlagt efter kl.16 i morgen, aflyses.

Der er som altid lukket mellem jul og nytår på regionskontoret – men ikke i driften.

*Udviklingsplanen i Vang*

Der har i dag været afholdt møde i styregruppen for udviklingsplanen. Der har været udskiftning i kommunens repræsentant, så det nu er direktør Erik Kjærgaard der repræsenterer Holbæk Kommune. Rådgivningsfirmaet Gehl har haft foretræde for kommunalbestyrelsen. Gehl er hyret til at stå for helhedsplanen, og firmaet Rekommanderet er med i arbejdet, med ansvar for imagestrategien. Pt. er der uklarhed i lovgivningen omkring hvorvidt vi kan ommærke, nu vi ikke længere er på ghattolisten. Der arbejdes på højtryk.

Næste møde er i februar, og her arbejdes videre med infrastruktur, ommærkning osv.

*Udlejning i Vang*

Da Vang ikke længere er på ghattolisten, falder kommunens muligheder for at undlade at anvise, bort, ligesom vi generelt ikke længere har mulighed for at anvende de skærpede fleksible kriterier længere. Lejerbo Holbæk har mulighed for at anvende de fleksible kriterier, men vi kan ikke længere udelukke nogen fra den almindelige venteliste.

Organisationsbestyrelsen tilkendegiver et ønske om at bibeholde kriteriet om straffeattester. Dette skal på som beslutningspunkt ved næste møde

*Sti i Apotekerhaven*

Der mangler at blive etableret en sti på en del af Lejerbos grund i Apotekerhaven. Denne etableres hurtigst muligt, ligesom Holbæk Kommune etablerer deres del af stisystemet, såfremt det kan

besluttet politisk. Udgiften til dette burde have været dækket af byggeregnskabet. Der kan komme en efterregning.

#### *Personalsituationen*

Vi har i denne måned fået fire opsigelser. En lokalinspektør, en varmemester, en gårdmand og en teknisk assistent i teknisk team. Vi er blandt andet ramt af de meget høje lønninger i byggebranchen, som vi ikke kan konkurrere med. Der er ansat ny varmemester i Vang. Der finder en udskiftning på ansvarsområderne blandt lokalinspektørerne sted, så Michael Nøhr overtager stillingen som leder af teknisk team, og vi søger derfor en ny lokalinspektør i den stilling, han tidligere bestred. Desuden er driftschefstillingen fortsat vacant.

Organisationsbestyrelsen præsenteres for nyt organisationsdiagram, når vi er på plads.

#### *Afholdelse af afdelingsmøder*

Lundemarken og Vang har sagt ja til, at afdelingsmøder fra andre afdelinger kan afholdes uden beregning i deres fælleshuse. Der skal sikres coronarengøring efterfølgende, og denne skal betales af organisationens arbejdskapital.

#### **Ad4)**

Bodil Olsen orienterede om følgende:

Der har været iværksat ekstraordinære aktiviteter for børn og deres forældre i sommers. Pengene til dette er ikke gået fra helhedsplanens bevilling, men fra ekstramidler tildelt fra Socialministeriet via Lejerbo og Holbæk Kommune.

Bodil omdelte en status på indsatserne i grafisk form. De grønne kører som de skal, de gule kører næsten som de skal, og de røde kan ikke gennemføres som planlagt grundet corona.

Der har været testcenter i Vang. God oplevelse, og fin tilslutning.

Der deles overskudsmad ud fra Rema 1000.

Til påske var teamet rundt med en lille påskeferiepakke til børnefamilierne, og det samme gør de igen her til jul.

Desuden er teamet i god dialog med ungegruppen over 18.

**Ad5)**

Pia Lundberg orienterede om følgende:

Der er afholdt bestyrelsesmøde i går. Der mangler fortsat elregnskabet fra Lejerbo i Valby. Kontrakten vedr. Lejerbos drifts ydelser til grundejerforeningen skal godkendes.

**Beslutningspunkter:**

**Ad6)**

*Anlægsbudget*  
Intet aktuelt

*Godkendelse af råderetskataloger*  
Intet aktuelt

*Godkendelse af BAA*  
Intet aktuelt

*Brug af midler fra arbejdskapital*

Forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard beder om lov til at anvende følgende fra arbejdskapitalen:

- kr. 20.000 til tryghedsskabende tiltag i Slotshaven
- Midler til betaling af afholdelse af afdelingsmøder – både udgifter til leje af lokaler andre steder, og udgifter til rengøring i Vang eller Lundemarken.

Begge dele blev godkendt.

I øvrigt besluttet det, at afdelingerne selv skal betale udgifterne til evt. bus.

**Ad7)**

Mødedatoer for 2021 aftales som følger:

- Torsdag den 4.2. kl. 16
- Torsdag den 18.3. kl. 16
- Tirsdag den 30.3. repræsentantskabsmøde kl. 17
- Onsdag den 5. maj kl. 16
- Tirsdag den 22. juni kl. 16
- Torsdag den 12. august kl. 16

- Lørdag den 2. oktober seminar kl. 9.30
- Tirsdag den 12. oktober kl. 16
- Onsdag den 8. december kl. 16 (med efterfølgende julespisning)

Husk også Tur på tværs den 10. og 11. juni

#### **Ad7a) Punktet tilføjes dagsorden ved fælles beslutning på mødet**

##### *Covid 19 restriktioner og afholdelse af budget- og afdelingsmøder*

Budget- og afdelingsmøder kan udskydes eller aflyses. Det er boligorganisationen der træffer beslutningen.

Ved udskydelse:

Udskydes det til foråret (efter februar), får vi et problem idet det så vil falde samtidigt med afholdelse af alle afdelingsmøder i Kalundborg, og det kan ikke afvikles samtidigt, idet der ikke er dage nok.

Ved aflysning:

Der kan ikke vælges bestyrelse før det næste ordinære afdelingsmøde.

Konsekvensen er også, at det er organisationsbestyrelsen der godkender budget og regnskab.

Forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard anbefaler følgende:

- De afdelinger, hvor vi har særligt sårbare beboere udskydes til juni. Organisationsbestyrelsen skal derfor godkende budget og regnskab for disse.
- I afdelingerne 822-0 og 494-0 spørges bestyrelserne, om de ønsker at afholde eller udskyde.
- Der er indkaldt til 2 afdelingsmøder i 007-0 og 079-0, og disse gennemføres.
- Alle øvrige møder i perioden fra og med mandag den 14.12 til den 15.1. udskydes til efter den 15.1.

Forslaget godkendes af organisationsbestyrelsen.

##### *Covid 19 tiltag i driften*

Vi ser på det i morgen, og medarbejderne får besked inden kl.12. Forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard foreslår at der lukkes ned, som i foråret. Det betyder, at de skal være tilgængelige på mail

og telefon, og at nødvendige arbejdsopgaver udføres, men ellers arbejdes der så vidt muligt hjemmefra. Gårdmænd kan ikke arbejde hjemmefra. Boligsocialt team er fritaget for restriktionerne, idet deres arbejde udføres blandt socialt udsatte, og dette er undtaget restriktionerne. Organisationsbestyrelsen bakker op om forslaget.

*Covid 19 tiltag blandt organisationsbestyrelsen*

Organisationsbestyrelsesmedlemmerne har behov for it-grej for at kunne deltage i diverse virtuelle møder.

Organisationsbestyrelsen bevilget indkøb af det nødvendige.

**Ad8)**

*Godkendelse af helhedsplan for afdeling 473-0 Hørve, Højbovej/Lindebjerg*

Organisationsbestyrelsen har via mail primo november godkendt helhedsplanen for afdelingen. Godkendelsen føres hermed til referat.

**Ad9)**

Korrigeret budget vedr. ændring fra kollektiv til individuel vandafregning i afdeling 138-0 blev godkendt.

**Ad10)**

Fremtidig nedsættelse af huslejen for de boliger, der har fået vandmålere i afdeling 123-0, idet beløbet konverteres til betaling for a conto vand godkendes.

**Drøftelsepunkter:**

**Ad11)**

Se fortroligt referat.

**Ad12)**

Intet til eventuelt.

Holbæk den 21/12 2020



Formand