

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 via teams, driftschef Lars Lundberg, projektleder Leder Lene Geertsen og sekretær Doris Melson Larsen som optog referat.

Under pkt. 2 deltog Nan Brøchner og Marcus Simmel Olsen fra TNT arkitekter

- Pkt. 1 Orientering fra formanden v/Erik Fallesen
- Pkt. 2 Orientering om plejecenteret v/ TNT arkitekter
- Pkt. 3 Orientering på renoveringsprojekter v/Lene Gertsen
- Pkt. 4 Orientering fra administrationen v/Lis Franciska Jensen
- Pkt. 5 Orientering fra hovedbestyrelsen v/Anette Johansen
- Pkt. 6 Orientering fra Grundejerforeningen v/Pia Lundberg
- Pkt. 7 Orientering fra Grønneparken v/Bodil Olsen
- Pkt. 8 Årets status på udlejning

Beslutningspunkter

- Pkt. 9 Regnskab, revisionsprotokol og budget
- Pkt. 10 Valg af formand
- Pkt. 11 Godkendelse af:
Anlægsbudget
Godkendelse af råderetskataloger
Godkendelse af BBA
- Pkt. 12 Udlejningskriterier på Ny Tåstrupvej
- Pkt. 13 Visionsproces
- Pkt. 14 Dato for tur på tværs

Drøftelsespunkter

- Pkt. 15 Fortroligt

Pkt. 16 Eventuelt

Ad1)

Erik Fallesen bød velkommen, og glædede sig over, at der regionskontoret har fundet nye lokaler i sportsbyen.

Ad2)

Marcus og Nan fra TNT arkitekter præsenterede sig selv og orienterede om plejecentret som skal opføres på grunden hvor den gamle svømmehal i dag er placeret. Der etableres 80 nye plejeboliger, dagcenter og servicearealer. Hver bolig er på ca. 75m² og imellem boligerne vil der blive anlagt hyggelige grønne områder. Byggeriet vil ca. koste 215 mio. Indflytning forventes 2024.

Der er nedsat en styregruppe, som har flg. Formål:

Den overordnede gennemførelse af Byggeprojektet
 Fastsættelse af rammerne for Byggeprojektet for så vidt angår økonomi, tid, funktioner og kvalitet
 Beslutninger vedrørende udformningen af projekterne for Byggeprojektet
 Samarbejde og koordinering mellem parterne
 Opretholdelse af nødvendige ressourcer til projektet
 Oprettelse af arbejdsgrupper og underudvalg efter behov
 Definition af opgaver for arbejdsgrupper og udvalg
 Tværgående koordinering i forhold til arbejdsgrupperne
 Opsamling, udvælgelse og godkendelse af oplæg/ideer/indhold fra arbejdsgrupperne
 Løbende politisk forankring og nødvendige politiske beslutninger i kommunalbestyrelsen og
 Organisationsbestyrelsen for Lejerbo vedrørende byggeprojektet
 Håndtering af organisatoriske konflikter.

Ad3)

Lene Gertsen præsenterede sig selv og meddelte, at hun har lavet en aftale med Lis, at hun deltager ca. hver anden gang på organisationsmøderne og her vil give en status på igangværende byggeprojekter.

Der er nedsat en styregruppe i forbindelse med det nye plejecenter

Afd. 007-0 og 121-0 er sammenlagt. Tidsplanen er skredet lidt. Byggestart 2023 og færdigt byggeri 2025

Afd. 079-0 der har været afholdt gode møder med beboerne bl.a. vedr. udearealerne. Tidsplanen er skredet lidt, dette er meldt ud til beboerne via nyhedsbrev.

Afd. 473-0 der er indgået aftale med totalrådgiver, dernæst har der været afholdt byggeudvalgsmøder Der er udfordringer med hvilken forsyning afdelingen skal have. Derfor er tidsplanen rykket lidt. Planen er at projektet er færdigt i 2023. I den forbindelse har Preben Senniksen aftalt med genhusningskonsulent Heidi Kleist, at der kigges på reglerne i forbindelse med genhusning. Pkt. tages med på næste organisationsmøde.

Afd. 497-0, her er vi i gang med projektering.

Afd. 938-0 tidsfristen er rykket lidt.

Afd. 1234-0 tidsplanen er, at aflevering medio juni og udlejningen er sat til 1.9

Ad4)

Lars Lundberg orienterede om:

Samtlige afdelingsmøder

er afholdt d.d. på nær 497-0 (afholdes inden repræsentantskabsmødet)

Gode møder med god stemning og konstruktive dialoger

FF har nået næsten halvdelen – resten nås til næste år.

Samarbejde med Holbæk Art:

Afdeling 284-0 har takket ja til tilbuddet

Nye lokaler

Det har været umuligt at finde lokaler i centrum og p-pladser. Der er nu fundet lokaler i Sportsbyen, formentlig indflytning 1. 8.2022. Det er også handicapvenligt.

Ad5)

Anette Johansen orienterede om:

Der har været det sædvanlige på denne tid af året:

Godkendelse af regnskab og revisionsprotokol.

Indstilling af budget for kommende år (2023)

Landsrepræsentantskabsmøde den 19. maj 2022:

Jeg er forhindret i at deltage, men stiller op til genvalg.

Invitationen bliver udsendt den 7.04.2022.

God almen ledelse:

Set i lyset af sagen med Østjysk Bolig, som vi tvangsadministrerer, anbefales bestyrelsesmedlemmer at gå ind på BL's hjemmeside <https://bl.dk/raadgivning-og-regler/administration-og-beboerdemokrati/god-almen-ledelse/>.

Der ligger også et notat for bestyrelsens arbejde på Lejerbo: "Principper for godt bestyrelsesarbejde i Lejerbo"

Sidstnævnte kunne vi måske tage op på et kommende organisationsmøde?

Byggeafdelingen:

Der er nu 83 sager fordelt på renovering og nybyg.

Lejerbo Rødovre:

Intet nyt.

Østjysk Bolig:

Der er fundet yderligere forhold, der gør at tvangsadministrationen er forlænget. Politiet er stadig på sagen.

Flygtninge fra Ukraine:

I forhold til at finde boliger til flygtningene, er der opstået et problem, da de kommer fra ikkevestlige lande, hvilket betyder at de ikke ville kunne rykke ind i ledige boliger i vores store boligområder, der er "ramt" af ghettolisten og udviklingsområderne. Man prøver lige nu at påvirke politisk.

Ad6)

Pia Lundberg orienterede om, at der har været afholdt generalforsamling og der har ikke været udskiftning i bestyrelsen. Der er foretaget legepladsinspektion på legepladsen

Ad7)

Bodil Olsen orienterede om, at der er ansat en udviklingsplankoordinator, samt en ny lokalbetjent. Dernæst er der blevet valgt en ny bestyrelsen i afdelingen. Der afholdes løbende møder og fællesmøder hvor administrationen deltager.

Det går rigtig godt, det boligsociale team har meget at lave. Der er stor fokus på tryghed.

Ad8)

Lars Lundberg orienterede om at:

I perioden 1.10.2020 – 30.9.2021 har der været:

191 opsigelser
 53 dødsfald
 14 Interne i organisationen
 9 Interne i afdelingen
 1 udsættelse
 5 Restanse fraflytter
 5 Huslejerestance
 1 Fraflyttet uden opsigelsen

Ældreboligerne i Grevinge har en fraflytningsprocent på 27,78 og ungdomsboligerne i Pølsekrogen 33,33

Der har i perioden været 282 fraflytninger. Gennemsnitlig er fraflytningsprocenter 14,30
 Der er 3684 personer på ventelisten, hvoraf de 1472 er på den fleksible venteliste

Udlejningen i Næstved oplyser:

123-0/166-0 Grønneparken - pga. af de meget stramme udlejningsregler, må vi afvise gode ansøgere i arbejde på den fleksible venteliste, da de ikke har en uddannelse ud over deres 9 kl. i folkeskolen, det er et problem. Når vi ikke har nogle ansøgere på fleksibel venteliste, må vi udleje efter almindelig venteliste, vi skal have nogle flere på ventelisten som opfylder fleksible regler. Og det kræver en ekstraordinær indsats. Det hjalp at vi fik nedsat fra fuldtids ansat til 30 timer, men reglen om uddannelse er en udfordring. En afdeling hvor vi bør have nogle værktøjer, for at udleje på bedste vis.

De øvrige afdelinger i Holbæk org. er nemme at udleje, da Holbæk er et eftertragtet område og vi har mange ansøgere på ventelisten.

Ad9)

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2021 – 30/9 2022) kr. 108.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Holbæk.

Honoraret deles i 10 dele

- 2 dele til formanden
- 1 del til hvert bestyrelsesmedlem

Desuden byggesagshonorar:

Honoraret deles i 11 dele

- 2 dele til formanden
- 2 dele til byggeudvalgsmedlemmet
- 1 del til hvert bestyrelsesmedlem
-

Bestyrelsen godkendte fordelingen af ovennævnte.

Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2020 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2022 – 30/9 2023.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2022 – 30/9 2023 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

Afdeling 337-0 mødte der ingen op til afdelingsmødet.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækingsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/10 2022 – 30/9 2023 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden.

- Ingen udeståender

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0007-0	Firkløveren	Familiebolig	685,01	685,01	0,00	0,00%
0079-0	Labæk	Familiebolig	787,05	787,05	0,00	0,00%
0123-0	Grønneparken	Familiebolig	787,75	800,72	12,97	1,65%
0138-0	Skovbrynet	Familiebolig	822,22	822,22	0,00	0,00%
0166-2	Agervang	Ældrebolig	1.195,00	1.214,31	19,31	1,62%
0274-0	Strandgade	Familiebolig	974,62	993,72	19,10	1,96%
0284-0	Borgm. N.E.Hansens vej	Familiebolig	1.010,92	1.010,87	-0,05	0,00%
0284-0	Borgm. N.E.Hansens vej	Ældrebolig	1.017,64	1.017,59	-0,05	0,00%
0337-0	Lindevej	Ungdomsbolig	1.415,55	1.415,55	0,00	0,00%
0350-0	Labæk 27	Familiebolig	881,08	896,48	15,40	1,75%

0362-0	Hyldvej	Familiebolig	1.091,92	1.091,92	0,00	0,00%
0362-1	Hækvej	Familiebolig	1.033,49	1.053,78	20,29	1,96%
0435-0	Møllegårdsparken	Familiebolig	894,34	920,45	26,11	2,92%
0467-0	Tornbjergvej	Familiebolig	1.142,60	993,24	-149,36	-13,07%
0473-0	Højbovej, Lindebjerg	Familiebolig	896,62	896,62	0,00	0,00%
0494-0	Grevinge	Ældrebolig	1.115,08	1.137,33	22,25	2,00%
0497-0	Toftegårdsvej	Familiebolig	940,03	940,03	0,00	0,00%
0535-2	Lundemarken	Ældrebolig	1.058,30	1.086,45	28,15	2,66%
0535-3	Lundemarken	Familiebolig	963,53	981,83	18,30	1,90%
0535-5	Lundemarken	Ældrebolig	915,75	930,86	15,11	1,65%
0535-7	Lundemarken V	Ældrebolig	1.309,36	1.309,36	0,00	0,00%
0535-9	Lundemarken Serviceareal	Serviceareal	1.149,60	1.149,60	0,00	0,00%
0560-0	Købmandsgården, Hørve Stationsvej	Familiebolig	825,06	852,00	26,94	3,26%
0575-0	Asbo, Engparken	Familiebolig	1.001,03	1.020,59	19,56	1,95%
0575-1	Dalbo	Familiebolig	1.106,96	1.128,83	21,87	1,98%
0591-0	Centervej	Familiebolig	931,19	931,19	0,00	0,00%
0591-0	Centervej	Ungdomsbolig	1.131,39	1.131,39	0,00	0,00%
0634-0	Tåstrup	Ældrebolig	1.184,82	1.197,32	12,50	1,05%
0634-1	Tåstrup	Serviceareal	1.617,18	1.676,05	58,87	3,64%
0779-0	Lundemarken V I - Bofællesskab	Ældrebolig	1.127,01	1.147,07	20,06	1,78%
0779-1	Lundemarken V I - Serviceareal	Serviceareal	1.062,89	1.084,57	21,68	2,04%
0779-2	Lundemarken V II, Bofællesskab	Ældrebolig	1.080,95	1.102,18	21,23	1,96%
0794-0	Konsulatet	Familiebolig	973,75	993,40	19,65	2,02%
0822-0	Grevinge Plejecenter	Ældrebolig	1.012,32	1.033,91	21,59	2,13%
0890-0	Tåstrup Have	Ældrebolig	1.274,99	1.299,80	24,81	1,95%
0938-0	Tværvej, Højby	Familiebolig	823,69	823,69	0,00	0,00%
0992-0	Apotekerhaven	Familiebolig	973,65	991,66	18,01	1,85%
1246-0	Slotshaven	Familiebolig	972,62	989,79	17,17	1,77%

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 007-0, 079-0, 123-0, 138-0, 166-2, 274-0, 284-0, 337-0, 350-0, 362-0, 362-1, 435-0, 467-0, 473-0, 494-0, 497-0, 535-2, 535-3, 535-5, 535-7, 535-9, 560-0, 575-0, 575-1, 591-0, 634-0, 634-1, 779-0, 779-1, 779-2, 794-0, 822-0, 890-0, 938-0 og 1246-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 007-0, 079-0, 123-0, 138-0, 166-2, 274-0, 284-0, 337-0, 350-0, 362-0, 362-1, 435-0, 467-0, 473-0, 494-0, 497-0, 535-2, 535-3, 535-5, 535-7, 535-9, 560-0, 575-0, 575-1, 591-0, 634-0, 634-1, 779-0, 779-1, 779-2, 794-0, 822-0, 890-0, 938-0 og 1246-0.

Ad10)

Preben Senniksen blev valgt som formand til organisationsbestyrelsen

Ad11)

Anlægsbudget

Ingen anlægsbudgetter til godkendelse

Godkendelse af råderetskataloger

Råderetskatalog for afd. 575-1 blev godkendt.

Godkendelse af BAA

Ingen BAA'er til godkendelse

Ad12)

Udlejningskriterier på Ny Tåstrupvej:

- Klar til udlejning 1.9.22
- Hvilke kriterier skal de udlejes efter?
- Forslag:

§ 5b i den eksisterende udlejningsaftale

Bolig 1: 33 % kommunal anvisning

Bolig 2: 33 % fleksibel (kriterie 1, 2, 3 eller 4 afhængigt af anciennitet)

Bolig 3: 33 % venteliste (intern venteliste går forud for den eksterne venteliste)

1. Fortrinsret for personer, der kan dokumentere, at de har fast arbejde i minimum 25 timer om ugen
2. Fortrinsret for personer, der er i uddannelse eller i lære, i Holbæk Kommune
3. Fortrinsret for personer over 50, som bor i kommunen og flytter fra en større bolig til en mindre bolig, der er mere egnet som ramme om et liv som ældre. Pågældende skal være i beskæftigelse, på efterløn eller være folkepensionist
4. Fortrinsret for personer over 50, som har solgt egen bolig i kommunen indenfor de seneste 2 år

Bestyrelsen godkendte forslaget

AD13)

Visionsseminar

Deltagerkreds:

Organisationsbestyrelsen

Lis Franciska Jensen

Susanne Frelsvig

Omfang:

En dag fra fx 9.30 – 15.30

Hvis det kan være en hverdag: tirsdag den 23. august eller torsdag den 8. september. Alternativt lørdag den 24. september

Sted:

Fælleshus i Grønneparken
Regionskontor
Ekstern lokation

Formål:
Opdatering af visioner fra 2016

Indhold

Genbesøge gamle visioner og vurdere om noget skal tænkes videre
Formulere ønsker og drømme for Lejerbo Holbæk – hvilken boligorganisation vil vi gerne være? Søge inspiration og supplement i de fælles Lejerbo-visioner, BLs Almene, FNs verdensmål, god Almen ledelse – og måske andre steder?
Formulere konkrete visioner
Hvordan opnår vi det i praksis
Aftale om, videre arbejde

Slutprodukt/udbytte

Udkast til nye visioner og forslag til konkrete målsætninger
Slutproduktet bliver efterfølgende bearbejdet af Susanne og Lis, hvorefter det præsenteres og tiltrædes endeligt på et følgende organisationsmøde.

Økonomi

Kursusgebyr kr. 17.000 inkl. En skriftlig bearbejdet opsamling. Beløbet bliver ikke momset, da det er undervisning.

Eventuelt deltagelse i efterfølgende organisationsbestyrelsesmøde faktureres herudover

Det blev besluttet, at ovenstående afholdes 24. september. Doris Melson Larsen giver besked til Susanne Frelsvig.

Ad14)

Udvalget som består af Bent Sode, Anette Johansen, Pia Lundberg og Ingelise Jensen orienterede om, at tur på tværs bliver afholdt den 9. og 10. september. Udvalget arbejder videre med at sammensætte et program for turen. Doris Melson Larsen meddeler datoen til forretningsfører Michael Keis.

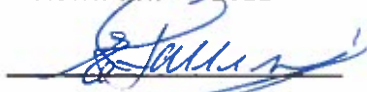
Ad15)

Intet

Ad16)

Preben Senniksen opfordrede til, at hvis der er nogen i organisationsbestyrelsen der kunne tænke sig at stille op til BL bør man overveje det. Det vil være godt hvis Holbæk er repræsenteret.

Holbæk den 5/3 2022



Formand