

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE I ORG 315, 3. NOVEMBER 2020**Deltagere:**

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

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
"Fællesskab i Vang" |
| Pkt.5 | Orientering fra Grundejerforeningen |

Beslutningspunkter:

- | | |
|--------|--|
| Pkt.6 | Godkendelse af:
Anlægsbudget
Godkendelse af råderetskataloger
Godkendelse af BBA (erstatte tidligere AOSF)

Godkendelse af helhedsplan i
007-0. Er godkendt pr. email 25.2.20 af
Nu godkendt af afdelingsmøde den 10.09.20.
Erik Fallesen som var dirigent på mødet. |
| Pkt. 7 | Højby. Proces såfremt repræsentantskabet har godkendt fusion. |

Drøftelsepunkter:

- | | |
|--------|------------|
| Pkt. 8 | Fortroligt |
| Pkt. 9 | Eventuelt |

Referat:

Orienteringspunkter

Ad1)

Formand Erik Fallesen startede med at byde særligt Britta Nielsen velkommen som nyt medlem af organisationsbestyrelsen.

Formanden orienterede om følgende:

Styringsdialogmøde med Holbæk Kommune

Torsdag den 24. september 2020 blev der afholdt styringsdialog med Holbæk Kommune. Deltagere var, ud over formanden selv, fra Lejerbo: forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard og chefkonsulent Lis Franciska Jensen. Fra Holbæk Kommune deltog afdelingsleder Mette Bruun Pedersen og konsulent Anni Falk Hansen. Referatet fra mødet blev udleveret.

Informationsmøde for nyt organisationsbestyrelsesmedlem

Formanden og forretningsfører har den 5.10 afholdt informationsmøde for Britta Nielsen

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde

Den 7.10. blev afholdt ekstraordinært repræsentantskabsmøde, hvor sammenlægning med organisation 307 Højby blev godkendt.

Stiftende afdelingsmøder i nye afdelinger

19.10. blev der afholdt stiftende afdelingsmøde i Apotekerhaven, og den 8.11. afholdes der i Slotshaven. Begge møder er afholdt Fælleshuset i Vang.

Fuldmagter og tilmelding ved møder i beboerdemokratiet

Formanden henstiller til at organisationsbestyrelsen fortsat bakker op om, at der anvendes tilmelding og fuldmagter som hidtil. Dette bekræftes af organisationsbestyrelsen.

Nyt budgetforslag for 21/22

Er tilsendt med posten. Eventuelle bemærkninger skal tilkendegives til forretningsføreren.

Næste organisationsbestyrelsesmøde

Afholdes den 10.12. kl. 15:30. Herefter julemiddag på Vadestedet kl. 18:30

Ad2)

Medlem af hovedbestyrelsen Anette Johansen orienterede om følgende fra seneste hovedbestyrelsesmøde:

Domsforhandlinger:

Alfabo: Er berammet til marts 2021. Signalhuset: Indenfor 2 måneder.

Ny landvinding:

Esbjerg kommune har godkendt stiftelse af Lejerbo Esbjerg og godkendt skema A til byggeri på Tovværksgrunden i Esbjerg.

Det boligsociale arbejde:

De boligsociale medarbejdere har modtaget 620.000 kr til at bruge til udflugter. De har henvendt sig til næstformand Erik Gemmer, da de fik mere ud af pengene, end de midler de får fra Feriefonden, da rammerne her er snævre og derfor begrænser aktiviteterne og antal af deltagere.

Mette Møllerhøj vil tage dette op med Feriefonden, så at disse midler eventuelt også kan bruges til udflugter m.m.

Økonomi:

Henrik Ricken orienterede om, at Nordea har opsagt kapitalforvaltningsaftalen med Lejerbo. Vi har, af historiske årsager, haft 4 kapitalforvaltere, men dette er ikke et krav. Direktionen har besluttet at lægge de midler, Nordea har forvaltet, ud til de 3 andre kapitalforvaltere.

Landsrepræsentantskabsmøde og bestyrelsesseminar:

Som alle ved nu, er det et anderledes Landsrepræsentantskabsmøde der bliver afholdt i år og at middagen og bestyrelsesseminariet er aflyst.

Temadage og tematisk arbejde:

Det blev besluttet på sidste HB- møde, at vi ønskede at arbejde med temaer på møderne samt at bruge dage på temamøder. Eksempelvis på de datoer vi ikke har nok på dagsordenen til at indkalde til et HB-møde, men har afsat dagen i vores kalender.

På dette møde var temaet " Krænkende adfærd, da en undersøgelse viser, at der også i Lejerbo finder krænkende adfærd sted, men også for at finde tiltag der kan mindske dette.

Ditte Bjarnild præsenterede undersøgelsens resultater og havde lavet nogle cases, der kunne have været eksempler fra Lejerbo.

Disse blev diskuteret i små grupper og debatteret efterfølgende.

Ditte præsenterede forslag og anbefalinger til hvordan man kan komme videre og nå ud til beboerdemokratiet.

Bestyrelsen tilsluttede sig anbefalingerne om god adfærd, når man er beboerdemokrat i Lejerbo.

Anbefalingerne skal ud i hele organisationen og i beboerdemokratiet. Dette kan bl.a. gøres ved , at anbefalingerne præsenteres for nye beboere og tages med på alle grundkurser.

De tages også med i næste nummer af beboerdemokraten.

Lade standere til el-biler:

Der er kommet en henvendelse fra Lejerbo Stevns om, om hovedbestyrelsen har drøftet emnet lade standere til el-biler og om der er udarbejdet retningslinjer herfor.

Vi nedsatte en arbejdsgruppe, bestående af Søren Rosenlund (HB) og Mette Møllerhøj (ADM).

Derudover indhentes, efter behov, ekspertbistand udefra.

Ad3)

Forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard orienterede om følgende:

Udlejningsstatus i Vang

De nye udlejningskriterier vanskeliggør udlejningen i Vang. Der er derfor iværksat annoncering, med henblik på at få flere på den fleksible venteliste, så tomgangsleje undgås.

Effektivitet

Effektivitet er et vigtigt tema på styringsdialogmøderne, og det anbefales derfor, at organisationen til foråret arbejder med dette, samt at driftscheferne inviteres til dette.

Ledig driftschefstilling

I oktober måned har vi arbejdet sammen med en konsulent for at sikre den mest optimale organisering i forbindelse med besættelse af den ledige driftschefstilling. Fremover vil den ene driftschef primært være orienteret mod, og ansvarlig for, den daglige drift beboerne og de ansatte, mens den anden driftschef vil arbejde med beboerdemokratiet om projekter og større forbedringer, kontrakter, forsikringsager etc.. Den ledige stilling slås op i denne uge, og vi forventer den besat med start fra 1. januar 2021.

Ad4)

Bodil Olsen havde intet nyt.

Ad5)

Pia Lundberg orienterede om følgende:

Generalforsamling

Der har været afholdt generalforsamling, og 17 medlemmer deltog.

Der er bortekspropriet 36 m² ved banen, og i den anledning er der modtaget kr. 13.000,- i kompensation.

Der er lidt tvivl om, hvilke forpligtelser Lejerbo har, og der er derfor aftalt møde om dette. Mariane Toft-Dallgaard sender den seneste aftale til Pia Lundberg.

Beslutningspunkter**Ad6)***Anlægsbudget*

I forbindelse med renovering af lokalinspektør kontoret, har organisationsbestyrelsen via mail godkendt at lade arbejdskapitalen yde i alt kr. 123.125,-. Godkendelsen føres hermed til referat.

Godkendelse af råderetskataloger

591-0 Centervejen

Godkendt

123-0 Agervang- Havevang- Engvang

Godkendt

Godkendelse af BAA

Nybyggeri på Danhøj, Rørvangsvej 4. Godkendes af organisationsbestyrelsen og underskrives samtidigt.

Næstformand Bent Sode udpeges som organisationsbestyrelsens repræsentant i det fremtidige samarbejde.

Skæve boliger skal kobles op på en eksisterende byggeplads. Der arbejdes på at få dem med på Ny Tåstrupvej. Godkendes af organisationsbestyrelsen og underskrives samtidigt.

Godkendelse af helhedsplaner i:

007-0 Firkløveren

Godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 10.09.20.

Godkendt af organisationsbestyrelsen pr. mail den 24.9.20.

Det føres til referat at helhedsplanen for afdeling 007-0 bekræftes godkendt ved dette møde af organisationsbestyrelsen.

079-0 Labæk

Godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 2.11.20. Detaljeret referat er udarbejdet og afdelingsbestyrelsen sørger for distribution.

Godkendt af organisationsbestyrelsen. Gennemsnitsforhøjelse 26 %, samlet projekt 162,4 mio. Projektets detaljer er gennemgået, herunder dispositionsfondens andel. Organisationen godkender finansieringsplanen herunder dispositionsfondens andele, kapitaltilførsel 250 t. kr., trækingsret 820 t. kr., huslejestøtte boligorganisation/lbf 1.560 t. kr., udover det nedsættes vedligeholdelseshenlæggelserne med i alt 2.900 t. kr. årligt og der ydes tilskud fra boligorganisationen til forbedringer 400 t. kr., således at huslejen pr. m² kan holdes på et acceptabelt niveau, og afdelingen fremtidssikres mest muligt indenfor den økonomiske ramme, som beboerne har godkendt.

497-0 Toftegaardsvej

Der er afholdt orienteringsmøde den 2.11., og ekstraordinært afdelingsmøde afholdes mandag den 9.11.

Organisationsbestyrelsen giver en forhåndsgodkendelse af helhedsplanen, betinget af, at afdelingsmødet godkender projektet. Projektøkonomien er 5,2 mio kr. og lejeforhøjelsen er 5,14 %. Organisationen godkender

finansieringsplanen herunder dispositionsfondens andele, kapitaltilførsel 50 t. kr., trækingsret 50 t. kr., huslejestøtte boligorganisation/lbf 94 t. kr., udover det nedsættes vedligeholdelseshenlæggelserne med 33 t. kr. årligt og der ydes tilskud fra boligorganisationen til forbedringer på kr. 218,18 pr. m2 pr. år., således at huslejen pr. m2 holdes på et acceptabelt niveau og afdelingen fremtidssikres mest muligt indenfor den økonomiske ramme, som beboerne har godkendt.

Organisationen godkender helhedsplanen under forudsætning af, at beboerne godkender på et afdelingsmøde.

Den 9.11. 2020 afholdes ekstraordinært afdelingsmøde hvor helhedsplanen behandles, og afstemning foretages.

938-0 Tværvej

Det føres til referat, at organisationsbestyrelsen via mail har besluttet at Preben Senniksen udpeges til bestyrelsens repræsentant i byggeudvalget for afdeling 938-0 Hørby.

Der er fremsendt forslag til beboerne som blev nøje gennemgået på storskærm. Derudover blev beregningsark med aktiviteter som ligger til grund for helhedsplanen gennemgået.

For at nå et acceptabelt huslejeniveau, er væsentlige dele taget ud af projektet. Alle de dele der er udtaget er ikke støttet af Lbf., men arbejder som enten er vedligeholdelse eller forbedringer. Som planen fremlægges på mødet den 9.11. , er det kun støttede og absolut nødvendige arbejder der er medtaget.

Preben Senniksen har deltaget på virtuelle byggemøder, og udtrykker bekymring for, at bl.a. omfangsdræn er udtaget af projektet. Derudover er køkkener også udtaget, og det vil blive svært at få råd til nye køkkener efter en helhedsplan.

Projektet der er fremsendt til beboerne, har projektøkonomi 10,4 mio kr. og 10 % i husleje. Heraf yder trækingsretten 70 t. kr. og Huslejestøtte/LBF 174 t. kr. samt besparelse på vedligeholdelseshenlæggelserne på 120 t. kr. og der ydes tilskud fra boligorganisationen til forbedringer på kr. 42,61 pr. m2 pr. år.

Forretningsfører gennemgik en skitse for egenkapitalen, som indeholder de mange tilskud der ydes i forbindelse med helhedsplanerne. Dette for at se hvad dispositionsfonden kan bære at yde tilskud til som forudsætningerne er lige nu, og medtaget de udadmortiserede lån der tilgår dispositionsfonden efter 2030 og frem til 2047.

På trods af nogle få år med underskud på dispositionsfonden, som udlignes med overskud på arbejdskapitalen, beslutter organisationsbestyrelsen forslag fra forretningsføreren om at øge tilskuddet fra dispositionsfonden til ca. 100 t. kr. - årligt med henblik på at sikre, at omfangsdræn, og i det omfang det kan lade sig gøre, også køkkener kan medtages, måske med en leje en smule over 900 kr. pr. m2. Mariane tager et møde med rådgiver og projektleder for at se på mulighederne.

Organisationsbestyrelsen giver en forhåndsgodkendelse af helhedsplanen incl. Tilskud 100 t. kr. og eventuelt en lidt højere stigning end 10 %, såfremt afdelingsmødet godkender projektet.

Den 9.11. afholdes ekstraordinært afdelingsmøde, hvor helhedsplanen behandles og afstemning foretages

Ad7)

Repræsentantskabet godkendte fusion på ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 7. oktober 2020.

Den fremadrettede proces er beskrevet under pkt. 6.

Drøftelsepunkter

Ad8)

Intet under fortroligt.

Ad9)

Udlejningskriterier i Vang

Organisationsbestyrelsen ønsker, at det registreres hvilke kriterier potentielle lejere vælges fra på. Mariane Toft-Dallgaard forespørger i Næstved og i Holbæk Kommune om det er muligt.

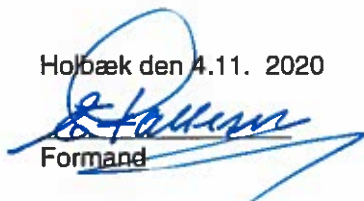
Udlejning af fælleshuse under de gældende corona-restriktioner

Mariane Toft-Dallgaard orienterede om, at fælleshuse ikke bør udlejes, med mindre det kan garanteres at der ikke deltager mere end 10 personer. Såfremt politiet kommer forbi, og der udskrives en bøde, kan en sådan falde det tilbage på boligorganisationen. Formanden anbefaler at der ikke lejes ud, da det er bestyrelsernes ansvar.

Offentlige stier i Lejerbos boligområder

Den sti, der løber i selve Apotekerhaven, er Lejerbo Holbæks ansvar. Bent Sode spørger til, hvem der skal drifte den? Mariane Toft-Dallgaard mener, at det er vores ansvar, men har bedt byggeafdelingen undersøge sagen nærmere. Der er offentlige stier flere steder i vores boligområder, som Lejerbo har ansvar for. Organisationsbestyrelsen ønsker at det undersøges nærmere med udgangspunkt i et enkelt boligområde, som vi så kan slutte noget generelt ud fra. Udgiften tages fra arbejdskapitalen. For ikke at påføre store omkostninger til rådgiver, nøjes vi i første omgang med at spørge til generelle bestemmelser om hvem der betaler stier, der er nævnt i lokalplaner, og tager konkret udgangspunkt i Apotekerhaven.

Holbæk den 4.11. 2020


Formand