

Deltagere:

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

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard, Metin Yusal fra byggeafdelingen og chefkonsulent Lis Franciska Jensen som optog referat.

Afbud: Anette Johansen

Dagsorden:

- Pkt. 1 Orientering fra formanden
- Pkt. 2 Orientering fra hovedbestyrelsen
- Pkt. 3 Orientering fra administrationen
- Pkt. 4 Orientering fra Bodil om arbejde i Vangkvarteret og Bent om arbejde i bestyrelsen for helhedsplanen samt fra Lis om overskydende midler i afsluttet helhedsplan
- Pkt. 5 Orientering fra Grundejerforeningen i Lundemarken
- Pkt. 6 Årets status på Udlejning.

Beslutningspunkter og godkendelse

- Pkt. 7 Regnskab, revisionsprotokol og budget
- Pkt. 8 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
- Pkt. 9 Valg af næstformand (skal ske hver 2. år). Forkert. Det er Formand der skal vælges.
- Pkt. 10 Byggeri/BAA v/ Metin, Byggeafd. og Mariane
Kapitaltilførsel 150.000 kr. afdeling 467-0 Tornbjergvej.
Bevaring af Kunst Ny Tåstrupvej. Afsætning af midler.
- Pkt. 11 Råderetskataloger og anlægsbudgetter
Husorden, Vedligeholdelsesreglement, Apotekerhaven og Slotshaven
Bestemmelse i vedligeholdelsesreglement om særlig malerbehandling i rygelejligheder indføres i alle vedligeholdelsesreglementer.
- Pkt. 12 Firkløveren – navn til afdeling 007-0 (sammenlagt afdeling)
- Pkt. 13 Arbejdsmarkedets feriefond 2020
- Pkt. 14 Samarbejdsaftale med Holbæk Kommune start-boliger v/Lis
Nedsættelse af udvalg til ny fleksibel udlejningsaftale.
- Pkt. 15 Godkendelse af vedtægtsændringer, som følger af ny normalvedtægt.
- Pkt. 16 Valg af medlemmer til Landsrepræsentantskabet

Drøftelsespunkter

- Pkt.17 Fortroligt
- Pkt 18 Eventuelt

Ad 1) v/ Erik Fallesen

Doris Melson Larsen har haft 20-års jubilæum som ansat på regionskontoret.

Den 20. januar fandt der møde sted mellem Holbæk Kommune og de almene boligselskaber vedr. den fælles udlejningsaftale, organisationsbestyrelsen tidligere har godkendt. Alle øvrige boligselskaber har godkendt den, med undtagelse af Holbæk Boligselskab, der ønsker deres egen udlejningsaftale. Vi afventer næste skridt i sagen.

Ad 2) v/ Anette Johansen HB (erstattet af Erik, grundet fravær)

Der søges pt ny bygge- og udviklingschef. Der er ansat en ekstern rådgiver til at finde den rigtige, som både kan lede byg og bidrage til hovedbestyrelsens arbejde.

Årsregnskabet overgives til revision i uge 9. 2019 har, lige som 2018, været præget af udskillelsen af hhv. Bo-Vita og Alfabo.

Arbejdet med at udarbejde en digitaliseringsstrategi pågår, herunder er der lavet undersøgelser og afholdt samtaler med drift, udlejning, forbrug, økonomi og kommunikation. Udgangspunktet er, hvad der efterspørges hos kunderne. Næste skridt bliver implementering. Der skal oprettes et digitaliseringsforum, som består af kundedirektøren, økonomidirektøren. Kommunikationschefen samt it-chefen.

Initiativprisen sættes på stand by, indtil den kobles på vores visioner, blandt andet vedr. bæredygtighed.

Det er været et godt forsikringsår, hvor der ikke har været så mange og store skader.

Ad 3) v/ Mariane Toft-Dallgaard Adm

Alle boligorganisationerne i Holbæk Kommune, har arbejdet med en fælles udlejningsaftale f.s.v. de boliger som kommunen via lovhjemmel kan anvise. Sigtet har været at kortlægge, hvor mange anvisninger de enkelte boligafdelinger kan "tåle". Dette selvfølgelig set i lyset af, at kommunen ikke mere kan anvise til Agervang/Havevang/Engvang, og det giver et større pres på øvrige boligorganisationer og afdelinger. Det skal især påses, at der ikke ved anvisning skabes nye udsatte områder. Som Erik Fallesen omtalte, har Holbæk Boligselskabs formand meddelt, at de, som de eneste ikke vil medvirke i udlejningsaftalen. Denne udmelding behandles politisk i Holbæk Kommune

Holbæk Kommune har den 16. marts 2020 møde med Ghettorepræsentanterne, derudover vil Holbæk Kommune i løbet af marts udmelde hvem der er udpeget til bestyrelsen. Lejerbo fortsætter med de tiltag vil i spor 1, som vi kan udføre uden at involvere Holbæk Kommune. Her kan nævnes sammenlægningsmøde, repræsentantskabsmøde, der tager stilling til mødets resultat. Ansøgning til Landsbyggefonden, efterfølgende iværksættelse af markedsundersøgelse – det sidste vil dog i et vist omfang omfatte Holbæk Kommune.

Den nedsatte gruppe, tur på tværs, arbejder på planen. Bent Sode gav en kort orientering om mål, og indhold for turen. Doris Melson Larsen servicerer gruppen f.s.v. sekretærbistand.

Ad 4) v/ Bodil, Bent og Lis (adm.)

boligsociale helhedsplan v/ Bodil:

Der er ny boligsocial projektleder, Mia Møller-Andersen. Mia har været ansat i den netop afsluttede boligsociale helhedsplan i 5 år. Desuden to nyansatte boligsociale medarbejdere: Lotte Leithoff Hansen (ansat pr. 1.1.2020) og Anne Marie Bøgballe Larsen (ansat pr. 1.3.2020). Anne Marie er et

kendt ansigt, idet hun har været en del af den tidligere helhedsplan i i alt 2 år. De fleste af de kommunale, fremskudte medarbejdere er fortsat i den nye helhedsplan, men der er udskiftning på beskæftigelsesindsatsen, og på sundhedskonsulentpladsen.

Det nye team er kommet godt fra start, og der er fuld gang i aktiviteterne, som beskrevet i helhedsplanen.

De politiske følgegrupper for den boligsociale helhedsplan v/ Bent:
Afventer første mødeindkald.

Bestyrelsen v/Mariane
Første opstartsmøde var i december måned, næste møde i marts.

Overskydende midler fra afsluttet boligsocial helhedsplan v/Lis:
Der er genereret et samlet overskud på kr. 220.000, - i den netop afsluttede helhedsplan. Pengene foreslås ført ind i den kommende boligsociale helhedsplan, og vil primært blive anvendt til flere medarbejderressourcer, samt etablering af arbejdspladser. Forslaget fremlægges for helhedsplanernes bestyrelse til godkendelse.

Ad 5) Orientering fra grundejerforeningen i Lundestrædet v/ Pia

Ingen møder siden sidst.
Generalforsamling den 24. marts 2020

Ad 6) Status udlejning v/Mariane

Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at der i periode 1/10-2018 – 30/9 2019 har været 154 fraflytninger. Gennemsnitlig er fraflytningsprocenten 7,8 %. Det er det laveste i 10 år.

Ud over almindelige opsigelser er fraflytningsårsagerne registreret med:

98 opsigelser
30 dødsfald
12 interne i organisationen
5 interne i afdelingen
0 udsættelser
6 restance fraflytter
2 huslejerestance
1 fraflyttet uden opsigelse

Ældre boligerne i Grevinge har en fraflytningsprocent på 18,18 procent og ungdomsboligerne i Pølsekrogen 25%.

Der er 4.034 personer på ventelisten, hvoraf de 1.380 er på den fleksible venteliste.

Der oplyses, at der ikke er problemer med at få boligerne lejet ud.

Ad 7) Regnskab, revisionsprotokol og budget v/Mariane

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2019 – 30/9 2020) kr. 93.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Holbæk. I lighed med tidligere foreslås, at honoraret deles i 10 dele, 2 dele til formanden og 1 del til hvert bestyrelsesmedlem. Dette blev godkendt.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2020 - 30/9 2021.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021 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, på nær 337-0 Pølsekrogen, hvor ingen var mødt.

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskab og budget.

Mariane Toft-Dallgaard gennemgik spørgeskemaets noter, hvor ja er anført.

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 trækningsret. 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.

Revisionen har i punkt 2.2 på side 265-266 bemærkning til afdeling 123-0, Havevang/ Agervang, at der ifølge langtidsbudgettet/vedligeholdelsesplanen ikke er henlagt tilstrækkelige midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse i 2019/2020.

Revisionen har i punkt 2.2 på side 265-266 bemærkning til afdeling 779-0, Lundemarken V I - Bofællesskab, at der ifølge langtidsbudgettet/vedligeholdelsesplanen ikke er henlagt tilstrækkelige midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse i 2020/2021.

Revisionen har i punkt 2.2 på side 265-266 bemærkning til afdeling 890-0, Tåstrup Have, at der ifølge langtidsbudgettet/vedligeholdelsesplanen ikke er henlagt tilstrækkelige midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse i 2019/2020.

Revisionen kommenterer på udlejningsvanskeligheder i afdeling 497-0, Toftegårdsvej i afsnit 4.1 på side 266. Hertil kan nævnes at tab ved lejeledighed skyldes 1 lejemaal som ikke har været udlejet. Der arbejdes på fuld udlejning.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/10 2020 – 30/9 2021 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Tilskud til afdeling 467-0 afsat som følge af helhedsplan årligt. 232.000 kr.

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	Bent Grubbesvej	Familiebolig	676,64	685,05	8,41	1,24%
0079-0	Labæk	Familiebolig	777,72	787,01	9,29	1,20%
0123-0	Havevang/ Agervang	Familiebolig	903,44	903,44	0,00	0,00%

0138-0	Skovbrynet	Familiebolig	768,68	768,68	0,00	0,00%
0166-0	Agervang, Engvang	Familiebolig	754,67	754,69	0,02	0,00%
0166-2	Agervang	Ældrebolig	1.146,11	1.158,98	12,87	1,12%
0274-0	Strandgade	Familiebolig	953,23	962,40	9,17	0,96%
0284-0	Borgm. N.E.Hansens vej	Familiebolig	1.005,08	1.011,18	6,10	0,61%
0284-0	Borgm. N.E.Hansens vej	Ældrebolig	1.011,87	1.017,98	6,11	0,60%
0337-0	Lindevej	Ungdomsbolig	1.406,89	1.415,40	8,51	0,61%
0350-0	Labæk 27	Familiebolig	873,35	881,05	7,70	0,88%
0362-0	Hyldvej	Familiebolig	1.051,72	1.072,12	20,40	1,94%
0362-1	Hækvej	Familiebolig	992,86	1.014,42	21,56	2,17%
0435-0	Møllegårdsparken	Familiebolig	863,57	879,57	16,00	1,85%
0467-0	Tornbjergvej	Familiebolig	1.142,60	1.142,60	0,00	0,00%
0473-0	Højbovej, Lindebjerg	Familiebolig	887,13	896,65	9,52	1,07%
0494-0	Grevinge	Ældrebolig	1.072,25	1.093,64	21,39	2,00%
0497-0	Toftegårdsvej	Familiebolig	929,93	940,04	10,11	1,09%
0535-2	Lundemarken	Ældrebolig	1.028,17	1.043,18	15,01	1,46%
0535-3	Lundemarken	Familiebolig	939,60	951,85	12,25	1,30%
0535-5	Lundemarken	Ældrebolig	887,55	899,23	11,68	1,32%
0535-7	Lundemarken V	Ældrebolig	1.261,23	1.291,01	29,78	2,36%
0535-9	Lundemarken Serviceareal	Serviceareal	1.137,50	1.137,50	0,00	0,00%
0560-0	Købmandsgården, Hørve Stationsvej	Familiebolig	792,92	809,61	16,69	2,10%
0575-0	Asbo, Engparken	Familiebolig	951,77	981,47	29,70	3,12%
0575-1	Dalbo	Familiebolig	1.089,87	1.098,09	8,22	0,75%
0591-0	Centervej	Familiebolig	902,47	902,47	0,00	0,00%
0634-0	Tåstrup	Familiebolig	1.162,35	1.167,35	5,00	0,43%
0634-1	Tåstrup	Serviceareal	1.794,12	2.264,71	470,59	26,23%
0779-0	Lundemarken V I - Bofællesskab	Ældrebolig	1.103,46	1.109,36	5,90	0,53%
0779-1	Lundemarken V I - Serviceareal	Serviceareal	1.052,06	1.052,06	0,00	0,00%
0779-2	Lundemarken V II, Bofællesskab	Ældrebolig	1.043,10	1.052,95	9,85	0,94%
0779-3	Lundemarken V II, Serviceareal (ommærket)	Serviceareal	1.396,94	1.264,60	-132,34	-9,47%
0794-0	Konsulatet	Familiebolig	958,43	962,30	3,87	0,40%
0822-0	Grevinge Plejecenter	Ældrebolig	999,14	1.012,31	13,17	1,32%
0890-0	Tåstrup Have	Ældrebolig	1.236,48	1.250,84	14,36	1,16%
1225-0	Teglværkskrogn	Familiebolig	944,63	944,63	0,00	0,00%
1225-1	Teglværks krogn, ungdomsboliger	Ungdomsbolig	1.113,60	1.113,60	0,00	0,00%

Bent spørger til revisionens påtale af differencen mellem 601 og 512. Mariane svarer, at der er truffet en beslutning overordnet i Lejerbo, om at der bogføres på denne måde af hensyn til benchmarking.

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, 166-0, 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, 779-3, 794-0, 822-0, 890-0, 1225-0 og 1225-1.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 007-0, 079-0, 123-0, 138-0, 166-0, 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, 779-3, 794-0, 822-0, 890-0, 1225-0 og 1225-1.

Ad 8) Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden v/ Mariane

Der blev vedtaget, at de afdelinger der har henlæggelser på tab ved fraflytninger over 1000 kr. pr. lejemål (3x328 pr. lejemål afrundet) skal der søges dispensation for, idet der ikke bør være store henlæggelser til tab, der ikke skal anvendes indenfor 3 år.

Ad 9) Valg af næstformand v/ Erik

Det bemærkes, at der er fejl i indkaldelsen. Det er ikke næstformanden, der er på valg i år, men formanden.

Erik Fallesen blev valgt for 2 år.

Ad 10) Byggeri/BAA v/ Metin (byggeafdelingen) og Mariane.

BAA

Helhedsplan afd. 79 Labæk – status

Projektet afleveres til LBF så snart de sidste prøver er taget. Forventet skema A godkendelse primo 3. kvartal dette år.

Helhedsplan afd. 7 (Firkløveren) – status

Projektet afventer afholdelse af møder med beboerne. Forventet skema A godkendelse primo 3. kvartal dette år.

Nybyggeri 1234 (Ny Tåstrup) - status

Dansk boligbyg har vundet sagen. Projektet har været udfordret af et meget stort saneringsarbejde af grunden. Der skal søges dispensation ift. affaldshåndtering.

Forventet opstart: juni 2022

Det er aftalt med nabo til Ny Tåstrupvej, at det stykke have der tilhører Lejerbo skal føres tilbage til Lejerbo. Der opføres en hæk som Lejerbo betaler ½ af. Metin aftaler det videre fornødne med naboen.

Udviklingsplan i 123-0 og 166-0 (Vang)

Metin er med som support, så den kommende ansøgning af økonomi via LBF kommer i hus.

AAB Udviklingsplan Ager/Have/Engvang i alt 4.690 t. kr- Beløbet skal hentes fra dispositionsfonden indtil projektet realiseres.

BAA fremsendes og underskrives af organisationsbestyrelsen på repræsentantskabsmødet.

Kapitaltilførsel

150 t. kr. til afdeling 467-0 Tornbjergvej ydes via dispositionsfonden. Godkendt af organisationsbestyrelsen

Bevaring af Kunst Ny Tåstrupvej

Afsætning af ramme. På besigtigelse mandag 24. februar 2020, blev det aftalt at portalerne omkring vinduer i videst muligt omfang skulle forsøges nedtaget, også selvom de går i stykker, med det formål at lade dem indgå i nybyggeriet. Indgangsportalen burde kunne bevares i et stykke. Arbejdet

er endnu ikke prissat. OB besluttede at der kan arbejdes videre med det. Når en ca. pris kendes, sendes en mail rundt til OB til beslutning via mail.

Byggeri

Der pågår skema C behandling af byggerierne 1225-0 og 1 Teglværkskrogen.

Apotekerhaven og Slotshaven ibrugtages hhv. 1. maj og 1. juni. Der er åbent hus i Apotekerhaven 23. marts 2020 kl. 14.00. Udlejning sker via Holbæk Kommune i samarbejde med boligrådgiverne i Næstved og det arbejde er i fuld gang.

Anlægsbudget 166-2 godkendes for en større låneramme fra 1.167 t. kr. til 1.381 t. kr. Dette er godkendt i kommunen og lejeforhøjelse er uændret. Organisationsbestyrelsen godkendte.

Ad 11) Råderetskataloger og anlægsbudgetter; Husordens og vedligeholdelsesreglementer for Apotekerhaven og Slotshaven; bestemmelse i vedligeholdelsesreglementer om særlig malerbehandling i rygelejligheder v/Mariane

Husordens- og vedligeholdelsesreglementer for Apotekerhaven og Slotshaven

Særligt for husorden kan fremhæves at der ikke tillades husdyr og at særlig håndtering af affald er et myndighedskrav.

På forsiden af vedligeholdelsesreglementet tilføjes under misligholdelse:

Der kan også være tale om misligholdelse, hvis dit lejemål bærer præg af sod, røg, nikotin eller tjære i en grad, der kræver vedligeholdelse udover normalstandsættelsen.

Denne bestemmelse anbefales indført i samtlige vedligeholdelsesreglementer, når de skal ændres alligevel. Det er afdelingsmøderne der beslutter vedligeholdelsesreglementer.

OB godkendte husorden og vedligeholdelsesreglementerne for Apotekerhaven og Slotshaven.

Derudover Ingen råderetskataloger til godkendelse.

OB anbefaler, at bestemmelsen omkring sod, røg, nikotin eller tjære indføres i samtlige vedligeholdelsesreglementer.

Ad 12) Navn til afdeling 007-0 v/Mariane

Afdeling 007-0 og 121-0 er sammenlagt og afdelingens nye navn er "Firkløveren".

OB godkendte sammenlægningen og navnet, og beslutter at punktet også skal vedtages på kommende repræsentantskabsmøde.

Ad 13) Arbejdsmarkedets feriefond v/Mariane

Lejerbo Holbæk har tidligere givet lejere mulighed for at deltage på familieferie. Udgiften for boligorganisationen vil i 2020 være 325 kr. pr. person for de lejere der ansøger og opfylder kriterierne. Resten betales af fonde. I 2019 var der 55 personer der gjorde brug af tilbuddet. Mariane Toft-Dallgaard anbefaler, at lejerne også i 2020 får dette tilbud.

OB godkendte anbefalingen.

Ad 14) Samarbejdsaftale med Holbæk Kommune omkring STARTBO v/Lis, samt nedsættelse af udvalg til ny fleksibel udlejningsaftale v/ Mariane**Samarbejdsaftale**

Lis gennemgik samarbejdsaftale, der indeholder klare ansvars- og rollefordelinger mellem Holbæk Kommune og Lejerbo Holbæk. Samarbejdsaftalen er på vej igennem det politiske system i kommunen, og forventes behandlet på kommunalbestyrelsesmøde den 22. april dette år.

OB godkendte, at forretningsfører kan underskrive, såfremt Holbæk Kommune ikke har væsentlige ændringer.

Udvalg:

Den fleksible udlejningsaftale er bortfaldet, så det haster med at få vedtaget en ny. Bent og Erik vælges til udvalget.

Ad 15) Godkendelse af vedtægtsændringer som følge af ny normalvedtægt v/ Mariane

En vigtig ændring vedrører digitale meddelelser, hvor det i forrige normalvedtægt krævede en aktiv godkendelse at sende sådanne digitalt, et det nu et aktivt fravalg der skal foretages – på samme måde som ved e-post.

Vedtægterne skal efterfølgende også godkendes på repræsentantskabsmødet. Bestyrelsen godkendte de nye vedtægter.

Ad 16) Valg af medlemmer til repræsentantskabet v/ Erik

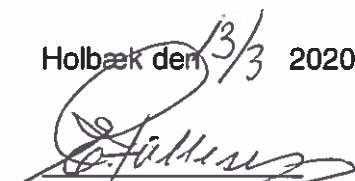
Valgt til repræsentantskabet blev: Pia Lundberg, Ingelise Jensen, Bent Sode, Preben Senniksen, og Bodil Olsen

Ad 17) Fortroligt**Ad 18) Eventuelt**

Finn Madsen oplyser, at han trækker sig fra bestyrelsesarbejdet d.d. Erik Fallesen takker Finn Madsen for hans meget store indsats for såvel Lejerbo Holbæk, som Lejerbo Odsherred. Der vil blive afholdt en reception for Finn Madsen.

Repræsentantskabsmøde den 31. marts. Hvis nogen af de stemmeberettigede landsrepræsentantskabsmedlemmer ikke vælges ind i OB, afholdes et ekstraordinært OB-møde, hvor nye vælges.

Holbæk den 13/3 2020


Formand