

REFERAT AF ORGANISATIONSATIONSBESTYRELSESMØDE I ORG. 315 30. AUGUST 2018**Deltagere:**

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

Afbud:

Anette Johansen

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard og elev Lærke Kokholm Nielsen som optog referat.

Dagorden:

Orienteringspunkter

- Pkt. 1 Orientering fra formanden
- Pkt. 2 Orientering fra hovedbestyrelsen
- Pkt. 3 Orientering fra administrationen
- Pkt. 4 Orientering fra næstformanden ved styregruppens arbejde i Vangkvarteret
- Pkt. 5 Orientering fra Grundejerforeningen v/Pia Lundberg

Beslutningspunkter

- Pkt. 6 Godkendelse af sekretariatets aftaler i LLO
- Pkt. 7 Godkendelse af:
 - Anlægsbudget
 - Råderet
 - Aftale om sagens forudsætninger
 - Tåstrup Byvej
- Pkt. 8 Godkendelse af sammenlægning af afdeling 535-3 og 753-0 pr. 1.10.2018
- Pkt. 9 Godkendelse af udlån til afdeling 1225-1
Teglværkskrogen Asnæs føres til referat. Er mail godkendt 12. juli 2018
- Pkt. 10 Godkendelse af prækvalifikation vedr. bolig social helhedsplan januar 2020 – december 2024
- Pkt. 11 Fortroligt
Situation og sikkerhed i Agervang, Havevang og Engvang – drøftelse og beslutning

Pkt. 12 Eventuelt

Ad1)

Formanden byder velkommen. Orienterer om rejsegilde i afd. 1225-0 teglværkskrogen Asnæs, 12 familieboliger og 6 ungdomsboliger. Næstved fortæller at der er over 80 interesseret i familieboligerne men at ungdomsboligerne desværre ikke helt så efterspurgt, endnu. Der vil laves en udstillingsbolig som man kan komme og se. Her forventer man interessen bliver større.

Ad2)

Den 19. juni havde hovedbestyrelsen det første møde efter landsrepræsentantskabet og hvor 3. nyvalgte medlemmer havde deres første møde. Dette var Michael Barnes fra Brøndby Strand, Søren Rosenlund fra Hvidovre og Anette Johansen fra Holbæk.

Evalueringen af landsrepræsentantsskabsmøde og bestyrelseskonference var noget mere positiv end i 2017.

Hovedbestyrelsen startede mødet med en repræsentationsrunde, hvor de enkelte medlemmer skulle fortælle hvilke værdier man kan bibringe bestyrelsen og hvad man har af kompetencer.

Der blev udpeget medlemmer til organisations bestyrelser. Samt bemanning af udvalg nedsat af hovedbestyrelsen.

HB mødet onsdag den 29/08/18, drøftede bestyrelsen halvårsregnskab og det første af budget udkast for 2019. Administrationsbidraget er beregnet til 3912 kr. pr. lejemål pr. år. Hvilket er en i forhold til sidste år stigning på 72 kr. Hovedbestyrelsen skal have budgetseminar den 6. november 2018.

Hovedbestyrelsen gennemgik standardiseret kontrakt- og styringsgrundlag for fremtidige byggeaktiviteter.

Valgkredsmødet er fredag d. 9. november 2018 kl. 16 og lørdag d. 10. november 20148

Udlejningssituationen ser godt ud, i juni 2017 var der 82 ledige boliger og i juni 2018 var der 63. Det er fordelt i det jyske, Aalborg, Aarhus, Holstebro og Kolding.

Ad3)

Mariane Toft-Dallgaards udtalelse til Nordvestnyt om nyt byggeri i Nykøbing er citeret korrekt.

Hun har også udtalt som om vejbelægning i Engparken. Det er meddelt, at Lejerbo har advokat på sagen, som har kontaktet kommunen. Der er ingen afgørelse p.t. Mariane Toft-Dallgaard er ikke bekendt med at dette er refereret i Nordvestnyt.

Den 19. september 2018 afholdes møde mellem Holbæk Kommune, BL, LBF, Lejerbo v/Palle Adamsen. Forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard og Lis Franchiska Jensen deltager og bidrager med faktuelle lokale oplysninger. Det handler meget overordnet om at finde ud af hvilke planer Kommunen har gjort sig forhold til ombygning, ommærkning, nybygning, salg og nedrivning, kommunale kontorer/enheder i området m.v.. Mødet handler ikke, eller kun i ringe grad, om den nuværende og den kommende boligsociale helhedsplan. Stiftende afdelingsmøde afdeling 007-0 og 121-0 – fortsættende afdelingsnr. 007-0 og navn er foreslået til Firkløveren. Dette skal vedtages på stiftende afdelingsmøde i september 2018.

Stiftende afdelingsmøde 535-3 og 753-0 er endnu ikke fastlagt.

Program for tur til BM byggeindustri er uddelt på mødet. Doris Melson Larsen sender programmet efterfølgende.

Efter aftale deltager Bodil Olsen i afdelingsmøde i afdeling 166-2.

Ad4)

Bent Sode orienterede om, at der endnu en gang er der sket ændringer i styregruppens sammensætning. Morten Bundgaard, der repræsenterede sundhedsindsatsen i Holbæk, har fået nyt job. Så styregruppens medlemmer er nu:

Jan Quist fra "Aktiv hele livet", Kirsten Pedersen fortsætter fra "Læring og trivsel", Ole Søbæk Christensen fra "Alle kan bidrage" og derudover Rasmus Tyrri Nielsen, Mariane, Lis og undertegnede.

Sidste nyt: og så er Charlotte Larsen tilbage i styregruppen.

Der er udarbejdet prækvalifikation på en boligsocial helhedsplan for årene 2020 til 2024. Vedlægges dette referat

Efter Landbyggefonde besigtigelse tidligere på året er det besluttet:

- Tidlig indsats og forældreansvar
- Børns sprog og skolegang
- Unge voksnes uddannelses- og beskæftigelsessituation

Prækvalifikationen skal være Landsbygefonden i hænde senest den 30. september 2018. Herefter vil den blive behandlet i LBF, og efterfølgende skal helhedsplanen skrives.

Inden for de enkelte indsatser har Center for Boligsocial Udvikling udarbejdet nogle værktøjer, som skal bruges i arbejdet med at fremme udviklingen. Vi vil i den nye helhedsplan bruge nogle af disse værktøjer, som er blevet påvist kan nytte.

Den økonomiske ramme for Lejerbo Holbæks medfinansiering i den nye helhedsplan vil have udgangspunkt for vores medfinansiering for året 2017. Denne var for driften ca. 130.000 kr., for afdelingerne ca. 300.000 kr. og for boligorganisationen ca. 125.000 kr. Efter forhandlinger med Holbæk kommune har de tilkendegivet, at de vil medfinansiere med en fuldtidsstilling på beskæftigelsesområdet, og oplyst at de vil yde timer på børneområdet med samme finansiering som tidligere.

Sidste nyt: Ved nye forhandlinger med kommunen i går er der aftalt følgende:

"Alle kan bidrage" byder kommunen nu ind med 2 fuldtidsstillinger.

"Unge voksnes uddannelses- og beskæftigelsessituation" 2 fuldtidsstillinger.

"Aktiv hele livet (sundhed og socialområdet) byder ind med 1½ fuldtidsstilling.

"Læring og trivsel (0-17 år) har foreløbigt kun budt ind fra børnekonsulentcentret. Desværre kun med 10 timer. Vi mangler dagsinstitutionsområdet. Forhandlinger fortsætter derfor.

Den ovenstående medfinansiering deles ligeligt mellem Vangen og Ladegaardsparken.

Derudover er der givet håndslag på, at hvis ikke LBF vil godtage en fortsættelse af vores beboervejledning og sundhedsindsats, så gør vi det udenom dem, og integrerer det i drift i stedet. Også dette er der interesse i at implementere i alle boligorganisationer i Holbæk.

På sidste møde orienterede Bent Sode om organiseringen, og her er der allerede givet tilsagn om, at direktør Ulrik Schmidt-Hansen og cheferne fra de enkelte kerneområder danner en bestyrelse for en samlet boligsocial indsats i Holbæk kommune. I bestyrelsen vil der også sidde direktør/forretningsfører fra de berørte boligorganisationer. Herudover bliver der dannet en politisk følgegruppe, hvor relevante beboerdemokrater og kommunalpolitikere vil sidde. Ladegaardsparken og Vangen får hver sin helhedsplan og økonomi.

Den 16. august deltog jeg i en konference hos BL sammen med repræsentanter fra de andre 15 hårde Ghettoer på regeringens liste.

BL har udarbejdet et høringssvar til ministeriet, som skal indsendes inden udgangen af denne måned. Herefter ser tidsplanen således ud:

- August - høring om den nye lov i folketinget
- Oktober - udarbejdelse og fremsættelse af lovforslag
- December - loven vedtages
- Januar - juni 2019 – udviklingsplan fremsendes fra kommunerne til ministeriet og LBF

Det er i nogle områder meget få mennesker, der gør forskellen på, om man er på Ghettoen eller ikke. I et enkelt område handler det om en dømt person der gør, at området er på listen.

Tallene der ligger til grund for regeringens forslag er fra 2015 – 2016, hvilket ikke er retvisende for situationen pt., for mange af områderne er i en god positiv udvikling. Således også i Vangen.

Forslaget betyder, at de almene familieboliger skal reduceres med omkring 20.000. Mere end 50.000 mennesker skal flytte bolig og hvorhen så?

Flytter de til andre boligområder, vil det generere nye Ghettoområder, og så er problemet ikke løst. Dette vil være et af de problematikker som BL's høringsvar vil indeholde.

Regeringen har nedsat en kontrolgruppe, hvis opgave bliver at tilse, at der sker en positiv udvikling i områderne, og at de udviklingsplaner der bliver fremsendt fra kommunerne kan udføres og give resultater.

I gruppen sidder følgende personer: Bent Hansen, Jørn Neergaard Larsen (formand) og Bolette Christensen.*1) Kontrolgruppen vil også være med, når høringsvarene bliver fremlagt for folketinget. Formandens holdning til hele problematikken er "pengene skal bruges fornuftigt – der skal ikke rives noget ned uden at det giver mening".

De enkelte udviklingsplaner vil blive opdelt i etaper, og i denne opgave deltager kontrolgruppe også.

Nogle af værktøjerne bliver ændringer af udlejningsregler og kommunal anvisningsret, omdannelse til andre boligtyper, nybyggeri/infill, nedrivning/salg efter ovenstående "pengene skal bruges fornuftigt".

I udviklingsplanerne skal der arbejdes med konsekvenserne for det enkelte område/by/kommune. Således skal der laves analyser for, hvad indsatsen betyder for infrastrukturen, byggeri, byudvikling, almene boliger, privat boliger og interessen fra investorer.

Ved BL's forvaltningskonference i Nyborg den 21. august sagde Mogens Lykketoft på vegne af FN om Ghettoplanen "Det er vel at løse et problem med en forhammer, når man bør benytte en pincet". Hvilket Bent Sode er enig i.

Ad5)

Grundejerforeningen er i gang med reparationer som der er budget til. Formanden får fremadrettet et honorar.

Ad6)

Der forefindes dom som giver boligselskab ret i, at organisationsbestyrelser kan vælge ikke at godkende/indgå sekretariatsaftaler med afdelingsbestyrelser. Dommen er anket af LLO.

Sådanne aftaler koster ca. 16.000 kr. for 50 lejemaal hvert år. Hvis de anvendes til f.eks. henlæggelser til vedligeholdelse vil det i en 30 årig vedligeholdelsesplan være ¾ million. Her er regnet med gns. stigning på 3 % om året.

Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at i henhold til dom kan organisationen beslutte, at der ikke indgås sekretariats aftaler. Afdelingerne kan oprette lejerforeninger efter lovgivningens regler herom, eller de lejere der ønsker medlemskab kan melde sig ind i LLO. Bestyrelsen besluttede, at nye aftaler med LLO ikke accepteres/indgås, før man der foreligger en endelig domsafsigelse.

Ad7)

AOSF er godkendt og bliver underskrevet.

Da Lejerbo har købt grunden til de skæve boliger vil huslejen stige med 200 kr. dette har kommunen godkendt.

Der afventes en rapport for forurening på Ny Tåstrupvej.

Ad8)

Sammenlægning af afdeling 535-3 og 753-0 er godkendt.

Ad9)

Godkendelse af trækingsretsmidler til udvidet trappe (altan) til ungdomsboliger på første sal på Teglværkskrogen Asnæs føres til referat, jfr. mail godkendt 12. juli 2018. Skal føres til referat, at der ydes trækingsret på 133.000 kr. medens resten – kr. 77.000,00 ydes som lån fra boligorganisationen, som er afdragsfrit i foreløbig 2 år.

Trækingsret midlerne er godkendt. Bestyrelsen godkender udlån til afdeling 1225-1.

Ad10)

Bent Sode roser Lis Franciska Jensen for hendes store arbejde og arrangement.
Bestyrelsen godkender prækvalifikation vedr. bolig social helhedsplan januar 2020 – december 2024

Ad11)

Fortroligt

Ad12)

Møde med Inge Lise Jensen og Finn Madsen med bestyrelsen i afdeling 494-0 blev drøftet.

Holbæk den 2018

10/9 

Formand