

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 som også optog referat. Under pkt. 5 deltog Metin Uysal og Brian Hartmann Nielsen.

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | Status på nybyggeri og helhedsplaner v/Metin og Brian fra byggeafdelingen. |
| Pkt. 6 | Orientering fra Grundejerforeningen v/Pia Lundberg |
| <u>Beslutningspunkter:</u> | |
| Pkt.7 | Godkendelse af:
Anlægsbudget
Godkendelse af vedligeholdelsesreglementer/råderet
Godkendelse af BBA (erstatte tidligere AOSF) |
| Pkt. 8 | Godkendelse af sammenlægning af afdeling 1225-0 og 1225-1 Teglværkskrogen. |
| Pkt. 9 | Arbejdet med plan om parallelsamfund. Orientering og beslutning om midler og deltagelse |
| Pkt. 10 | Planlægning af mødedatoer for 2019 |
| <u>Drøftelsespunkter:</u> | |
| Pkt.11 | Fortroligt |
| Pkt.12 | Eventuelt |

Ad1)

Erik Fallesen skulle hilse fra Anette Johansen, som desværre måtte melde afbud til mødet i dag, og skulle på Anettes vegne takke for samarbejdet i det forgange år.

De største opgaver siden sidste møde har været problematikken omkring regeringens vedtagelse af Ghettoplanen i Vang. Bent Sode har været meget aktiv sammen med Mariane Toft-Dallgaard. Erik Fallesen roste Bent Sode for hans artikel til politikkerne og læserbrevet i Nordvest Nyt.

Det er aftalt nødvendigheden af et beboerinformationsmøde. Et møde, som er indkaldt på boligorganisationens vegne.

Erik Fallesen og Mariane Toft-Dallgaard har deltaget i styringsdialogmøde i Odsherred.

Ad2)

Der har den 6. november 2018 været afholdt hovedbestyrelsesmøde og efterfølgende det årlige budgetmøde

hvor budgetudkast blev gennemgået og som tidligere nævnt bliver administrationsbidraget for 2019, 3.129,71 inkl. moms.

Lejerbo Vejle har ændret navn til Lejerbo Trekanten, hvilket også indebærer, at de fremadrettet kan bygge i Koldingområdet.

Pr. 1. januar 2019 er Kolding ikke længere en del af Lejerbo, nyt navn til Kolding er Alfabo og som tidligere nævnt er København ændret til Bo-Vita. Gennem advokat er der fra Lejerbos side gjort opmærksom på, at de ikke længere kan bruge Lejerbo logoet.

Erik Fallesen har på tidligere tidspunkt bedt Doris Melson Larsen maile avisartikler fra Jyske Vestkysten til samtlige bestyrelsesmedlemmer. I artiklerne fremgår det tydeligt hvilke udtalelser, den tidligere landformand er kommet med. Han har efterfølgende trukket nogle af dem tilbage.

Som orienteret, på valkredsmødet, bliver det forsikringselskabet Tryg som Lejerbo har indgået et samarbejde med. Selvriskoen er ændret fra 25.000 til 10.000

På hovedbestyrelsesmødet den 4. december 2018 blev der evalueret vedr. valgkredsmøderne, dernæst ændring af måden landsrepræsentantskabet afholdes på, måske arrangement afsluttes efter morgenmad, da en del kører hjem inden frokost, uden at have meldt afbud.

I stedet for som nu, at møderne hedder valgkredsmøder, ændres navnet til seminar. Derudover et fælles møde hver andet år, skiftevis på Sjælland og Jylland. Det først seminar bliver afholdt på Sjælland og bliver afholdt den 8. og 9. november 2019. Samtlige organisationsbestyrelsesmedlemmer kan fremover deltage.

Ydelsesbeskrivelsen med mindre ændringer for 2019 blev godkendt.

Organisationerne bliver igen spurgt om de også i 2019 ønsker, at benytte sig af familieferie. Beløbet deles imellem boligorganisationerne og administrationen. I 2018 var beløbet kr. 325 pr. person for organisationerne og tilsvarende for administrationen.

Lejerbo fejre 75 års fødselsdag den 15. marts 2019.

Ad3)

Mariane Toft-Dallgaard orienterede om Brian Hartmann og Metin Uysal fra byggeafdelingen er med til mødet i dag for at give status på byggerierne på Ny Tåstrupvej samt startboligerne og skæve boliger. Derudover introducerer Brian Hartmann BBA som erstatter AOSF. Mere herom under pkt. 5. Brian og Metin deltager tillige i efterfølgende julefrokost. Velkommen til boligorganisationen Lejerbo Holbæk.

Byggeriet i Asnæs har problemer med arealberegning, hvor der mangler 33 m². Det betyder en udgift på ca. 500 t. kr. Der pågår forhandlinger med Bals arkitekter og BS byggeindustri. Asnæs driftsaflevering fredag den 13. december 2018.

Der er møde fredag den 14. december 2018 i Holbæk Kommune om gennemgang af muligheder i Vang. Der er fremsendt fælles kommunal og organisations ansøgning om midler fra Real Dania til brug for undersøgelser m.v. til brug for bl.a. dispensationsansøgning. Efterfølgende mødet er der bevilget ½ Mio kroner.

Vedrørende Kloaksag i Grevinge. Lars Lundberg har udført et grundigt arbejde, som har betydet, at Odsherred Kommune har erkendt, at de også skal betale ejerandel af den nye kloakføring, foreløbigt estimeret til 3/8 svarende til ca. kr. 250.000. Nogen gange belønnes tålmodighed.

Boligorganisationerne har fået tilsendt tilbud på bl.a. Lejerbo Bolsjer Der kan købes bolsjer til brug for Møderne på regionskontoret med afdelinger og boligorganisation.

Varmemester Kenneth Rasmussen har trukket sin ansøgning tilbage. Efterfølgende mødet den 31.12.2018

har Kenneth igen sendt opsigelse, hvorefter han stopper med udgangen af januar 2019, og forinden afholder ferie, afspadsering m.v., hvilket reelt betyder, at Kenneth er fratrukket.

Vi siger farvel til lokalinspektør Thor Poulsen den 19.12.2018. Han har ikke ønsket reception. Men vi har en lille seance her om eftermiddagen. Mariane Toft-Dallgaard sørger for at købe en gave fra organisationen og administrationen, og et kort med Farvel og tillykke samt tak for indsatsen.

Afdeling 560-0 Købmandsgården kapitaltilførselssagen fra 2012 - er endeligt afsluttet, med en specificeret afgørelse fra LBF om, hvordan beløbet skal administreres. Boligorganisationen har for et par år siden accepteret andel på 197 t. kr. Det samme har Landsbyggefonden med 2x 197 t. kr. Igennem en lang periode har der pågået korrespondance med Odsherred Kommune om at dække kommunens andel med 197 t. kr. Dette faldt på plads i løbet af sommeren 2018. Endelig skulle Nykredit også yde deres andel på 197 t. kr. I første omgang blev det afslået, bl.a. med den begrundelse, at der ikke var en renoveringssag og dermed låneomlægning, hvorfor Nykredit henviste til, at boligorganisationen selv måtte dække de manglende 197 t. kr. Efter (mundtlig) forklaring om baggrunden for kapitaltilførslen, som kan henføres til tidligere Lejerbo Odsherred, revurderede Nykredit afgørelsen, og har accepteret at betale 197 t. kr. Dermed får afdelingen tilført kapital på samlet 1 mio. kr.

Ad4)

Bent Sode orienterede om, i forbindelse med konflikten mellem Bandidos og en gruppering af unge mænd fra dele af Holbæk, herunder enkelte fra Vang, har det boligsociale team og ikke mindst Lis Franciska Jensen været ekstra ophængt. Det har hjulpet, at der er et virkeligt godt samarbejde med politiet, SSP, Ung Holbæk og beboerne. Samarbejdet har blandt andet gjort at der er blevet etableret et Natteravnkorps bestående af lige under 20 voksne Vangbeboere. Politiets tryghedsbus har været i området ca. 8 gange siden konflikten. Denne har været bemanded af SSP, Ung Holbæk, det boligsociale team og politiet.

Den 19. december 2018 holdes det næste møde mellem LBF, Holbæk Kommune, Lejerbo og Ladegårdsparken, som startskud på udarbejdelse af den kommende helhedsplan 2020-2024 for Vangen og Ladegårdsparken. Louise, der er projektleder i Ladegårdsparken, og Lis Franciska Jensen arbejder meget tæt sammen. De har udarbejdet og sammenlignet problemkomplekser og viden, der kvalificerer arbejdet begge steder.

Ny ghettoliste er udgivet. Vangen opfylder fortsat kun tre ud af fem (de samme), men andelen, der står uden uddannelse er steget en del, grundet den nye måde at opgøre på (kun uddannelse opnået i dk tæller med nu). Desuden mindre stigning i andelen af beboere med anden etnisk baggrund. Lis Franciskas Jensens vurdering er, at det må skyldes flere børn, da vi ser et klart mønster i, at flere danskere flytter til og flere med anden etnisk baggrund flytter fra.

Listen over udsatte boligområder omfatter almene boligområder med mindst 1.000 beboere, hvor mindst 2 af følgende 4 kriterier er opfyldt, og hvor mere end 50 pct. ikke har vestlig baggrund. Agervang 54,8 pct.

- Andelen af beboere i alderen 18-64 årige, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år. Agervang 43,7 pct.
- 2. Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 3 gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år. Agervang 1,34 pct.
- 3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse, overstiger 60 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe. Agervang 70,4 pct.
- 4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) er mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen. Agervang 62,4 pct.

Som det kan ses, er Vang stadig på listen over ghettoer. Der ses en stigning i opsigelser af lejemål i oktober måned – men det er nu stabiliseret igen. Hvad årsagen har været til dette, vides ikke.

Bents skriftlige redegørelse fremsendt på mail til alle før mødet. Redegørelsen blev taget til efterretning.

Ad5)

Metin Uysal indbød medlemmer af organisationsbestyrelsen til møde på mandag den 17. 12. 2018 kl. 12 på regionskontoret. Her skulle ønskes til byggeprogrammer generelt – og specielt til Ny Tåstrupvej afdækkes. Derudover fortalte han om stude på afdeling 007-0 og 121-0, som nu er sammenlagt afdeling 007-0 med navnet Firkløveren. Byggeafsnittene vil dog i LBF blive behandlet under de 2 gamle afdelingsnumre – indtil andet beslutes. Derudover orienterede han om workshop, som er afholdt med bestyrelsen i afdeling 79-0. Brian Hartmann forklarede byggeadministrationsaftalens (BAA) generelle indhold og formål. Materialet blev vist via storskærm. Brian Hartmann gennemgik Startboliger L.C. Worsøesvej og 6 skæve boliger – som hænger sammen med Ny Taastrupvej f.s.v. jord der skal flyttes til L.C. Worsøesvej. Der betyder sammenhængskraft mellem de 3 sager. Ved de 100 boliger er fælleshuset blevet større – vaskeriet er taget ud af projektet. Badeværelserne bliver lidt større så de kan rumme en vaskesøjle. Tilslutningsafgifterne blev lidt højere og betød en ekstra politisk behandling, som er godkendt af Holbæk kommune i Byrådet den 12. dec. 2018. (Mundligt fra Anni Hansen). Der var oprindeligt udlagt til små terrasser udenfor boligerne, disse omdannes til græsarealer af hensyn til driften. Samlingspunkter kommer i centret af bebyggelsen. Brian Hartmann gennemgik BAA, specifikt L.C. Worsøesvej. Den underskrives normalt fra starten. Men her afløser den tidligere AOSF. Den generelle fuldmagt virker også i BAA aftalerne, så organisationsbestyrelsen undgår at skulle underskrive alle aftaler f.eks. om fjernvarme m.v. Bygherre må altid holde for i første omgang, når der er tvister. BAA er et dokument som i bund og grund handler om forventningsafstemning, herunder byggesagshonorar. Brian gennemgik Bilag om økonomi. Udlejningsomkostningerne der i dette tilfælde er små, fordi kommunen har anvisningsretten. Beløbet er således til prospekt og Emove. Brian Hartmann gennemgik tidsplanen i hovedtidspunkter. Start tidligst den 15. januar 2019. Første spadestik - presse og sammenkomst, hvor Lejerbo Holbæk er vært ved det. Indflytning 1. nov. 2019. Samme indflytningsdato gælder også skæve boliger, som tillige blev gennemgået. Her er første spadestik i slutningen af april 2019. 1. spadestik Slotshaven er ikke planlagt endnu. Der er aflevering i april 2020. Alle BAA kan rekvireres hos Doris Melson Larsen for de organisationsbestyrelsesmedlemmer, der ønsker det, incl. bilag.

Både Metin Uysal og Brian Hartmann medbragte BAA, som blev underskrevet i dag og returneret med dem til Valby

Mariane Toft-Dallgaard orienterede om, at Toftegårdsvej, varetages af projektleder Jesper Kort Andersen. Det har været nødvendigt at indgå aftale med Ny rådgiver, som er Rambøll. Højbovej varetages af projektleder Karina Frid – som vil opstarte sagen i starten af 2019.

Ad6)

Pia Lundberg. Grundejerforeningens legeplads er helt færdig. Den blev dobbelt så dyr som budgetteret – belægnings og asfalteringer er udført.

Ad7)

Anlægsbudget. Ingen at godkende.
Godkendelse af vedligeholdelsesreglementer/husorden for afdelingerne 1225-0 og 1225-1 i Asnæs.
Godkendelse af BBA (erstatte tidligere AOSF). L.C. Worsøesvej, Ny Tåstrupvej og Slotshaven blev underskrevet og returneret til Valby via Metin Uysal og Brian Hartmann

Fuldmagt vedr. Teglværkskrogen afd. 1225-0 blev underskrevet og returneret til Valby via Metin Uysal

Ad8)

Sammenlægning af afdeling 1225-0 og 1225-1 Teglværkskrogen blev godkendt, således at det kan ske efter

1ste regnskabsår (oktober 2019). Det er planen, at den sammenlagte afdeling hurtigst muligt skal fusionere til afdeling 591-0, såfremt afdeling 591-0 beslutter det.

Ad9)

Mariane Toft-Dallgaard orienterede om arbejdet med plan om parallelsamfund. Herunder at der søges om midler hos RealDania for 500 t. kr.. Yderligere 500 t. kr. skal betales af Holbæk Kommune (150 t. kr.), Lejerbo Holbæk (200 t. kr.) og administrationsorganisationen Lejerbo (150 t. kr.). Organisationsbestyrelsen bevilgede 200 t. kr. fra arbejdskapitalen. Beløbet forventes i sidste ende at indgå i midlerne fra Landsbyggefonden. Men i første omgang skal de betales af boligorganisationen.

Efterskrift: Der er bevilget 500 t. kr. fra RealDania, officiel godkendelse modtaget 3. januar 2019.

Ad10)

Tirsdag den 12. februar kl. 16.00 forventet møde om dispensationsansøgning og plan for Ager/Eng/Have-vang

Tirsdag den 26. februar kl. 16.00 årsmøde

Tirsdag den 5. marts kl. 16.00

Onsdag den 27. marts kl. 17.00 repræsentantskabsmøde

Torsdag den 25. april kl. 16.00

Tirsdag den 18. juni kl. 16.00

Torsdag den 15. august kl. 16.00

Lørdag den 5. oktober kl. 9.30 seminar

Tirsdag den 22. oktober kl. 16.00

Torsdag den 12. december kl. 16.00 efterfølgende julemiddag

Ad11)

Fortroligt

Ad12)

Lejerbo 75 års jubilæum skal fejres. På driftskontorerne fejres det med lagkage/Basser etc. 15. marts.

Der vil være en gave til ejendomsfunktionærerne.

Holbæk den 14/1 2019


Formand