

Deltagere:

Robert Juhl, Pia Lundberg, Ingelise Jensen, Erik Fallesen, Annette Johansen, Preben Senniksen og Bodil Olsen

Afbud: Finn Madsen og Bent Sode.

Fra administrationen deltog forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard og sekretær Doris Melson Larsen som optog referat.

Dagsorden:

- | | |
|--------|---|
| 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/Finn Madsen |

Beslutningspunkter:

- | | |
|--------|---|
| Pkt. 6 | Godkendelse af:
Anlægsbudget
Vedligeholdelsesreglementer
Aftale om sagens forudsætninger |
| Pkt. 7 | Evt. indkøb af sorterings affaldsposer fra Holbæk forsyning |

Drøftelsespunkter:

- | | |
|--------|---------------------------------|
| Pkt. 8 | Status på målsætninger/visioner |
| Pkt. 9 | Fortroligt |
| Pkt.10 | Eventuelt |

Ad1)

Finn Madsen havde ikke mulighed for at deltage i mødet i dag, og havde på baggrund af dette, bedt Erik Fallesen være mødeleder. Erik Fallesen meddelte, at pkt. 4 og pkt. 8 ikke behandles på mødet i dag, men tages med på mødet i december. Dette var bestyrelsen enig i.

Ad2)

Erik Fallesen orienterede om, at der var hovedbestyrelsesmøde den 14. juni efterfulgt af landsrepræsentantskabsmøde. Her blev udleveret evalueringsskemaer vedr. mødet fra sidste år.

Der blev drøftet afviklingen af landsrepræsentantskabsmødet, og landsformanden konkluderede, at hovedbestyrelsen havde taget kritikken til efterretning, og man vil fremadrettet bestræbe sig på, at få samarbejdet til at fungere, og igen opnå landsrepræsentantskabets tillid.

3. juni blev afholdt ekstra ordinært hovedbestyrelsesmøde. Her blev bl.a. talt om problematikken omkring Lejerbo Københavns opsigelse med Lejerbo administrationen og korrespondance med tilsynet i København. Der arbejdes selvfølgelig på en løsning på problematikken. Næste hovedbestyrelsesmøde er den 1. november og der er indkaldt til ekstraordinært møde den 22. november.

30. og 31. august blev den årlige tur for hovedbestyrelsen afholdt, og i år gik turen til Aarhus og Randers hvor der bl.a. var besigtigelse af ejendomme og byggeri.

På møde den 21. september besluttede en enig bestyrelsen, at ansætte Mette Møllerhøj til den ledige post med ansvar for organisationerne. Ingen tvivl om, at det er den rigtige person til denne post.

10. og 11. november afholdes det årlige valgkredsmøde, hvor emnerne bl.a. er status på situationen omkring Lejerbo København og status på sammarbejdet i hovedbestyrelsen. Henrik Ricken vil give introduktion til de økonomiske udfordringer, der dels følger effektiviseringerne, efterfølgende vil der komme et oplæg om, hvordan man vil gribe det an.

Ad3)

Mariane Toft-Dallgaard ønskede Preben Senniksen tillykke med at være tilbage i bestyrelsen. Styringsdialogmødet i Odsherred kommune, var et meget uforberedt møde. Dagsorden til mødet blev udsendt ½ døgn før selve mødet. Mødet handlede i store træk om, hvad kapitaltilførsler dækker. Materialet havde de fået tidligere, men Mariane Toft-Dallgaard eftersendte det hele endnu engang.

Mariane Toft-Dallgaard ønsker, at der tilføjes et fast pkt. på fremtidige dagsordner til bestyrelsesmøderne. "Byggeri og helhedsplan". Dette var bestyrelsen enig i.

Mariane Toft-Dallgaard foreslog, at driftscheferne deltager på næste organisationsmøde ca. 30 min hvor de vil orientere om effektivisering, dette var bestyrelsen enig i.

Mariane Toft-Dallgaard og Finn Madsen har deltaget i bestyrelsesmøde med afdeling 138-0, da der var tvivl om hvad der var besluttet på ekstraordinært møde. Bestyrelsen har herefter konstitueret sig.

Der har været flere henvendelser om byggeri – bl.a. seniorboliger i Fårevejle og 70 boliger i Hørve.

Finn Madsen og Mariane Toft-Dallgaard tager kontakt til personkredsen omkring seniorboliger – og bag boligerne i Hørve, for at finde ud af, om der er et grundlag for drøftelse/beslutning i organisationsbestyrelsen.

Startboliger. 2 sager er klar med skema A i uge 44 i forbindelse med at lokal/kommuneplan behandles i kommunalbestyrelsen i december 2017 – forventes færdige i sommeren 2019

Skæve Boliger er klar med skema A formentligt i januar/februar 2018. – forventes færdige vinter 2018

Ny Tåstrupvej skema A - er godkendt i økonomiudvalget. Afventer så endelig behandling i byråd i uge 43. Efterfølgende er skema A godkendt i byrådet.

Preben Senniksen spurgte mht. til tidshorisont på Teglværksgrunden. Efterfølgende kan oplyses, at skøde er tinglyst, hvorefter skema B kan gives. (byggefase)

Ændring af driftsbekendtgørelsen

I forbindelse med effektiviseringskravene til den almene sektor er der kommet ændringer til driftsbekendtgørelsen for almene boliger. Ændringerne har således til formål, at fremme effektiviseringen af driften af de almene boligorganisationer og af de enkelte afdelinger.

Der er bl.a. sket ændringer vedrørende følgende:

- **Organisationsbestyrelsernes ansvar:** Det præciseres, at det er organisationsbestyrelsen, der skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger. Dette gør organisationsbestyrelserne i Lejerbo allerede i høj grad bl.a. via arbejdet med budgetstrategier o. lign.

- **Organisationsbestyrelsens årsberetning:** Der præciseres en række økonomiske forhold, som skal medtages i årsberetningen. Dette gælder bl.a. en nærmere redegørelse for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret samt eventuelle forhold påtalt af revisor. Dette krav opfylder årsberetninger for organisationerne i Lejerbo allerede i høj grad.
- **Drifts- og vedligeholdelsesplaner:** Der lægges op til en trinvis implementering af 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner. Pr. 1. januar 2018 skal drifts- og vedligeholdelsesplanerne således være 15-årige. I Lejerbo begynder man dog allerede at implementere 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner pr. 1. januar 2018.
- **Granskning af drifts- og vedligeholdelsesplan:** Fremover skal en ekstern uvildig byggerådgiver granske drifts- og vedligeholdelsesplanerne hvert 5. år. Granskningen skal være foretaget første gang inden 1. januar 2022. Det er ikke specificeret, hvem en ekstern uvildig byggerådgiver kan være, hvorfor vi bl.a. vil undersøge, om en sådan kan være et andet alment boligselskab.
- **Forvaltningsrapporten:** Forvaltningsrevisionen skal foretage undersøgelser af, hvorvidt boligorganisationernes forretningsgange fremmer sparsommelighed, og komme med eventuelle anbefalinger hertil. Forretningsgangene udarbejdet i Lejerbo har allerede som målsætning at sikre de mest effektive arbejdsprocesser.

Elektroniske boligtilbud

Som bekendt har vi fra marts udsendt elektroniske boligtilbud til alle de boligsøgende, der ønsker det. Årligt udsender Lejerbo ca. 116.000 boligtilbud, så besparelsespotentialer var til at få øje på ved at få fra papirpost til mail. Samtidig har de elektroniske boligtilbud været efterspurgt af mange boligsøgende, der opfatter boligtilbud på mail som en forbedret service.

Det endelige mål er, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk. Henover foråret har tallet været på 66-68 %. Men i juli er tallet kommet op på 76,5 %.

Dermed er vi godt på vej mod målet og arbejder løbende på, at endnu flere boligsøgende tilmelder sig de elektroniske boligtilbud.

Ad4)

Udsat til næste gang

Ad5)

Pia Lundberg orienterede om, at det kører godt og der er et fint samarbejde med Kasper Enevoldsen fra kommunen som også er med i grundejerforeningen i Lundemarken

Ad6)

a) Igangværende byggesager:

Ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 138-0 hvor Godkendelse af projekt i afd. 138-0 vedr. faldstammer, bad og altaner

Anlægsbudget er tidligere blevet godkendt på et organisationsmøde. I princippet skal det godkendes igen, men der er intet, der er blevet ændret siden sidst. Projektet er den 9. oktober blevet godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 138-0. Et projekt til 26,88 mio. med en huslejestigning på 13,77% og brug af trækningsretsmidler for 1 mio. kr.

Byggeri vedr. boliger på Samsøvej, er gået til privat aktør.

Ad7)

Tages med på næste møde.

Ad8)

Behandles på mødet i december.

Ingelise Jensen spurgte om der har været tilbagemelding fra Landsbyggefonden vedr. afdeling 497-0 Toftegårdsvej. Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at det er der ikke.

Robert Juhl meddelte, at beboerne ofte spørge til status fra Landsbyggefonden – man har ikke hørt noget siden 2015, dernæst bliver der spurgte til om "soldaterne" der er opsat i opgangene i afdelingen stadig skal blive stående. Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at "soldaterne" skal blive stående.

Mariane Toft-Dallgaard tager kontakt til byggeafdelingen, for at få status på de 6 sager der er i Landsbyggefonden og giver en tilbagemelding til organisationsbestyrelsen. Der går ca. 6-8 år fra man har søgt, det er helt almindeligt.

Preben Senniksen spurgte til Teglværksgrunden, og gav udtryk for, at det er langsom proces, dernæst vigtigt, at Lejerbo er opmærksom på ikke at bliver "overhalet" af bygherre der har grunden ved siden af begynder at bygge før Lejerbo går i gang. Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at Lejerbo gør hvad vi kan for at fremme processerne. Der er mange aktører i en byggesag.

Ad9)

Fortroligt

Ad10)

Preben Senniksen orienterede om evalueringsrapport fra 1995 – på baggrund af rapporten blev der bl.a. bygget 2 seniorbofællesskaber. Preben Senniksen er 98% sikker på, at det der står i rapporten vil være gældende i dag. Preben Senniksen meddelte, at han vil sende en kopi af rapporten til Odsherred kommune.

Ingelise Jensen takkede bestyrelsen for deltagelse og gave i forbindelse med hendes 70 års fødselsdag.

Annette Johansen orienterede om, at turen "organisationer på Tværs", udvalget har lagt et program, hvor turen bl.a. går til Kalundborg, Høng m.m. der vil være overnatning på Strandhotel Røsnæs. Arrangementet finder sted 24. og 25. maj 2018

Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at iflg. aftale med Finn Madsen er det besluttet, at direktør Mette Møllerhøj inviteres til at deltage i turen, da det er en god måde at hilse på demokraterne på.

Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at Erik Gemmer på repræsentantskabsmødet i Kalundborg, opfordrede til man deltager i arrangementet, da det er givtigt.

Holbæk den 24/10 2017

