

Til stede: Erik Fallesen, Maiken Agerskov, Christina Slengerich, Michael Busk, Anni Christensen, Lone Nielsen, Bodil Olsen, Kenneth Hansen, Mona Fredskov Kristiansen, Kathrine Fuglsang, Steen Nielsen, Bente Riis, Preben Senniksen, Finn Madsen, Mogens Hansen, Bent Sode, Anette Johansen, Robert Juhl, Kim Henriksen, Birgit Overgaard, Stig Lunde.

Afbud: Birgit Nielsen, Lizette Petersen, Ingelise Jensen, Mona Gast.

Fra administrationen deltog direktør Palle Adamsen, Jeanette Brandstrup og forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard som optog referat.

Dagsorden:

- Pkt. 1 Valg af dirigent/referent/stemmetællere
- Pkt. 2 Fremlæggelse og debat om udviklingsplan for Agervang, Engvang og Havevang
- Pkt. 3 Godkendelse af udviklingsplanen

Ad 1)

Jeanette Brandstrup dirigent - og Mariane Toft-Dallgaard referent, Stig Lunde og Bente Riis Stemmetællere

Ad 2)

Palle Adamsen indledte med at fortælle om baggrunden for udviklingsplanen, startende med statsministerens nytårstale 2018. I løbet af efteråret blev det klart hvad den indebar.

1. dec. 2019 trådte loven i kraft. Det er et forlig mellem regeringspartierne og DF, S, og SF. Udviklingsplanen vedhæftes referatet.

Lejerbo Holbæk har i den forbindelse skabt en dialog til kommunen - og kommunen og Lejerbo Holbæk mødtes ret hurtigt i dec. 2018.

Der har været orienteringsmøder for beboerne med deltagelse fra Holbæk Kommune og Lejerbo Holbæk inden jul 2018.

Derudover er der afholdt 2 workshops og et efterfølgende orienteringsmøde

Der har været afholdt 2 ekstraordinært repræsentantskabsmøder, det ene med beslutning om dispensationsansøgningen og dette møde om beslutning af udviklingsplanen. Efterfølgende i dag afholdes møde med beboerne, der informeres om udviklingsplanen og repræsentantskabets beslutning.

Vi lever op til regeringens formelle udgangspunkt - og det er lykkedes at lave en udviklingsplan som skal afleveres 1. juni 2019 hvis Holbæk kommune og Lejerbo repræsentantskab siger ja. Herefter går de formelle godkendelser i gang i ministerie og landsbyggefond. Detaljerede planer skal derefter udarbejdes for de enkelte håndtag der tages i brug.

Hvis kommunen og/eller repræsentantskabet siger nej, skal boligministeriet tage stilling til hvad der skal ske - og så er vi udenfor indflydelse.

Palle Adamsen gennemgik planens hovedpunkter. Der blev illustreret visuelt. Det er et krav at de to boligafdelinger sammenlægges.

Ommærkning af familieboliger til 108 ungdomsboliger. Ved fraflytning udlejes til målgruppen.
Ommærkning af familieboliger til 24 ældreboliger. Ved fraflytning udlejes til målgruppen. Boligerne skal ombygges, så de opfylder krav til ældreboliger.

Der er i planen afsat penge til ombygninger for at opfylde krav til den nye type boliger.

Der er maksimalt mulighed for ommærkning af 116 ungdomsboliger og 48 ældreboliger.

Byggeretter er maksimalt 247 boliger (fortætning)

Der er muligheder for salg af 2 blokke.

Det er scenarie A vi satser på. Hvis vi ikke kan sælge byggeretter er vi nødt til at sælge blokke.

Ommærkning 132 boliger

Fortætning 61 boliger

Salg 88 boliger

Palle Adamsen gennemgik Volumenstudier, som angiver mulighederne for fortætning og ommærkning:

Såfremt der viser sig mulighed for etablering af nye funktioner, institutioner, erhverv, plejecenter, lægehuse, sundhedscenter m.v. kan det betyde en mindre andel af salg.

Næste step er en markedsdialog, hvor man spørger pensionskasser m.v. om de vil være med til at udvikle boliger m.v. i Vang.

Infrastruktur - grøn bydel. Beliggenheden i Holbæk er rimeligt attraktiv og tæt på byen, og fælleden er et attraktivt grønt område. Porten kunne gå gennem Vangkvarteret.

Der er i Holbæk by efterspørgsel for 2700 boliger de næste 5 år.

Tiltag skal ske indenfor matriklen. Analyserne viser at den grønne profil efterspørges.

Tæt på området er en del uddannelsesinstitutioner, og området er attraktivt for unge, familier og seniorer.

Image skal der arbejdes med.

Boligsociale indsatser fortsætter fra 2020-2024.

Holbæk Kommune kører en sideløbende beskæftigelsesindsats.

Skærpede udlejningsregler pr. 1. januar og 1. juli for ventelisterne. Der er tillige samarbejde med de øvrige boligselskaber. Kommune og boligselskab med fødselshjælp fra BL. Kreds 11.

Erik Fallesen roste Palle Adamsens gennemgang. Dog ville han gerne høre om økonomien. Palle Adamsen oplyste, at der har været møde med LBF - som på baggrund af de skitser der har været forelagt, har udarbejdet en foreløbig finansieringsskitse. Det vigtigste budskab er, at der ikke er lejeforhøjelser generelt

set. Det kan godt være at ombyggede ældre/ungdomsboliger vil skulle betale lidt mere fordi de er "nybyggede".

Der er afsat penge til infrastrukturen. Dias 3 er vedhæftet referatet.

Kapitaltilførsel vil belaste organisationen med 400 t. kr. - som er et trækingsretstilskud - som skal aktiveres for at lave en samlet finansiering.

Driftsstøttelån 175 t. kr. årligt

Der blev spurgt, hvorfor det sociale problem forsvinder, fordi vi sælger til en privat. Palle Adamsen visualiserede, at vi i dag har en 2-værelses boliger hvor der bor en person på kontanthjælp, med ikke vestlig baggrund. Ved ommærkning kommer der en studerende - og dvs., at der er det ønskede beboersegment fremadrettet. Hvis det lykkes at sælge byggeretter og blokke, vil der være provenu på 30 mio. kr. til dispositionsfonden. Der kommer seniorer, studerende og familier. Kan vi få fonde til at gå ind i området, kan vi skabe et område der i 2030 står stærkere end i dag.

Der blev spurgt hvilke overvejelser der er, f.s.v. genhusning i resten af Lejerbo. Mariane Toft-Dallgaard oplyste, at der så vidt muligt genhuses i ledige boliger i Vang - og derefter i resten af boligorganisationen eller i de øvrige boligorganisationer i Holbæk Kommune. Der pågår et samarbejde på tværs af boligorganisationerne, som skal sikre at problemerne ikke flyttes på en måde, så der opstår nye ghettoområder.

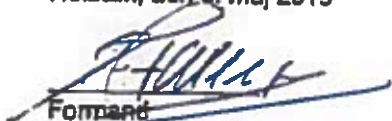
Evaluerings-milepæle fremgår af dias 4, som vedhæftes referatet. 3 regeringsudnævnte ghetto-repræsentanter holder øje med at vi holder milepælene. Da det er en meget bred forligskreds vil det ikke ændre sig.

Efter dialogen var afstemning.

Ad pkt. 3.

Afstemning skete ved håndsoprækning - og udviklingsplanen blev enstemmigt godkendt.

Holbæk, den 6. maj 2019


Formand


Dirigent