

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE I ORG. 323, 12. MAJ 2021

Deltagere:

Tommy Jensen, Erik Gemmer, Niels Ravnborg, Dan Hansen, Aase Jensen og Svend Åge Jacobsen

Afbud: Christian Filbert, Kim Edward Jensen og John Skipper

Fra administrationen deltog Souschef Lis Franciska Jensen og sekretær Doris Melson Larsen som optog referat.

Under pkt. 5 og 6 deltog driftscheferne Michael Nøhr og Lars Lundberg

Pkt. 1 Godkendelse af sidste referat

Orienteringspunkter

Pkt. 2 Orientering fra formanden
Opfølgning på socialt arrangement

Pkt. 3 Orientering fra administrationen
Organisationsplan
Mere digital post, mindre fysisk post
Orientering om konflikthåndteringsforløb

375-0, Sejerø: tilskud til huslejenedsættelse, artikel i LBFs
Magasin, nedrivning: forventes afsluttet i løbet af 2022

Pkt. 4 Orientering fra hovedbestyrelsen

Beslutningspunkter

Pkt. 5 Råderetskataloger: opgave, proces og beslutning om standardråderetskatalog samt økonomi v/ Driftschef Michael Nøhr

Pkt. 6 Effektiviseringer: ny aftale, samt indsats v/ Driftschef Lars Lundberg

Pkt. 7 Ny dato for afholdelse af repræsentantskabsmøde

Pkt. 8 Godkendelse af:
Anlægsbudgetter
Råderetskataloger: 375-0 Bilag 1, medsendt denne dagsorden
BAA

Pkt. 9 Godkendelse af tilskud fra arbejdskapitalen på kr. 60.000 til lydisolering af lejemål, Slagelsevej 43, Høng

Pkt. 10 Vedtægtsændring f.s.v. repræsentantskab og valg v/Svend Åge Jacobsen Bilag 2 medsendt denne dagsorden

Pkt. 11 Bevilling af økonomi til opsætning af pjeceholdere i de to fælleshuse

Punkt 12 Besluttet via mail, skal referatføres:
Anlægsbudget med trækningsretsmidler, afdeling 1078-0

Drøftelsepunkter

Pkt.13 Fortroligt

Pkt. 14 Eventuelt

Ad1)

Bestyrelsen godkendte sidste referat

Ad2) Tommy Jensen gav udtryk for, at det er dejligt at være samlet igen, og håber snart der kommer normale tilstande igen. Han har løbende været i dialog med Lis Franciska Jensen og Mariane Toft-Dallgaard og syntes, at situationen er håndteret godt.

Tommy Jensen har et ønske om, at møderne fremadrettet flyttes til f.eks. 15-19 og evt. spise lidt mad efterfølgende. Det vil gøre det nemmere at passe ind arbejdsmæssigt. Dernæst er det også ønskeligt, at der arrangeres nogle sociale arrangementer, dette tages op på et senere tidspunkt.

Ad3)

Lis Franciska Jensen orienterede via storskærm om den nye organisationsplan for regionskontoret i Holbæk. Hvis der er nogen fra bestyrelsen, ønsker at få den tilsendt, kontakt Doris Melson Larsen dml@lejerbo.dk

I administrationen har vi igangsat et projekt, som skal sørge for mere digital kommunikation med beboerne og andre i Lejerbo, så servicen styrkes, papirforbruget reduceres og arbejdsgange lettes.

I første omgang arbejdes der på, at beboerne let og sikkert skal kunne hente deres forbrugsregnskaber på hjemmesiden, og at vi skal kunne underskrive dokumenter digitalt.

I løbet af foråret forventer vi at ca. 80% af alle beboere i Lejerbo kan logge ind på hjemmesiden og under "Min bolig" får mulighed for at hente deres forbrugsopgørelse. Der vil i perioden køre en kampagne, hvor beboerne får breve om, at de nu kan tjekke deres opgørelse på hjemmesiden. I 2021 vil beboerne dog også kunne hente deres forbrugsopgørelse hos deres varmemester, men fra 2022 forventer vi, at man som udgangspunkt kun vil kunne hente opgørelsen digitalt.

I 2021 vil vi desuden gå over til digitale underskrifter på lejekontrakter, ansættelseskontrakter og årsregnskaber. Ved overgangen til digitale underskrifter på årsregnskaber vil administrationen hjælpe beboerdemokratiet mest muligt, så ændringen skaber mindst muligt støj. Vi vil i 2021 køre en række piloter, hvor vi får bestyrelserne over på at underskrive digitalt. Erfaringerne fra dette vil så kunne indgå i den videre udrolning af ændringen. Ændringen vil betyde, at vi får en mere effektiv sagsgang, og at vi undgår ventetid mod Post Nord og de usikkerheder, der er i postgangen.

Niels Ravnborg spurgte til status på hvordan det er gået i afdeling 527-0 efter der har været afholdt møder med konfliktmæglere. Aase Jensen meddelte, at det er ikke blevet bedre. Tommy Jensen meddelte, at som organisation går vi ikke ind i denne sag. Mødet blev afholdt beboerne og konfliktmæglerne imellem. Lis Franciska Jensen meddelte, at afdelingen selv afholdt udgiften, hvilket blev kr. 2700 til frivillig transport, 8 timers koordination ved chefkonsulent og 2 timers koordination ved sekretær.

Afdeling 375-0 har Lejerbo ansøgt om tilskud til nedsættelse af huslejen fra pulje til engangstilskud. Lejerbo søgte om tilskud til 15 boliger, vi fik bevilget til 4, men dette blev ændret til 6 boliger. Tilskuddet fordeles på samtlige boliger, hvilket giver en nedsættelse til hver enkelt bolig på kr. 674,58 frem til 31.12.2026

Lis Franciska Jensen, Lars Lundberg og Michael Nøhr har i den forbindelse været på Sejerø og mødtes med en journalist som skulle skrive en artikel om boligerne.

Michael Nøhr orienterede om status på helhedsplaner, afdeling 375-0 forventes skema A, godkendt i ministeriet. Rådgiveraftale for projektering forventes snarest. Afdeling 1061-0, skema A er på plads. Kontrakt med Rambøll er underskrevet, projektering er opstartet og pågår. Forventet opstart byggeri juli 2022.

Lars Lundberg orienterede om, at afd. 532-0, tidsplanen holder. Afd. 1066-0 5 års syn er afholdt. Der er foretaget en del "tryghedsskabende" arbejder som LBF har godkendt, taget fra reguleringskontoen. Afd. 1071-0 syn og skøn er udført, der er enighed om udbedring, men uenighed om omfanget. Afdeling 1078-0, der skal nyt tag på, ultimo 2021.

Lars Lundberg orienterede om afdeling 1070-0, og henviste til at afdelingen var blevet renoveret i 2013, men her valgte man ikke at få installeret genvex, hvilket betyder, at der er meget skimmelsvamp. Der skal udskiftet tag, hvilket beløber sig til ca. 20 mio. Der har ikke været afholdt 1 og 5 års eftersyn.

Lis Franciska Jensen meddelte, at afd. 1070-0, har Lejerbo været i dialog med byg vedr. muligheden for at opnå støtte fra LBF, under henvisning til energieffektiviseringspotentialet.

Ad4)

Erik Gemmer orienterede om ny effektiviseringsaftale på 1,8 mia. gældende indtil 2026, dog modregnes tidligere, hvilket betyder en effektivisering på 1,1 mia.

Handleplanen drøftes med kommunerne på det årlige styringsdialogmøde. Besparelsen bliver i den enkelte afdeling.

Lejerbo har vundet et udbud på plejecenter i Holbæk med 80 boliger og servicecenter.

18.maj 2020 er der indført skærpede regler vedr. granskning af vedligeholdelsesplanen. Efter 2021 skal dette ske hvert 5. år.

Landsbyggefonden har hen over efteråret opbygget et nyt digitalt alment bygningsregister (DCAB) (Det centrale almene bygningsregister). Der er givet oplysninger pr 1.12.20 og yderligere skal være leveret pr 1.4.21.

Den eksterne granskning vil LBF forestå udbud og finansiering af de to første runder.

Mere digital kommunikation med beboerne, først varmeregnskab, underskrift på lejekontrakt, ansættelser, årsregnskaber osv.

Årsmagasinet bliver digitalt.

Almen indkøb kommer ud med et overskud på 1,6 mio., hvilket bruges til nedskrivning af investering.

Familieferie sendte Lejerbo 151 personer, ialt 34 familier på efterårsferie i Søndervig.

Sagen fra Alfabo, Kolding er udsat til 3 sammenhængende dage i efteråret.

Borgergården, København har tilbagefaldsklausul i 2022, der søges en løsning.

El-ladestandere undersøges i et udvalg.

Status på huslejeopkrævninger, ca. 20 % betales af boligsikring/boligyldelse. Der er i snit 2,5% rykkere pr måned i 2020 mod 3,34% i 2019

Godkendelse af regnskab og revisionsprotokol, som viser et underskud på 1.167.000 kr. Revisionsberetningen er uden forbehold.

Hovedbestyrelsen godkendte årsregnskab & fællesforvaltning blev taget til efterretning.

Alle bør være opmærksom på et firma der kalder sig Fauna Energi, søger at kapre kunder, men er meldt til forbrugerombudsmanden.

En arbejdsgruppe ser på indretning af især stueetagen i domicilet.

Orientering om advokatundersøgelse i Østjysk boligselskab.

Udspil 17. marts om parallelsamfund. Listen omfatter 58 såkaldte "forebyggelsesområder". Der er flere Lejerbo afdelinger med.

Afrapportering for ladestandere. Vi skal skynde os langsomt.

Tommy Jensen spurgte til hvis en beboer vil have en ladestander. Erik Gemmer meddelte, at denne udgift skal beboeren selv afholde, prisen er ca. 50.000. Lars Lundberg kommenterede, at hvis det er lavt/tæt bebyggelse, så kan der gives tilladelse via råderetten. Lars Lundberg har materiale så vi kan råde og vejlede.

Ad5)

Michael Nøhr meddelte, at de tilbagemeldinger der har været fra Høng, er at det er godt der er vedtaget råderetskataloger i afdelingerne, det giver et helt klart billede af, hvad man må og ikke må.

Niels Ravnborg og Svend Aage var begge fortalere for, at det er godt, der er vedtaget råderetskataloger i afdelingerne i Høng.

Tommy Jensen gav udtryk for, at det er vigtigt, at vi gør det ens. Bestyrelsen godkendte at sætte i gang med råderetskataloger i Kalundborg.

Michael Nøhr meddelte, at det er beboerne der sammen, beslutter hvad der skal stå i råderetskataloget, og det må ikke ses som en begrænsning, men en mulighed.

Kursusafdelingen står for udarbejdelse af råderetskataloger, prisen pr. afdeling er kr. 15.000 inkl. Moms, under forudsætning af, at workshops kan afholdes i dagtimerne. Da der blev udarbejdet råderetskataloger mv. i det tidligere Høng, betalte organisationen halvdelen af udgiften. Det blev besluttet, også at gøre det i afdelingerne i Kalundborg.

Ad6)

Lars Lundberg orienterede om Boligministeriet, KL og BL er blevet enige om en ny effektiviseringsaftale for alle landets almene boliger. Aftalen løber fra 2021 til 2026. Målet er, at der skal effektiviseres for i alt 1,5 milliarder kroner. Dermed er der ikke opsat bestemte mål for den enkelte boligorganisation, men kun for branchen som helhed.

Lige som for den tidligere effektiviseringsaftale gælder det, at det er boligorganisationerne, som er ansvarlige for at beslutte og gennemføre tiltagene. Men denne gang skal de boligorganisationer, der har haft lave effektivitetstal over en årrække, udarbejde obligatoriske handleplaner for effektivisering.

Handleplanerne skal drøftes med kommunen på det årlige styringsdialogmøde.

I aftalen ligger der et særligt fokus på indkøb, effektiv bygningsdrift og energirenoveringer. Alene de energirenoveringer, der ligger i de renoveringssager, man har igangsat, regner man med vil betyde en effektivisering på 300 millioner kr. ud af de 1,5 milliarder.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at Lejerbo fortsætter og intensiverer arbejdet med effektiviseringer i alle afdelinger, med udgangspunkt i følgende principper og værktøjer:

Principperne:

- ✓ Giver økonomiske besparelser, så henlæggelser til vedligehold kan styrkes
- ✓ Fastholder, eller forbedrer, det oplevede serviceniveau
- ✓ Fastholder, inddrager og udvikler personalet.
- ✓ Reflekterer regionens visioner

Værktøjerne:

- ✓ Bedre driftsplanlægning
- ✓ Tidssvarende maskinpark – planer for udskiftning
- ✓ Robotklippere
- ✓ 30 årige vedligeholdelsesplaner
- ✓ Udvikling af medarbejder-kompetencer
- ✓ Inddragelse af medarbejderne i beslutningsprocessen
- ✓ Centrale udbud på bla. fraflyt
- ✓ Øge andelen af eget udført arbejde

Ad7)

Der skal afholdes 2 repræsentantskabsmøder. Bestyrelsen besluttede, at møderne ikke bør afholdes samme dag. Det blev besluttet at afholde:

Repræsentantskabsmøde 29. juni kl. 18.00 der serveres øl/vand og sandwich

22. 9 budget og regnskabsmøde kl. 13.00

Repræsentantskabsmøde 3.november kl. 17.00 i Høng 20/21

Ad8)

Råderetskatalog for afdeling 375-0 blev godkendt

Ad9)

Organisationsbestyrelsen godkendte tilskud fra arbejdskapitalen på 60.000 til lydisolering af lejemålet, Slagelsevej 43 i Høng

Ad10)

Efter drøftelse besluttede bestyrelsen at fremsætte følgende to forslag til vedtægtsændringer hhv. § 5 og § 11:

§ 5:

Eksisterende tekst i § 5, stk 2:

§ 5 Repræsentantskabet er boligorganisationens øverste myndighed.

Stk. 2. Repræsentantskabet består af boligorganisationens bestyrelse og 2 repræsentanter for hver afdeling beliggende i postnummer 4400 Kalundborg, 4470 Svebølle og 4460 Snertinge, og 1 repræsentant for hver

afdeling beliggende i postnummer 4270 Høng, jf. §§ 11 og 14. De afdelingsvalgte repræsentantskabsmedlemmer skal være boliglejere eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i den pågældende afdeling. Formanden for organisationens bestyrelse er tillige formand for repræsentantskabet.

Foreslås ændret til

§ 5 Repræsentantskabet er boligorganisationens øverste myndighed.

Stk. 2. Repræsentantskabet består af boligorganisationens bestyrelse og 2 repræsentanter for hver afdeling, jf. §§ 11 og 14. De afdelingsvalgte repræsentantskabsmedlemmer skal være boliglejere eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i den pågældende afdeling. Formanden for organisationens bestyrelse er tillige formand for repræsentantskabet.

§ 11:

Eksisterende tekst i § 11

§ 11. Bestyrelsen består af 9 medlemmer inklusive formanden. 1 medlem udpeges af hovedbestyrelsen for administrationsorganisationen Lejerbo. 1 medlem udpeges af Kalundborg Kommune. Personen skal være medlem af kommunalbestyrelsen. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af repræsentantskabet blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. 3 medlemmer vælges blandt boliglejere og disses myndige medlemmer fra afdelinger beliggende i postnummer 4270.

Foreslås ændret til

§11. Bestyrelsen består af 9 medlemmer inklusive formanden. 1 medlem udpeges af hovedbestyrelsen for administrationsorganisationen Lejerbo. 1 medlem udpeges af Kalundborg Kommune. Personen skal være medlem af kommunalbestyrelsen. De to udpegede er fuldgyldige medlemmer af organisationsbestyrelsen. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af repræsentantskabet blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer.

En samlet organisationsbestyrelse anbefaler repræsentantskabet at godkende begge forslag.

Ad11)

Der søges om tilskud til opsætning af pjeceholdere i de to fælleshuse. I stedet for opsætning af pjeceholder blev det besluttet, at pjecerne tages med når der afholdes budget og afdelingsmøder

Ad12)

Anlægsbudget for afdeling 1078-0 med trækingsretsmidler kr. 400.000 er godkendt via mail af bestyrelsen

Ad13)

Fortroligt

Ad14)

Lis Franciska Jensen spurgte, om bestyrelsen er interesseret i et oplæg fra Lejerbo byggeafdeling omkring projektet i 1061-0, det var der ikke.

Lis Franciska Jensen opfordrede bestyrelsen til, at hvis der er noget de måtte ønske, Lis forbereder til kommende møder, så giv endelig en tilbagemelding.

På sidste møde blev det besluttet, at der var ønske om et oplæg om mulighederne i det boligsociale arbejde. Grundet lang dagsorden i dag, besluttede formanden og Lis Franciska Jensen at skubbe det. Der var enighed i, at emnet tages med på næste møde.

Tommy Jensen er meget tilfreds med Lis' måde at formidle og syntes i øvrigt, at trods situationen, så har der været god information løbende. Dette var den øvrige bestyrelse enig i.

Tommy Jensen takkede et for et godt møde.

København den 2021


Formand