

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE I ORG. 323, 15. DECEMBER 2021**Deltagere:**

Tommy Jensen, Erik Gemmer, Rigborg Kristensen, Niels Dalsgaard, Svend-Åge Jacobsen, Susan Sørensen og Charlotte Rabech

Afbud: Kim Edward Larsen

Fra administrationen deltog Forretningsfører Lis Franciska Jensen, driftschef Michael Nøhr under pkt. 5, teamleder Tina Jacobsen som deltog under pkt. 6 og sekretær Doris Melson Larsen som optog referat.

Pkt. 1 Godkendelse af sidste referat

Orienteringspunkter

Pkt. 2 Orientering fra formanden

Pkt. 3 Orientering fra administrationen

Pkt. 4 Orientering fra hovedbestyrelsen

Beslutningspunkter

Pkt. 5 Almen indkøb

Pkt. 6 Beslutninger, der skal træffes af organisationsbestyrelsen iht. Udlejningsbekendtgørelsen v/teamleder i udlejningen Tina Jacobsen

Pkt. 7 Godkendelse af:
Anlægsbudgetter
Råderetskataloger Afdeling 197-0
BBA

Pkt. 8 Tilskud fra arbejdskapitalen til rådgiver, afd. 1070-0

Pkt. 9 Forslag om samlet kursus for OB, formænd mv v/Tommy

Pkt. 10 Familieferie

Pkt. 11 Planlægning af mødedatoer for 2022, herunder beslutning om orientering vedr. helhedsplaner.

Drøftelsespunkter

Pkt. 12 Fortroligt

Pkt. 13 Eventuelt

Ad1)

Godkendt

Ad2)

Tommy Jensen bød de to nye bestyrelsesmedlemmer velkommen. Der er pt. ingen suppleanter i bestyrelsen, hvis der bliver brug for suppleanter, indkaldes til ekstraordinært repræsentantskabsmøde hvor disse vælges. Tommy Jensen har et ønske om, at der arrangeres et seminar for organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne. Dette tages under pkt. 9.

Tommy Jensen meddelte, at personen der er udpeget af Kalundborg Kommune, hedder Jesper Hansen. Når Lis Franciska Jensen får meddelelsen fra Kalundborg Kommune, tager hun kontakt til Jesper Hansen.

Ad3)

Politiske aftaler om nybyggeri og renoveringer

30 milliarder blev frigivet til renoveringer fra 2020

Hensigten var at sætte gang i hjulene efter den første Corona-nedlukning. Desværre blev effekten en overophedning i byggebranchen. I forbindelse med den netop vedtagende finanslov i 2021, blev der derfor lagt låg på renoveringerne. Der udskydes renoveringsprojekter for ca. 2 mia., og boligorganisationerne gives længere tid til at gennemføre udbud. Dette gælder ikke i udsatte boligområder, og heller ikke de renoveringsprojekter, der er sat i gang.

Desuden er der indgået ny boligaftale, som gælder frem til 2031. 10 milliarder afsættes fra Nybyggerifonden til at opføre 22.000 nye almene boliger. Der vil være særligt fokus på at bygge familieboliger i storbyerne, som er til at betale for familier uden meget høje indkomster. Boliger til hjemløse, studieboliger, fortætning, samt mulighed for at omdanne eksisterende byggerier til almene boliger og så videre.

Lejerbo har lang erfaring med at løse en række af disse udfordringer. Derfor skal vi – både i administrationen og i beboerdemokratiet – være opmærksomme på, hvor der er oplagte muligheder lokalt, som vi skal bringe os i spil til.

Det politiske landskab efter 1.1.22

- Genvalg af venstres Martin Dam
- Det er ikke de almene boliger, der skal bygges ny af i den kommende periode, men private boliger

Status på boligsocial indsats

Ingen afklaring pt. Dan Hansen har talt med økonomichefen om finansiering. Tilbage meldingen er, at dette tages op til foråret på et fællesmøde.

Sideløbende er Lejerbo inviteret ind i drøftelser omkring den kommende tværgående boligsociale helhedsplan.

Lejerbo har tilkendegivet interesse på to betingelser:

- Indsatsen er kommunedækkende, og involverer således også Høng
- Indsatsen skal rumme et tilbud, som det, vi har foreslået, hjælp til udsatte.

Ændringer i forsikringsdækning

Pt. ser det ud til at vi får udvidet vandskade, samt hærværksdækning, som er en del af vores dækning, uden præmieforhøjelse eller øvrige forringelser. Den dækker ikke alt, men er dog en hjælp.

Forsikringen dækker max. 350.000 pr. skade inkl. afledte omkostninger. Max. Erstatning pr. afdeling pr. år udgør 1.000.000. Sikrede betaler selv de første 10.425 af enhver skade.

Orientering om problemstilling vedr. elscootere

Brugen af el-scootere er stigende og bruges også af personer uden væsentlige handicap.

Af hensyn til brandsikkerhed og sikring af flugtveje, er det ikke tilladt at parkere eller oplade i opgange og svalegange. En del beboere ønsker at der etableres skure med ladestandere. Lars Lundberg har skrevet til afdelingsbestyrelserne omkring problematikken, så der kan tages stilling til om de enkelte afdelinger ønsker at etablere parkeringspladser, ladefaciliteter mod betaling.

Afdeling 1080-0 Tjørnens kvarter

Byggesagen er nu formelt afsluttet, idet afsætningsregnskabet til skema C blev godkendt.

Strammere regler for byggetilladelser v/ Michael Nøhr

Lejerbo har udfordringer i de 3 kommuner vi har med at gøre. Tidligere var der 2 bygningsreglementer, nu er der 1. Systemet er blevet for firkantet. Som loven er nu, skal beboerne når de ansøger om f.eks at opføre en carport, selv afholde udgiften til rådgiver, hvilket er meget bekosteligt for den enkelte beboer.

Ad4)

Erik Gemmer meddelte at der på seminaret blev talt om bæredygtighed. Der har været et forslag fra organisationsbestyrelsen i Hvidovre om at ansætte energiassistenter, evt. uddanne driftschefer til dette job. I Jylland skal der ansætte 2 nye forretningsførere, en i Holstebro og en i Kolding.

Ad5)

Almen indkøb v/ Michael Nøhr

Udbudspligt

Lejerbo skal sikre, at der foretages indkøb på markedsmæssige vilkår og økonomisk forsvarlig forvaltning. Vigtigt at varen fås til den rigtige pris, da indkøb er et vigtigt indsatsområde inden for optimering af den almene sektors drift, administration og byggeri. Optimering af indkøb slår direkte igennem i effektiviseringstallene og ikke mindst på beboernes husleje.

Samarbejde med ekstern rådgiver

Lejerbo indgår samarbejde med ekstern rådgiver, typisk advokatfirma der bistår og forestår udbudsprocessen.

Brugen af almen indkøb

Lejerbo har gjort brug af almen indkøb i ca. 8 år og har stået i spidsen for alle almene boligforeninger i dk. Tidligere var fokus, at prisen var så billig som muligt, sådan er det ikke mere, nu er der fokus på, pris pr. time, kvalitet og lokalt samarbejde. Der er fokus på faggrupper som el, vvs, tømrer og fraflytning

Tommy Jensen gav udtryk for, at vi skal være konstruktive, men det er også vigtigt at tænke på beboerne.

Hvis håndværkerne skal køre fra Slagelse til Kalundborg, er der lang vej.

Lis Franciska Jensen meddelte, at selvom vi er med i udbud, har vi lov til at tage en billigere håndværker, vi bliver ikke låst fast. Det er vigtigt at sikre, at beboerne får den bedste pris.

Tommy Jensen meddelte, at selvom det er billigt, så er det vigtigt, at beboerne ikke skal vente på at få udført en opgave.

Lis Franciska meddelte, at det handler om at have ordnede forhold.

Der var ros til varmemestre Stig Larsen og Jorgen Olesen, som udfører et godt og fornuftigt arbejde. Men det er også vigtigt at understrege, at udbudspligten ikke overholdes.

Erik Gemmer, gav udtryk for, at det er en god ide at gøre brug af almen indkøb, og hvis de lokale håndværkere kan komme med et bedre tilbud, så kan man gøre brug af dette.

Bestyrelsen besluttede at gøre brug af alment indkøb.

Ad6)

Beslutninger der skal træffes af OB i henhold til udlejningsbekendtgørelsen,
v/teamleder fra udlejningen Tina Jakobsen

Beslutninger truffet af organisationsbestyrelsen iht. Udlejningsbekendtgørelsen

Organisation S323 Lejerbo Kalundborg

(A)	Familie- boliger	Ungdoms- boliger	Ældre- boliger
<p>Fortrinsret ved samlivsophør § 8, nr. 2 (kan IKKE begrænses til enkelte afdelinger).</p> <p>Gælder alle typer af boliger med <u>venteliste</u>, dvs. evt. også ungdoms- og ældreboliger, hvis der er <u>venteliste</u>.</p> <p>Som udgangspunkt er der ikke fortrinsret ved samlivsophør (separation, skilsmisse eller brudt parforhold).</p> <p>Org. kan beslutte, at der skal være det - altså JA.</p> <p>Beslattes ja, betyder det, at den, der fraflytter, har fortrinsret til en ledig bolig i alle afdelinger i org. i op til 1 år (hvis børnefamilier ikke har fortrinsret først § 4), såfremt den fraflyttende boligsøgende har barn under 18 år, der stadig bor hos den anden forælder i en af afdelingerne i kommunen.</p>			
Nuværende beslutning	Nej	Nej	Nej

Ny beslutning pr. 15.12.2021	Ja	Ja	Ja

(B)	Alle afdelinger	Kun disse afdelinger
<p>Karenstid § 8, nr.3</p> <p>(KAN begrænses til enkelte afdelinger og kun gælde for fremtidige opskrivninger)</p> <p>Som udgangspunkt er der ikke karenstid ved intern flytning – ej heller for ungdoms- og ældreboliger.</p> <p>Org. kan beslutte, at der skal være det – altså JA</p> <p>Karenstiden kan højst være på 2 år.</p> <p>Det kan begrænses til at gælde for en eller enkelte afdelinger.</p> <p>Beslattes ja, betyder det, at man ikke kan få et boligtilbud på den interne venteliste før udløb af 2 år fra indflytningsdatoen.</p>		
Nuværende beslutning og længde:	Nej	Nej
Ny beslutning	Ja	Ja

Karenstiden på 2 år besluttet pr. 15.12.2021		
---	--	--

(C)	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger
<p>Har lejer i ungdomsbolig og ældrebolig oprykningret (fortrinsret) § 8, nr.1</p> <p>(KAN begrænses til enkelte boligtyper fx ungdomsboliger)</p> <p>Udgangspunktet er, at interne ansøgere i en afdeling har fortrinsret (oprykningsret) til en anden bolig i organisationen/afdelingen.</p> <p>Bor man i en ungdomsbolig/ældrebolig har man også fortrinsret til fx en familiebolig via intern venteliste.</p> <p>Org. kan beslutte, at det har en lejer ikke – altså NEJ</p> <p>Beslattes nej, betyder det, at en lejer der bor i en ungdomsbolig/ældrebolig ikke kan stå på den interne venteliste til en anden ungdoms-, ældre- eller familiebolig.</p>			
Nuværende beslutning	Nej	Nej	Nej
Ny beslutning pr. 15.12.2021	Ja	Ja	Ja

--	--	--	--

(D)	Familieboliger
<p>Er der boliggarantibevis § 6</p> <p>(KAN begrænses til nogle afdelinger eller boligtyper i boligorganisationen),</p> <p>Gælder kun familieboliger</p> <p>Se nærmere beskrivelse af boliggarantibevis i bilag.</p>	
Nuværende beslutning	NEJ
Ny beslutning pr. 15.12.2021	Ja
Er det begrænset til at gælde bestemte afdelinger/boligtyper mv. – beskriv nærmere i skemaet	Familieboliger

(E)	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger
<p>(Bevares anciennitet på venteliste ved tildeling af bolig, § 3, stk. 6</p> <p>(Kan IKKE begrænses til enkelte afdelinger)</p>			

<p>Gælder alle typer af boliger med venteliste, dvs. evt. også ungdoms- og ældreboliger, hvis der er venteliste.</p> <p>Som udgangspunkt NEJ – dvs. ansøger slettes af ventelisten, når ansøger indgår aftale om leje af bolig.</p> <p>Org. kan beslutte, at ansøger ikke slettes – altså JA</p> <p>Beslattes ja, betyder det, at man forbliver på ventelisten.</p> <p>(Gælder ikke ældreboliger, hvor kommunen anviser, idet kommunen har ventelisten)</p>			
<p>Nuværende beslutning</p>	Nej	Nej	Nej
<p>Ny beslutning pr. 15.12.2021</p>	Nej	Nej	Nej

(F)	Familie- boliger	Ungdoms- Bolig	Ældre- bolig
<p>Overførsel af anciennitet til oprykningsventeliste (den interne venteliste) ved tildeling af bolig § 9, stk. 3</p> <p>(Kan IKKE begrænses til enkelte afdelinger eller boligtyper, hvis der er en venteliste).</p>			

<p>Gælder alle typer af boliger med venteliste, dvs. evt. også ungdoms- og ældreboliger, hvis der er venteliste.</p> <p>Som udgangspunkt NEJ – dvs. ansøger får ikke overført anciennitet fra eksternt venteliste (uanset hvornår man er opskrevet) til oprykningsventeliste (intern venteliste)</p> <p>Org. kan beslutte, at ansøger får den overført – altså JA</p> <p>Beslattes ja, betyder det, at ansøger på den interne venteliste får samme anciennitet som på den eksterne venteliste.</p> <p>Første gang der ønskes ændret til overførsel til oprykningsventelisten, vil det først kunne finde sted efter 5 år. Efterfølgende ændringer kan finde sted 10 år efter seneste ændring.</p> <p>(Gælder ikke ungdoms- og ældreboliger, hvor <u>kommunen</u> anviser, idet kommunen har ventelisten).</p>			
<p>Nuværende beslutning</p>	Nej	Nej	Nej
<p>Ny beslutning pr. 15.12.2021</p>	Nej	Nej	Nej

(G)	Alle
-----	------

	afdelinger
<p>Fortrinsret for børnefamilier § 4</p> <p>Som udgangspunkt NEJ – dvs. børnefamilier (husstande med 1 eller flere børn) har <u>ikke</u> fortrinsret til boliger med 3 eller flere beboelsesrum.</p> <p>Org. og kommune kan sammen beslutte, at børnefamilier får fortrinsret – altså JA</p> <p>Beslattes ja, betyder det, at husstande med 1 eller flere børn får en fortrinsret.</p>	
Nuværende beslutning	Nej
Ny beslutning pr. 15.12.2021	Nej

Organisation nr.:	Organisationsnavn:	Underskrift forretningsfører:
S323	Lejerbo Kalundborg	16.12.2021

		Dato Navn

Ad7)
Ingen Anlægsbudget til godkendelse

Bestyrelsen godkendte råderetskatalog for afdeling 197-0

Ingen BAA'er til godkendelse

Ad8)

Tilskud til rådgiver, afd. 1070-0. Der er akut behov for udskiftning af tag, samt indeklimatekniske udfordringer. Afdelingens økonomi kan ikke bære udgiften. Der søges om tilskud på kr. 85.000 fra arbejdskapitalen. Hertil vil der komme udgifter til administration i Lejerbo, samt færdiggørelse af endelig helhedsplan for renovering.

Organisationsbestyrelsen godkendte dette

Ad9)

Bestyrelsen besluttede, at det skal være et dagskursus. Afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelsen deltager. Udgiften afholdes af organisationsbestyrelsen. Datoen fastsættes til lørdag den 26. februar 2022. Hvis der er ledigt, afholdes arrangementet i Fuglereden. Planlægning af dagen står Lis Franciska Jensen, Tommy Jensen og Svend-Åge Jensen for, og der tages kontakt til kursusleder Susanne Frelsvig Jensen.

Ad10)

Bevilling af støtte til deltagelse i Lejerbos familieferie

Lejerbo forventer, igen i år, at modtage støtte fra Arbejdsmarkedets feriefond til afholdelse af familieferie for vores beboere.

I den forbindelse skal omkostningerne til administration og løn til deltagende medarbejdere dækkes af hhv. administrationsorganisationen og de deltagende organisationer.

Udgiften for organisationen er kr. 335,- pr. deltager fra egen organisation.

Pengene bevilges via arbejdskapitalen. Bestyrelsen godkendte dette.

Ad11)

Det blev besluttet, at møderne fremadrettet holdes skiftevis i Høng og Kalundborg. Mødetidspunkt er kl. 17.00

Torsdag den 2. marts i Høng

Onsdag den 11. maj i Kalundborg

Onsdag den 17. august i Høng

Onsdag den 5. oktober i Høng

Torsdag den 27. oktober i Høng Repræsentantskabsmøde

Onsdag den 14. december i Høng

Lis Franciska Jensen foreslog, at projektleder Lene Gertsen fra byggeafdelingen deltager i nogle af møderne. Det blev besluttet, at projektlederen deltager i møderne hver 2. gang.

Ekstra pkt. dagsorden vil fremadrettet være: Beslutning og orienteringer fra BYG

Ad12)

Intet

Ad13)

Dan Hansen deltog under dette pkt. og takkede for de 3 år han har siddet i bestyrelsen. Det har været spændende og godt. God stemning. Tommy Jensen takkede også for godt samarbejde.

Når Lis Franciska Jensen modtager brev fra kommune vedr. den ny udpegede, indkaldes personen, Tommy Jensen, og Dan Hansen som vil fortælle om arbejdet ved at være med i organisationsbestyrelsen.

Kalundborg den 15/1-2022


Formand