

## REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE I ORG. 323, 11. MAJ 2022

### **Deltagere:**

*Tommy Jensen, Rigborg Kristensen, Niels Dalsgaard, Jesper Wienmann Hansen, Charlotte Rabech, Frank Hauge og Erik Gemmer*

*Fra administrationen deltog Forretningsfører Lis Franciska Jensen og konsulent Rie Madsen som optog referat.*

*Afbud: Susan Sørensen og Kim Edward Larsen*

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 Godkendelse af:  
Anlægsbudgetter  
Råderetskataloger  
BBA

Pkt. 6 Pulje til selskabeligheder og aktiviteter? v/Tommy

Pkt. 7 Udlejningsaftale

Pkt. 8 Fuglereden – retningslinjer og udvalg

Pkt. 9 Valg af repræsentant til grundejerforening, Tjørnens kvarter

Pkt. 10 Planlægning af mødedatoer for det kommende år

### **Drøftelsespunkter**

Pkt. 11 Fortroligt

Pkt. Eventuelt

Ad1)  
Godkendt

Ad2)

*Orientering fra formand, Tommy Jensen*

Tommy bød velkommen til nyt medlem af organisationsbestyrelsen, Frank Hauge

Tommy fortalte om kurset ”En dag i demokratiets tegn”, som var for alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer i organisation 323. Kurset blev afholdt den 7. maj 2022 på Saltoftehus i Svebølle. Kurset var en stor succes.

Tommy orienterede om, at han og Lis netop har deltaget i det årlige styringsdialogmøde med Kalundborg Kommune. Iht. til det kommunale tilsyn var der kun en enkelt bemærkning vedr. henlæggelser generelt i flere af afdelingerne. Vi oplyste på mødet, at der arbejdes kontinuerligt på at øge dem over tid.

Tommy fortæller OB om henvendelse fra afd. 1069-0, Sofievej og 1077-0, Marievej, hvor der har været stillet en del spørgsmål til den eksisterende udlejningsaftale.

Til sidst orienterer Tommy om to punkter, hvor det er besluttet at udskyde punkterne (Fibia og boligsocialt) til næste møde.

Ad3)

*Orientering fra forretningsfører, Lis Franciska*

*Udsendelse af materiale til møder:*

Lis fortæller, at for at vi kan understøtte vores overordnede mål om at være så bæredygtige som muligt og undgå at printe i situationer, hvor materiale lige så godt – eller måske ovenikøbet bedre – kan tilgås elektronisk, vil vi fremover som udgangspunkt ikke printe og udsende følgende materiale:

- Det materiale der udsendes til brug ved afdelingsmødet
- Det materiale, der udsendes i forbindelse med regnskabsmøderne i organisationen
- Det materiale, der udsendes i forbindelse med repræsentantskabsmøderne.

Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat.

Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette.

Vi vil fortsætte med at udsende fysisk materiale til brug ved budgetmøderne i afdelingerne, da det vurderes at være mest hensigtsmæssigt i forhold til gennemgangen på mødet med afdelingsbestyrelsen.

*Digital signering af afdelingernes regnskaber med Penneo*

Lis orienterer om, at det bl.a. vil lette arbejdsgangene i økonomiafdelingen, at det forhåbentlig giver flere korrekte underskrevet årsregnskaber, hvilket vil medføre at vi undgår påtaler fra revisionen.

Administrationen vil ved regnskabs- og budgetmøder oplyse om hvordan vi gør, samt udlevere materiale. Hvert bestyrelsesmedlem modtager mail herom fra økonomiafdelingen.

Det vil blive nødvendigt at anvende NemID, men skulle der være beboerdemokrater, der er fritaget fra digital post, og derfor ikke har NemID, så finder vi en løsning på dette.

#### *Stigning i fraflytteregninger*

Lis fortæller, at Lejerbo generelt oplever stigende priser på håndværkerydelser og materialer. Lejerbo har rigtig gode aftale gennem AI med Saniva er udløbet, og Saniva ønsker ikke en midlertidig forlængelse. Derfor har Lejerbo været nødsaget til at tage et andet firma ind, samt acceptere en prisstigning på 30 % og vi skal nok forvente, at priserne efter den aktuelle udbudsrunde er højere end i den "gamle" aftale.

Lejerbo holder løbende øje med forbruget, og er opmærksomme på evt. at nedprioritere andre vedligeholdelsesopgaver.

#### *Der er fundet nyt regionskontor*

Lis orienterede organisationsbestyrelsen om, at Regionskontoret i Holbæk flytter ud ved Holbæk Sportsby. Alle kontrakter ift. overtagelse af de nye lokaler er nu på plads og nuværende lejemål opsagt.

Lis Franciska Jensen håber, at alt går efter planen, så regionskontoret flytter i starten af august. Men her er vi også ramt af udfordringer med forsyninger og håndværkere som kan gøre det "bøvlet, så forventeligt først endeligt på plads senere.

Når alt er på plads, inviteres alle til reception i vores nye kontorlokaler i Holbæk Sportsby.

Ad4)

#### *Orientering fra hovedbestyrelsen, Erik Gemmer*

*Erik havde følgende orienteringspunkter med fra Hovedbestyrelsesmødet den 25. januar 2022:*

Valg af repræsentant fra det administrative personale til HB vil fremover ske blandt alle, uagtet medlemskab af en faglig organisation.

Der er modtaget opsigelse fra Lejerbo Rødovre til udgangen af 2022, der er ikke givet en begrundelse.

Status på vores engagement i Østjysk bolig.

Ny Forretningsfører fra den 1. marts i Holstebro er Bendix Jensen, som har været ansat i den finansielle sektor, samt direktør i Nordjyllands Boligselskab.

I Kolding søges der ny Forretningsfører, der er pr. 1. marts ansat Lars Due Juhre, som har erfaring fra uddannelsessektoren og har erfaring som bygherre.

HB orienterede om revisions-protokollatet, hvor der er beløbsgrænse på 15.000 kr.

HB orienterede om foreløbigt regnskab blev godkendt.

Refinansiering af domicil med tillægsbelåning blev besluttet med et 3-årigt rentetilpasningslån.

Der ses på mulighed for at investere i grønne obligationer.

Årsmagasin bliver digitalt, men også et lille trykt opslag.

Lønforhold blev afklaret.

Almenindkøb er i gang med at genudbyde de ca. 300 aftaler.

*Erik havde følgende orienteringspunkter med fra Hovedbestyrelsesmødet den 22. marts 2022:*

Revisionen deltog omkring regnskab og revisionsprotokol, der var ingen bemærkninger.  
 Der mangler fortsat afklaring om Borgergården og Fremtiden.  
 Der søges efter nye lokaler til Regionskontoret i Holbæk.  
 Budgetudkast for 2023 blev gennemgået.  
 Kontrakter for formand/ næstformænd samt bestyrelse blev gennemgået.  
 Orientering omkring landsrepræsentantskabsmødet.  
 Opfølgning af god almen ledelse.  
 Årsmagasin laves digitalt, samt et trykt opslag til landsrepræsentantskabsmødet.  
 Ledige boliger, renoveringer samt materialepriser blev gennemgået.

Ad5)

*Anlægsbudget:*

Ingen anlægsbudgetter til godkendelse

*Råderetskataloger:*

Ingen råderetskataloger til godkendelse

*BAA:*

Ingen BAA'er til godkendelse

Ad6)

*Pulje til selskabeligheder og aktiviteter v/ Tommy Jensen*

Organisationsbestyrelsen blev spurgt, hvorvidt de ønsker at etablere en pulje til selskabeligheder og aktiviteter. Hvis OB ønsker dette, så kan dette søges via afdelingerne.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at konto 119 bibeholdes i afdelingerne, og hver afdeling selvstændig sparer op til evt. selskabeligheder og aktiviteter.

Ad7)

*Udlejningsaftale*

Lis orienterede om sagens opstående, som er kommet på baggrund af skriftlige henvendelser fra afd. 1077-0 og 1069-0 i slutningen af april 2022. Begge afdelinger har henvendt sig med bekymring for, at der nu, jf. ny udlejningsaftale, kan bo andre beboere end 50+ på baggrund af den nye udlejningsaftale, som blev godkendt af organisationsbestyrelse og kommunalbestyrelsen sidste år, 2021. Afdeling 1069-0 og 1077-0 føler sig ikke inddraget i processen og mener ikke at være orienteret.

Tommy har lovet at vende retur med et svar til begge afdelinger efter organisationsmødet den 11. maj 2022.

Tommy og Lis har allerede takket ja til at deltage i det møde, som der er indbudt til den 31. maj 2022 i Fuglereden. De involverede afdelingerne vil blive orienteret om, hvor mange der deltager fra organisationsbestyrelsen.

Lis gav en uddybende forklaring af indholdet i den gamle- og den nyligt godkendte udlejningsaftale. Lis oplyste hvilket lovgrundlag der her ligger til grund for udlejningsaftalen, samt fagrelevante fakta, som der skal tages højde for - og understregede, at almene boliger er for alle, og de udlejes efter anciennitet.

Lis fortalte, at lov om almene boliger i år 2000 blev ændret, hvilket gav mulighed for, at de almene familieboliger nu kunne lejes ud efter fleksible kriterier - dette efter aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen. Det er således boligorganisationen, Lejerbo og ikke afdelingerne, der udarbejder og godkender i tæt samarbejde med kommunalbestyrelsen i Kalundborg Kommune.

Lis fortalte, at de fleksible kriterier er et værktøj, som skal fremme en mere positiv udvikling i boligafdelinger, hvor der er væsentlige økonomiske og sociale problemer. Lis fortalte også at kommuner og ministerier følger med og holder øje med disse tal, da både kommuner og særligt ministeriet ønsker blandede boligområder.

Hvis et boligområde ikke selv får reguleret og rettet op på balancen, så kan man risikere, at det sker med tvang jf. parallelsamfundslovgivningen.

På baggrund af ovenstående har Lejerbo, med godkendelse fra kommunalbestyrelsen og organisationsbestyrelsen, valgt at indføre fleksible kriterier, der omhandler uddannelse og beskæftigelse til gældende udlejningsaftale.

Intentionen med lovgivningen og de fleksible kriterier er ikke at holde nogen ude, men at sikre vel fungerende boligområder og gode betalelige almene familieboliger til dem, der har allermost brug for det.

Lis fortalte også om processen ift. den udlejningsaftale, som var et ønske fra kommunal- og organisationsbestyrelsen om at skabe lige vilkår for alle. Via en analyse af beboersammensætningen i Lejerbo Kalundborg boligafdelinger pegede det klart på, at der i vores flere boligafdelinger er et behov for at tiltrække beboere, som er i job eller under uddannelse.

På organisationsbestyrelsesmødet den 23. september 2021 blev nuværende udlejningsaftale godkendt. Efterfølgende har udlejningsaftalen været på Repræsentantskabsmødet den 3. november 2021 og december 2021 blev der husstandsomdelt nyhedsbreve til alle beboere, hvori det fremgik, at der var forhandlet ny udlejningsaftale for Kalundborg Kommune.

Lis fortalte, at hvis udlejningsaftalen skal genforhandles med Kalundborg Kommune vil udgangspunktet være følgende:

Ingen almene familieboligafdelinger kan undlade at have kommunal anvisning og den eneste ændring vil blive, at der tilføjes et fleksibelt kriterie omkring + 50 for afdeling 1069-0 og 177-0 idet de, som de eneste, har det tidligere.

Lis orienterede organisationsbestyrelsen om, at hun og Tommy allerede ved styringsdialogmødet havde taget den indledende dialog med tilsynet. Udmeldingen fra det kommunale tilsyn var helt tydelig! Kalundborg Kommunes tilsyn kommer ikke til at gå med til samme skæve udlejningsaftale igen, som den gamle igen, men de stiller sig velvilligt ift. tilføjelse af et fleksibelt kriterie omkring + 50 i de to nævnte afdelinger.

Efter drøftelse i organisationsbestyrelsen, blev det besluttet at afdeling 197-0 også bør tilgodeses, og tages med i samme pulje med nyt fleksibelt kriterie, der tilgodeser 50+, idet de, ved indgåelse af den eksisterende udlejningsaftale, mistede, for dem, meget lukrative forhold. Ved at inkludere dem, tilgodeses de tre afdelinger, der historisk har haft 50 + som kriterie.

Organisationsbestyrelsen godkendte derpå følgende:

Udlejningsaftalen søges genforhandlet med kommunen, således at afdeling 1069-0, 1077-0 og 197-0 erstatter de eksisterende fleksible kriterier omhandlende uddannelse og job, med et nyt fleksibelt kriterie alene omhandlende 50 + gruppen. Alle tre afdelinger vil fortsat, som resten af Lejerbo

Kalundborgs afdelinger, have en fordeling som følger: 12,5 % til kommunal udlejning, 37,5 % til intern venteliste, 50 % til fleksibel udlejning.

Administrationen tager nu forhandlingen med kommunen.

Ad8)

*Fuglereden – retningslinje og udvalg*

I retningslinjerne fra 2019 står der at Niels Ravnborg og Kurt Brogaard er i udvalget. Kurt er aktiv ift. hjælp med kaffemaskine mv.

Varmemester Jørgen Olesen spørger, om Niels stadig sidder i udvalget? i dagligdagen er det Jørgen der selv står for udlejningen af Fuglereden.

Lis Franciska spørger organisationsbestyrelsen, om der ønskes et udvalg eller Jørgen skal fortsætte med at administrere Fuglereden iht. udlejning m.m.? I så fald skal organisationsbestyrelsen godkende de ændringer der er til de hertil gældende retningslinje.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at varmemester Jørgen Olesen fortsætter med at administrere Fuglereden ift. udlejning m.m.

*Bilag vedlagt: Beboerhuset Fuglereden, Ingesvej 35, 4270 Høng*

Ad9)

Kalundborg kommune kræver, at der oprettes en grundejerforening

Reglerne om repræsentation i ejerforeninger og grundejerforeninger findes i almenboliglovens § 37 a. Det er i henhold til almenboliglovens § 37 a, stk. 6 boligorganisationens bestyrelse, der repræsenterer afdelingen på grundejerforeningens generalforsamling og det er derfor vigtigt, at det i samarbejde med afdelingen forinden beslutes, hvordan afdelingen får indflydelse på de beslutninger, der træffes på grundejerforeningens generalforsamling.

Det skal hertil bemærkes, at organisationen ikke kan frasige sig sit ansvar og der kan derfor være tilfælde, hvor organisationsbestyrelsen forinden skal sikre sig afdelingsmødets opbakning/godkendelse.

Er organisationsbestyrelsen og afdelingen uenige om, hvad organisationsbestyrelsen skal mene i grundejerforeningen, kan organisationsbestyrelsen bede kommunalbestyrelsen afgøre sagen. Afgørelsen kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. almenboliglovens § 37 a, stk. 7.

Organisationsbestyrelsen udnævnte Charlotte Rabech til nyt bestyrelsesmedlem af den nyoprettede grundejerforening.

Ad10)

*Følgende datoer for organisationsbestyrelsesmøder år 2022 blev sat i kalenderen:*

*Torsdag den 2. marts i Høng*

*Onsdag den 11. maj i Kalundborg*

*Onsdag den 17. august i Høng*

Torsdag den 6. oktober i Høng

Torsdag den 27. oktober i Høng, Repræsentantskabsmøde

Torsdag den 15. december i Kalundborg, Julefrokost

Ad11)

Fortroligt

Ad12)

Eventuelt

Valg af ny næstformand:

Vælges på førstkommende møde.

Den 9. og 10 september 2022 er der igen "Tur på Tværs"

Afdelingsbestyrelsesformænd og organisationsbestyrelsen inviteres på bustur med Regionskontoret i Holbæk og Regionskontoret i Næstved, og med overnatning i Rørvig. Der vil være en egenbetaling.

Den 1. oktober 2022 inviteres alle beboerdemokrater til seminar og frokost – Organisationsbestyrelsen betaler dette arrangement.

Kalundborg den 9/10 2022

  
Formand