

Deltagere:

Niels Krøyer, Karl-Erik Pedersen, Erik Gemmer, Christian Filbert, Sten Drejø, Bo Thyrring, Niels Ravnborg, John Skipper

Afbud: Mogens Krall Jørgensen

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard, Projektleder Brian Hartmann Nielsen fra byggeafdelingen og sekretær Doris Melson Larsen som optog referat

Dagsorden:

Orienteringspunkter

Pkt. 1 Orientering fra formanden

Pkt. 2 Orientering fra administrationen

Beslutningspunkter:

Pkt. 3 Udpegning af organisationsmedlemmer til helhedsplaner og byggerier.
1. Tjørnens Kvarter – byggeri 27. startboliger
2. 1061-0 Helhedsplan Ingesvej/Marievej
3. 1071-0 Helhedsplan Glentevej

Pkt. 4 Udpegning af medlem til lokaleudvalg Fuglereden.

Pkt. 5 Planlægning af mødedatoer og lokaler

Pkt. 6 Valg af medlemmer til Landsrepræsentantskabet. – 3 medlemmer

Pkt. 7 Godkendelse af:
Anlægsbudgetter
Råderetskataloger
AOSF - Aftaler om sagens forudsætninger

Pkt. 8 Kommende præsentation organisationsbestyrelse og driftspersonale i Lejerbo Kalundborg Kommune – form og dato.

Pkt. 9 Hvilke kompetencer ønskes delegeret til OB, jfr. vedtægternes § 5 stk. 5 og § 5 stk. 6.

Drøftelsespunkter:

Pkt. 10 Henvendelse fra Kalundborg Kommune til Boligselskabet for Høng og Omegn om udpegning af kommunalt udpeget repræsentant.

Pkt.11 Eventuelt

Ad1)

Niels Krøyer bød velkommen og oplyste, at Lejerbo har fået afslag på boligerne i Tjørnens kvarter. Erik Gemmer blev valgt til dirigent.

Sten Drejer oplyste, han havde fået udleveret et stykke papir fra Karl-Erik Pedersen, men som oplyst tidligere bør/skal materiale tilgå bestyrelsen inden mødet. Karl-Erik Pedersen oplyste, at emnet tages under pkt. 7. Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at hun først nu er bekendt med, at pkt. skulle med på mødet i dag.

Ad2)

Styringsdialogmøde i Kalundborg Kommune blev aflyst af Hanne Pries. Ny dato er ikke modtaget.

LLO har tabt sag mod Sorø Boligselskab. Dommen slår fast, at afdelingerne ikke kan beslutte at indgå kollektive aftaler med LLO, hvis organisationsbestyrelsen ikke vil tillade det. Dommen anfører, at beboerne selv må individuelt melde sig ind eller oprette en Lejerforening efter reglerne i loven. Hvis bestyrelsen ønsker domme tilsendt, kontakt Doris Melson Larsen.

I Høng er der 3 afdelinger der betaler til LLO. Det er Kulbyvænget 1079-0, Sofevej 1069-0 og Ingesvsj/Marievej 1061-0. Sæby 1065-0 har vedtaget det.

Tidligere har organisationsbestyrelsen besluttet, at deltage i den boligsociale helhedsplan i Kalundborg Kommune hvor afdeling 197-0 er en del af. Der har været afholdt møde i afdeling 197-0, hvor der blev stemt om fortsat at være med i ordningen. Resultatet blev, at ordningen blev nedstemt. Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at selvom organisationsbestyrelsen tidligere har besluttet at indgå i ordningen, burde det have været til afstemning i afdeling 197-0 først. Hvis der fra organisationsbestyrelsens side fortsat er interesse i at være med i ordningen, skal der holdes et ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 197-0, hvor der igen stemmes om det. Der bør være en fra organisationsbestyrelsen der deltager i mødet og fortæller om ordningen. 18. juni skal der være møde i kommunen, her vil Mariane Toft-Dallgaard stille spørgsmål, om Lejerbo kan være med på sidelinjen. Bestyrelsen godkendte dette. Niels Krøyer har tidligere efterlyst tilbagemelding fra møderne i kommunen. Niels Krøyer er interesseret i at deltage i disse møder i kommunen. Mariane Toft-Dallgaard tager kontakt til kommunen for at høre om Lejerbos deltagelse i møderne.

Erik Gemmer bad Mariane Toft-Dallgaard fortælle nærmere om den boligsociale helhedsplan, af hensyn til de to nye bestyrelsesmedlemmer Niels Ravnborg og John Skipper.

Mariane Toft-Dallgaard orienterede om den nye persondatalov som trådte i kraft den 25. maj. Reglernes formål er at sikre, både offentlige myndigheder og private virksomheder sørger for, at alle personlige oplysninger om medarbejdere, beboere, bestyrelser og samarbejdspartnere behandles ordentligt og efter et sæt spilleregler som gælder i hele Europa. Det rammer også både administrationen og boligorganisationerne samt boligafdelingerne i Lejerbo på en lang række områder.

Reglerne indeholder bl.a. skærpede krav til dokumentation, udvidelse af de registreredes rettigheder og – ikke mindst- forhøjede bødestørrelser for overtrædelse af reglerne (op til 20 mio. euro eller 4 % af bruttoomsætningen i virksomheden, hvis denne er større)

Lejerbo er i færd med at få klædt alle medarbejdere på til at håndtere de nye regler. Dette foregår via informationsmøder og undervisning. Medarbejdere vil generelt mærke den nye lovgivning ved strengere krav til deres behandling af personoplysninger (indsamling, opbevaring, videresendelse og bortskaffelse mv.), uanset hvilken funktion, man er ansat i. Dette stiller naturligvis krav til, at medarbejderne har kendskab til reglerne i relevant omfang.

Mariane Toft-Dallgaard orienterede om, at pr. december 2017 blev lejelovgivningen ændret, således at vi nu fremover vil kunne vælge at anvende digital kommunikation i vores lejeforhold. Opsigelser og påkravsskrivelser skal dog fortsat sendes på traditionel vis – med brev. Man kan heller ikke bruge digital kommunikation i forhold til lejere, som er fritaget for Offentlig Digital Post.

Loven trådte i kraft den 1. januar 2018 for nye lejemål og træder i kraft den 1. januar 2019 for eksisterende lejemål.

I Lejerbo arbejder vi med at identificere den bedst egnede løsning til at understøtte vores digitale kommunikation. Det kan for eksempel være e-boks eller Mit Lejerbo (den profil, som både boligsøgende, beboere og beboerdemokrater har på Lejerbos hjemmesider). Men det er givet, at vi skal udvikle og investere i den digitale kommunikation. For den digitale kommunikation vil på den ene side vil kunne spare ressourcer i forhold til masseudsendelser som varslinger, varmeregnskaber, lejekontrakter mv. Og på den anden side vil den give vores beboere og boligsøgende den fordel, at de altid vil kunne finde de dokumenter, vi har sendt til dem.

Mariane Toft-Dallgaard orienterede om, at seminaret for regionen som arrangeres hvert år den 1. lørdag i oktober, forventes at have databeskyttelse som tema, med fokus på beboerdemokraterne.

Når personer bliver valgt til en organisationsbestyrelse arrangeres der ofte møde med organisationsformand og forretningsfører, hvor diverse papirer gennemgås. Aftalen blev, at det ikke er nødvendig, men papirerne sendes til Niels Ravnborg og John Skipper.

Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at organisationsbestyrelsen bør overveje at udarbejde en ny forretningsorden.

Karl-Erik Pedersen spurgte ind til hvad en forretningsorden skal indeholde. Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at det er en "slags" husorden/spilleregler. Hvordan arbejder vi sammen, hvordan er indkaldelser etc.

Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at administrationsaftalen bør opdateres.

Ad3)

Udpegning af organisationsmedlemmer til helhedsplaner og byggeri, her var der enighed i, at der skal være en person med fra organisationsbestyrelsen, og efterfølgende kan man tale/fremlægge det for organisationsbestyrelsen.

Erik Gemmer kommenterede, at byggemøder dem deltager bestyrelsen ikke i, det er rådgiver og projektleder, derefter orienteres organisationsbestyrelsen. Bygherremøderne, her deltager personer fra organisationsbestyrelsen.

Det blev besluttet, at følgende blev valgt til at deltage i bygherremøder:

1080-0 Tjørnenes kvarter start boliger Niels Krøyer
1061-0 Niels Ravnborg og John Skipper
1071-0 Niels Ravnborg og John Skipper

John Skipper bad om, at der blev forklaret hvad en helhedsplan er. Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at en helhedsplan er store renoveringssager, hvor Landsbyggefonden (LBF) finansierer en væsentlig del enten via driftssikring eller støttede lån. Det handler om byggeskader og følger deraf, klimaskærme, voldsom skimmel, tilgængelighed, ude og inde, og udlejningssituationen. Renoveringerne er som regel komplicerede – og man betragter afdelingerne i helheden – når støtte fra LBF beregnes. Der er en behandlingstid på mellem 4 og 8 år.

Ad4)

Kurt Brogaard som står for arrangementer vedr. bankospil m.m. i Fuglereden, har givet udtryk for, at han er interesseret i at være en del af et beboerhusudvalg, hvor også varmemesteren er med. Mariane Toft-Dallgaard gav udtryk for, at der bør være en person fra organisationsbestyrelsen der deltager i dette udvalg. Bo Thyrring blev valgt. En af de første opgaver for udvalget vil være at revidere reglerne. Mariane Toft-Dallgaard indkalder til første møde.

Ad5)

Følgende mødedatoer blev besluttet:

20.8.18 org møde kl. 10.00 i Kalundborg Der indkaldes kun til dette møde, såfremt der er behov for det. Dette afgøres efter afdelingsmøde i afd. 197-0 hvor emnet boligsocial indsats er på dagsorden.
25.9.18 årsmøde/regnskabsmøde kl. 10.00 i Høng
22.10.18 Repr. møde kl. 17.30 i Fuglereden
12.01.19 julefrokost i Fuglereden kl. 13.00
21.01.19 org. møde kl. 10.00 Klosterparkvej
06.06.19 org. møde i Høng kl. 10.00

Ad6)

Følgende personer blev valgt til Landsrepræsentantskabet

Niels Krøyer
Karl Erik Pedersen
Niels Ravnborg

Ad7)

Brian Hartmann er projektleder i Lejerbo og fortalte kort om sig selv. Han orienterede og viste via storskærm projektet om Tjørnens kvarter, et Startbolig koncept, nogen kalder det "billige boliger", men det skal man være

sig med. Byggeriet er et hurtigt projekt som kommer i byggemønduler, direkte fra fabrikken. Boligerne er energi og forbrugsmæssige gode, og der går ikke på kompromis med dette. Der er generelt lavt forbrug i disse boliger. Byggetid på ca. 8 mdr. indflytning forventes 1. februar 2019.

Mariane Toft-Dallgaard oplyste, at der er genvex anlæg og at teknik kan serviceres udefra. Man skal ikke ind i boligerne, hvilket er tidsbesparende.

Sten Drejø spurgte om det er flade tage med tagpap der bruges. Brian Hartman meddelte, at det er det, hvilket undrede Sten Drejø, at der bygges boliger med flade tage, hvilket er mere bekosteligt at vedligeholde. Dette kunne Brian Hartman kun give ret i, men beløbsrammerne for byggeri skal overholdes, og så må der træffes nogle valg.

John Skipper spurgte hvad erfaringen er, med denne type af byggeri. Brian Hartmann meddelte, at det er bygget efter gældende regler og der går ikke på kompromis. Prisen på Startboliger er den samme, uanset hvilke kommune man bygger i. Skema B er indsendt, og forventes godkendt af kommunen. Når kommunen har godkendte skema A, så er skema B normalt formalia.

Brian Hartmann Nielsen henviste til en studietur i Hobro vedr. besigtigelse af start boliger, her deltog også Niels Krøyer, Karl-Erik Pedersen, Bo Thyrring og Mariane Toft-Dallgaard. Alle var meget begejstret for at se projektet.

Sten Drejø gav udtryk for, at man generelt bør se på toiletforhold når der bygges nye boliger. Man bør ikke se på prisen, men installerer hæve/sænke toiletter også for at være på forkant.

John skipper spurgte om det er kommunen der står for udlejning. Det er det iflg. Mariane Toft-Dallgaard. Kommunen vil dog gerne overdrage denne opgave til boligselskabet, så snart det er muligt.

Mariane Toft-Dallgaard orienterede om, at der snart skal være 1. spadestik. Datoen kunne være den 5. juli. Bestyrelsen bedes reservere datoen. Doris Melson Larsen undersøger hvem der sender indbydelser ud.

Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at de 42 boliger i Høng til psykiske syge som Lejerbo havde budt ind på. Lejerbo var med opløbet, men desværre kom Lejerbo ikke i betragtning.

I Høng er der et arbejde i gang om råderetskataloger. Organisationen betaler halvdelen af udgiften.

Aftale om sagens forudsætninger blev godkendt vedr. kollektiv råderetskøkkener i afdeling 369-0

Mariane Toft-Dallgaard tog sagen op fra Karl-Erik Pedersen, og havde læst skrivelsen, som han havde omdelt tidligere på mødet. På et afdelingsmøde har afdeling 532-0 vedtaget, at der pr. år afsættes midler til én bolig som bliver renoveret/forbedret. Pt. er der to boliger, og tanken var at låne penge af organisationsbestyrelsen. Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at renovering af mere end en bolig pr. år skal godkendes af afdelingsmødet, så formalia er i orden herunder også låneoptagelse, dernæst er det vigtigt at skelne mellem vedligeholdelse og forbedring.

Mariane Toft-Dallgaard foreslog, at afdeling 532-0 indkalder til ekstraordinært afdelingsmøde, hvor der godkendes, at der renoveres en bolig mere i år end planlagt. John Skipper foreslog, at hvis der stemmes ja til forslaget på et ekstraordinært afdelingsmøde, kan organisationsbestyrelsen i dag godkende det.

Karl-Erik Pedersen meddelte, at bestyrelsen har godkendt dette, og mente det var nok. Mariane Toft-Dallgaard oplyste, at det er afdelingsmødet, der skal godkende låneoptagelse. Derfor skal der indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde.

Karl-Erik Pedersen og Bo Thyrring som begge bor i afdeling 532-0 besluttede, at den ene bolig istandsættes på almindelig vis. Mariane Toft-Dallgaard orienterer varmemesteren om beslutningen.

Niels Krøyer stillede spørgsmål ved at det er en forbedring, når radiatorer fjernes og erstattes af gulvvarme. Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at den ændring altid vil være en forbedring, men vil dobbelttjekke med juristen i Lejerbo.

Ad8)

Bestyrelsen var enig i, at driften fastsætter en dato. Sten Drejø gav udtryk for, at der skal være meget socialt i det og foreslog, at formand og næstformand deltager sammen med driften.

Ad9)

Bestyrelsen besluttede at fortsætte som hidtil. Pkt. tages med på repræsentantskabsmødet i oktober 2018.

Ad10)

Erik Gemmer gav udtryk for, at Sten Drejø har gjort det rigtig godt, men nu da Sten Drejø ikke mere er folkevalgt kommunalbestyrelsesmedlem, bør der sendes en skrivelse, hvori der bliver sat ord på, at bestyrelsen fremadrettet ønsker, at Sten Drejø fortsat er med i bestyrelsen.

Sten Drejø meddelte, at borgmesteren uden tvivl har den holdning, at det bør være en person der sidder i byrådet. Dette har man kunnet se i andre sammenhænge, hvilket også er reelt nok.

Bestyrelsen var enig i, at der sendes en skrivelse til kommunen.

Mariane Toft-Dallgaard har via Lejerbos jurister undersøgt dette, og vil give udtryk overfor kommunen, at Lejerbo ønsker at have en observatør, men uden stemmeret. Hvis personen skal have stemmeret, skal bestyrelsen udvides til 11 personer eller 1 person må gå ud af bestyrelsen, så skal vedtægterne ændres.

Mariane Toft-Dallgaard foreslog, at emnet behandles på mødet i august.

John skipper spurgte til hvorfor kommunen har rettet henvendelse angående dette. Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at samtlige boligselskaber har fået denne henvendelse.

Ad11)

Intet

Kalundborg den 10/10 2018


Næstformand