

REFERAT FRA ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE
MANDAG DEN 7. NOVEMBER 2016 KL. 18.00
I LEJERBO, FAXE
HASLEVHALLERNES SELSKABSLOKALER, HASLEV

Tilstede: Bestyrelsesmedlemmerne Inge Ejsing, Lizzie Steinfeldt, John S. Pedersen, Knud-Erik Jensen, Finn Holten og Bent Kunding
Fra administrationen: forretningsfører Michael Keis samt driftschef Steen Andersen
Der var afbud fra bestyrelsesmedlem Lykke Skjoldan

1. Valg af dirigent og referent

John S. Pedersen blev valgt til dirigent og Bent Kunding til referent

2. Godkendelse af referat fra mødet den 16. juni 2016

Referatet blev godkendt uden tilføjelser

3. Meddelelser fra administration/formand

Michael Keis:

- a. Alle afdelingstjek har nu fundet sted og der er lagt en plan for de kommende budgetmøder med afdelingerne*
- b. Udlejningen i afdelingerne går også godt. Der er ingen ledige lejligheder p.t.*
- c. Michael Keis kom endvidere ind på arbejdet med Haslev Boligforening. Der havde været afholdt ekstraordinært møde i HB(Haslev Boligforening). HB var en del interesseret i samarbejde med Lejerbo, Faxe. Bla. var de imponeret over vort nye sorteringssystem, som er aftalt med kommunen. Måske kan flere kobles på ordningen??
Michael Keis fandt, at det måske kunne være en god ide at aftale et egentligt møde de to bestyrelser imellem?*

Bent Kunding:

- a. Bent Kunding oplyste, at der var indkaldt til ekstraordinært landsrepræsentantskabsmøde i Århus nu den kommende torsdag – 10. november. Grunden til dette ekstra møde skyldes, at næstformanden i Vest, Lars Bak, havde mistet livet ved en ulykke, hvorfor der skal vælges en ny næstformand.*
- b. På forespørgsel til Michael Keis blev oplyst, at slutregnskabet for salget af børnehaven Frøen til kommunen, kommer til at fremgå, når alle afdelingers regnskaber for 2015/2016 foreligger. Det vil sige om ganske få uger.*
- c. Bent Kunding bad endvidere hovedbestyrelsesmedlem Finn Holten uddybe det foreløbige resultat af drøftelserne på landsplan omkring Almen Indkøb 2.0.
Endvidere ville Bent K. også gerne have, at Finn Holten kommenterede sagerne om den tidligere byggechefs afgang samt fratræde af direktør Ulrik Steen Jensen.*

4. Nyt fra hovedbestyrelsen v/Finn Holten

*Finn Holten kom i første omgang ind på et dårligt samarbejdsklima i Hovedbestyrelsen (HB). Det gav sig f.eks. udtryk i ovennævnte sag omkring den tidligere byggechef, hvor holdningerne i HB var ret så delte. Læser men referaterne fra møderne i HB, får man også et godt indtryk af de forhold, som p.t. hersker i HB. Drøftelse om tidligere byggechef, der har søgt nyt arbejde.
M.h.t. Almen Indkøb er det p.t. tvivlsomt, om det fortsætter i sin nuværende form. Det skal måske ikke være en version 1.2, men derimod en version 2.0. Måske bliver det hele nedlagt??*

Det har været svært at få til at fungere, ikke mindst fordi man fra starten har delt projektet op i 2 dele: et tilbud på arbejdstidsbetalingen på en given opgave og et andet tilbud på materialeprisen. Det bør i hvert fald ifølge Finn Holtens mening samles, såfremt man vil have et sandfærdigt billede af arbejdsopgaven. Endvidere bør man også finde ud af, om ikke der burde tages mere hensyn til lokale håndværkere? Måske skal projektet droppes? Det har indtil nu kostet Lejerbo 23 millioner kroner, at få det i gang.

5. Nye normalvedtægter for almene boligorganisationer med almene boligafdelinger, bl.a. indkaldelse elektronisk til diverse møder.

Udlændinge- integrations- og boligministeriet har udsendt nye bekendtgørelser om normalvedtægter for boligorganisationer samt afdelinger.

De væsentligste ændringer i forhold til de tidligere normalvedtægter angår anvendelse af digitale værktøjer. Både m.h.t. indkaldelser til repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder og udsendelse af materiale til disse møder.

Michael Keis oplyste, at man fra regionskontorets side ville gå i gang med at opliste de dele af vedtægterne, som bliver berørt af de nye regler. På vore næste møder kan vi sætte disse nyskabelser på dagsordenen og hen ad vejen få dem implementeret i vore normalvedtægter.

Der er ikke nogen tidsmæssig deadline for dette arbejde, så vi skal nok nå det. Bestyrelsen vil som første skridt modtage ændringsmaterialet fra regionskontoret, så vi kan nå at studere det inden det skal vedtages på et repræsentantskabsmøde.

6. Status på Michael Keis` henvendelse til Faxe kommune om evt. nybyggeri

Michael Keis orienterede om et møde, han allerede havde haft med kommunens nye planchef Thorkild Lauridsen omkring evt. nybyggeri.

Som Michael havde forventet, gentog han næsten beskeden, som vi fik sidste gang, vi drøftede byggeri med kommunen, og hvor vi dog var så langt fremme, at vi var ude og se på 3 mulige byggesteder.

Michael fandt, at den eneste måde, måske, vi kunne få noget i gang på, var rent praktisk at udarbejde et forslag og fremsende det til kommunen. Måske skulle det være et projekt med energibesparende boliger, som vor byggeafdeling har udarbejdet.

Beslutter vi dette, skal vi regne med en udgift på 50.000 – 60.000 kr. Og det er helt op til byrådets afgørelse, om de vil sætte det i gang.

Den mest oplagte mulighed for placering vil nok være på grundene ud til Maglemosevej, hvor vandværket i ”gamle dage” opererede.

Bestyrelsen bedes overveje dette tiltag, så vi forhåbentlig kan vedtage en principbeslutning på vort næste møde.

7. Pålæg af servitutter ved ekspropriation ved Valnøddeparken 13A, samt godtgørelse herfor

I sommers meddelte Banedanmark, at de i.f.m. elektrificering af Lille Syd –banen vil pålægge en servitut om eldrift på ejendomme, der grænser til banen.

Ved hidtil gennemførte ekspropriationsforretninger har den nedsatte kommission vedrørende erstatninger i den forbindelse fastlagt retningslinjerne. Der er udsendt informationsmateriale fra Banedanmark til afdelingsformand og organisationsformand.

Da Valnøddeparken 13A berøres af disse servitutter, udgør den samlede erstatning for dette servitutpålæg 10.000.- kr.

Henvendelsen blev drøftet på mødet, og konklusionen blev, at det udbetalte erstatningsbeløb tilfaldt afdelingen.

*I samme forbindelse fandt Finn Holten, at det ville være en god ide at gennemfotografere bygningerne i afdelingen. Når først Banedanmark begyndte at banke master i jorden til de projekterede køreledninger, kunne der opstå skader på murværket. Det havde han erfaring med ude i Køge, hvor han boede, da man var i gang med masterne på den nye jernbanestrækning fra København til Ringsted over Køge. I øvrigt samme strækning, som skal benyttes af de nye el-tog på Lille-Syd banen. Bestyrelsen fandt forslaget relevant og **beslutede at få det gjort. Udgiften til dette skulle afholdes af organisationen.***

8. Effektiviseringsrapporten fra ministeriet omkring almene boliger. Hvor er vi nu?

Det står for nuværende fast, at det er organisationerne, som er ansvarlige for, at man effektiviserer. Ser man beløbet, der skal spares, bliver man nok noget overrasket over størrelsen.

Fra selve Lejerbo's side udtrykker vor direktør Palle Adamsen det således: øvelsen går ud på at passe på huslejen – altså prøve at undgå stigninger i huslejen.

Det kan gribes an på mange måder. Michael Keis fandt, at man fra Regionskontorets side ville udsende statistik for afdelingerne i Lejerbo, Faxe, så man på det grundlag kunne drøfte, hvor man kunne sætte ind. Regionskontoret ville modtage input fra Valby, hvilket også var blevet besluttet i sidste Hovedbestyrelsesmøde. I skrivende stund var det også meldingen fra det nyligt afholdte valgkredsmøde 11. – 12. november i København.

Finn Holten udtrykte sin forhåbning om, at staten på et tidspunkt så sig nødsaget til at droppe momsens på vort administrationsbidrag. Det ville være en besparelse, som battede. Renovationen kunne der måske også spares på. Som en af de lavt hængende frugter var der måske mulighed for at ophøre med, at afdelingerne indsatte køleskab og vaskemaskine i lejemålene??

Vi går en travl tid i møde.

9. Drøftelse af finansieringen ved beslutninger om kollektiv råderet

Punktet var sat på af Bent Kunding i.f.m. at afdeling 186-0 ved sidste afdelingsmøde havde besluttet at indsætte nyt køkken i lejemålene ved fraflytning.

Der havde været en drøftelse mellem afdelingens bestyrelse og Regionskontoret omkring de økonomiske konsekvenser for samtlige lejemål i denne forbindelse.

Bent Kunding fandt, at informationen fra start havde været utilstrækkeligt og uforståeligt. Det var der nu efter adskillige brevvekslinger heldigvis kommet styr på. Produktionen af de nye køkkener er nu efter flere måneders forsinkelse kommet i gang.

10. Afdelinger: Godkendelse af anlægsbudget afd. 327-0 Møllehuse – nye gasfyr. Anlægsbudget vedlagt.

Anlægsbudgettet blev drøftet og gennemgået og til slut vedtaget.

Der er tale om nogle moderne kondenserende gasfyr, som der var blevet givet et godt tilbud på.

Arbejdet går nu i gang.

11. Orientering om driftssager – bl.a. den nye sorteringshal

Driftschef Steen Andersen meddelte, at den nye sorteringshal nu var færdigbygget. Det var blevet et rigtig pænt byggeri, som alle var tilfredse med.

Der havde også været afholdt møde med Affald Plus om hvordan arbejdsgangen skulle være – altså hvor meget og hvordan der skulle sorteres. Iflg. planerne skulle vore servicearbejdere kunne klare disse opgaver tilfredsstillende, men naturligvis evaluerer man løbende omkring hele projektet.

12. Eventuelt

Der blev blandt andet drøftet besværlighederne i.f.m. valg af elselskab, når der kom nye lejere i et lejemål. Lejerbo kunne meget nemt komme til at "hænge på" elregningen efter fraflytningen og også efter indflytningen, såfremt den nye lejer ikke reagerede hurtigt nok m.h.t. at tilmelde sig et elselskab. Man arbejder stadig med dette problem – også på landsplan.

Desuden blev det pr. 1. oktober vedtagne kontanthjælpsloft drøftet. Alle var enige om, at det var en rigtig dårlig ide, fordi det rammer socialt helt skævt. Fra Lejerbo's side er man meget opmærksom på problemerne. Desværre kan man allerede den første måned se, at en mindre del af lejerne på landsplan har svært ved at få pengene til at slå til.

13. Dato for møder i 2017

*Næste bestyrelsesmøde: **Tirsdag den 14. februar 2017 kl. 18.00 på Regionskontoret i Næstved.***

*Repræsentantskabsmøde: **Tirsdag den 28. februar 2017 kl. 17.00 på Rønnede kro***

På valg er Inge, John og Lizzie

*Bestyrelsesmøde: **Tirsdag den 25. april 2017 kl. 18.00 – Stedet p.t. ikke afklaret.***

Således opfattet: Bent Kunding

Bent Kunding
organisationsbestyrelsesformand