

Referat af bestyrelsesmøde den 16. december 2021, kl. 16.00

Deltagere:

Benny Haugsted, John Refsgaard, Rita Lindum, Eigil H. Jensen og Inge Køster

Fra administrationen deltog: Byggeafdelingen teamleder vest Andreas Sandberg og forretningsfører Torben Krogh, som optog referat af mødet.

Fraværende: Grethe Koch og Bodil Hansen

Formand Benny Haugsted bød velkommen.

Torben Krogh bad om at få dagsordenen udvidet med: Godkendelse af forhøjelse af låneramme til udskiftning af badeværelser i afd. 140-0 Finlandsvej, hvilket blev godkendt, herefter følgende

Dagsorden:

1. Meddelelser fra formanden.
2. Meddelelser fra administrationen.
3. Meddelelser fra byggeafdelingen.
4. Meddelelser fra hovedbestyrelsen.
5. Ventelistegebyr.
6. Afd. 349-0 Frøhaven,
Godkendelse af udskiftning af køkkener, via den kollektive råderet.
7. Afd. 349-0 Frøhaven.
Godkendelse af ændring/udvidelse råderetskataloget:
"fliser udover oprindelige areal, ønskes tilføjet at det også gælder nye fliser i skure.
8. Valg af formand.
9. Tilskud til belægning i indkørslen i afd. 1245-0 Remmerslund.
10. Godkendelse af fusionsaftalen med DVB (vedlagt)
11. Godkendelse af udarbejdelse af ansøgning til Vejle Kommune ti nye almene boliger på Nprdholmen – delområde 3 i Ny Rosborg. Beløbet vurderes til 50-60.000 (er tidligere godkendt pr. mail)
12. Status vedr. kiosken i afd. 84-0.
13. Godkendelse af forhøjelse af låneramme til udskiftning af badeværelser i afd. 140-0 Finlandsvej.
14. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelser fra formanden

Benny Haugsted meddelte at Lejerbo igen er med i guiden, der uddeles til nye borgere i Vejle Kommune. Har deltaget i BPS møde omhandlede primært den nye boligaftale om blandede byer, nye boliger og boliger til udsatte. DOMEA meddelte på mødet, at de vil deltage i projektet med en social vicevært.

Ad. 2 Meddelelser fra administrationen.

Torben Krogh har netop modtaget invitation til deltagelse i Boligforeningen Grejsdalens kommende generalforsamling, hvor man skal tage stilling til en fusion med Lejerbo Trekanten.

Der er bragt den 19. eller 20. dec. i forslag. Den 13. januar 2022 holdes i reserve.

Torben Krogh kan den 19. december. John Refsgaard og Rita Lindrum kan også den 19. december hvilket meddeles formanden.

Whistleblower-ordning på vej

Der er kommet et nyt EU-direktiv, som siger, at alle virksomheder og organisationer med mindst 50 medarbejdere skal have en whistleblower-ordning.

Det gælder selvfølgelig også almene boligorganisationer og administrationer. En whistleblower-ordning vil for vores vedkommende sige en ordning, som medarbejdere, beboere og bestyrelsesmedlemmer kan indberette til, hvis de får mistanke om bedrageri eller underslæb. Eller hvis de er vidne til, at en kollega eller beboerdemokrat bliver udsat for personlige krænkelse.

Landsbyggefonden er gået i gang med at finde en løsning, som alle boligorganisationer og administrationer kan tilmelde sig. En løsning der gør, at man som medarbejder eller beboerdemokrat anonymt vil kunne indberette sin anmeldelse til et uafhængigt firma.

Når løsningen er klar, vil vi selvfølgelig tilmelde os. Vi forventer, at det kommer til at ske inden årsskifter.

Politiske aftaler om nybyggeri og renoveringer

I slutningen af november 2021 præsenterede boligministeren en ny boligaftale. Den indebærer, at man sætter 10 milliarder af fra Nybyggerifonden til at opføre 22.000 nye almene boliger.

Der skal i den forbindelse oprettes en ny fond med navnet "Fonden for blandede byer", som skal fordele midlerne.

I aftalen sættes der især fokus på at bygge familieboliger i storbyerne, som er til at betale for familier uden meget høje indkomster. Men også på boliger til hjemløse, studieboliger, fortætning, mulighed for at omdanne eksisterende byggerier til almene boliger og så videre.

Aftalen rækker frem til 2031. Vi 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.

Endvidere blev der i 2020 indgået en politisk aftale, som betød frigivelse af 30 mia. kr. til renoveringer af almene boliger. Det skete for at sætte gang i hjulene efter den første Corona-nedlukning.

I forbindelse med den finanslov, der blev vedtaget i december 2021, er der lagt låg på renoveringerne, idet man har besluttet at udskyde renoveringsprojekter for 2 mia. kr., og samtidig give de almene boligorganisationer længere tid til at gennemføre udbud af byggearbejder.

Beslutningen er truffet for at dæmpe overophedningen i byggebranchen. Udskydelsen af renoveringsprojekter gælder ikke i udsatte boligområder og heller ikke de renoveringsprojekter, der allerede er sat i gang.

Udlejningssituation pr. 8. december 2021

Generelt:

Efter en meget lang og svær tid, ser det ud til at situationen er vendt for en stund. Vi har nu kun 6 opsagte heraf 2 annoncerede lejemål. Ventelisterne er fortsat ganske korte.

14-0 Ribe Landevej

1 stk. 1 vær. opsagt

1 stk. 3 vær. opsagt

Begge boliger der udlejes midlertidigt pga. den forestående renovering.

349-0 Frøhaven

1 stk. 1 vær. ungdomsbolig opsagt

956-2 Skudehavnen

1 stk. 3 vær. opsagt

1 stk. 4 vær. opsagt, tomg. fra 15-12-2021

959-0 Grejsdal Apark

1 stk. 3 vær. opsagt

Ansættelse af social vicevært:

Proces vedr. ekstra social vicevært AAB og ØsterBO har drøftet muligheden for i fællesskab at finansiere en social vicevært. Man mener at Lejerbo har indgået i disse drøftelser. Hverken FM eller FF kan genkende denne udlægning.

Af referat fra møde i BPS fremgår følgende:

For at give den sociale vicevært frihed til at kunne arbejde i alle boligorganisationernes almene afdelinger i Vejle By, ønskes udgiften friholdt af HHP's budget.

Den pågældende medarbejder vil kunne indgå i, og have sparring med, medarbejdergruppen i HHP, samt have daglig/faglig ledelse ved den boligsociale leder.

Der foreligger en positiv tilkendegivelse fra Domea om medfinansiering. Oplægget er, at funktionen prøves af, med en tidsbegrænset stilling på 1 eller 2 år.

Fordelingsnøgle Den procentvise fordeling af udgifterne til stillingen, baseret på boligorganisationernes antal almene lejemål i Vejle By, som ikke er omfattet af den kommende HHP:

Boligorganisation	Antal lejemål	Andel
ØsterBO	2781	57 %
AAB	891	18 %
Lejerbo	636	13 %
Domea	593	12 %
I alt	4901	

Procentvis fordeling af udgifterne, baseret på samlet antal almene lejemål i Vejle By (fagligt den mest logiske og fleksible løsning):

Boligorganisation	Antal lejemål	Andel
ØsterBO	3.161	35 %
AAB	4.346	49 %
Lejerbo	798	9 %
Domea	593	7 %
I alt	8.898	

Den samlede årlige udgift til stillingen, inkl. alle forpligtelser, forventes at udgøre ca. 500 t.kr. Hertil kommer administration af løn, HR osv.

Funktionsbeskrivelse Eksempel fra tidligere stillingsopslag (efterår 2021): Social vicevært Jobbet indbefatter opsøgende arbejde i Vejles almene boligområder, sparring med boligorganisationernes tekniske personale, deltagelse i arrangementer og undervisningsforløb samt koordinering på tværs af ovennævnte. Du vil komme til at arbejde med de mest sårbare og udsatte borgere.

Eksempler på samarbejdspartnere er Sundhedsafdelingen i Vejle Kommune, Hjemmeplejen, lokalpsykiatrien, boligorganisationer og politi. Hertil kommer det vigtige samarbejde med bl.a. Boligsocialt bestyrelsesmøde 10 frivillige og foreninger.

Medarbejderen forventes at have viden om og erfaring med:

- At arbejde individorienteret med udsatte
- At arbejde (ind) i det kommunale system
- Indsatser og projekter målrettet udsatte målgrupper
- At arbejde i udsatte boligområder
- At arbejde med beboerdemokratiet
- At arbejde terapeutisk Din baggrund kunne fx være socialpædagogisk, socialfaglig, terapeutisk eller tilsvarende.

Formel ansættelse i hvilken boligorganisation? Største bidragsyder jf. fordelingsnøgler?

Indstilling:

- At bestyrelsen drøfter spørgsmålet om fordelingsnøgle, og vedtager en model,
- At bestyrelsen drøfter og beslutter, hvilken boligorganisation ansættelsen skal ske i,
- At bestyrelsen drøfter funktionsbeskrivelsen,

Beslutning: Under forudsætning af, at alle boligorganisationer kan godkende planerne og fordelingsnøglen, vedtages Model 1. Den pågældende medarbejder ansættes i ØsterBO, og får sparring og daglig ledelse i den boligsociale helhedsplan.

Beslutning:

Der var enighed om, at Lejerbo ikke anser sig for inddraget i processen, men på baggrund i at det er et forsøg med en afgrænset løbetid er man indforstået med at deltage heri.

Ad 3 Meddelelser fra byggeafdelinger..**Nybyggeri:****1257-0 Det åbne boligfællesskab (Jesper Kort Andersen)**

Lejerbo har som bekendt indgået et samarbejde med Elsass Fonden og Bevica Fonden om udviklingen af et inkluderende boligfællesskab centralt beliggende i Kolding bymidte.

Udviklingen af projektet er nået så langt, at der nu er indgået en bygherreaftale mellem Lejerbo Trekanten, Elsass Fonden og Bevica Fonden samt en forretningsføreraftale (BAA aftale) mellem Lejerbo Trekanten og Lejerbos administrationsorganisation, der beskriver hvilke ydelser Bygge- og Udviklingsafdelingen skal levere i forbindelse med udviklingen af projektet.

Projektet har potentialet til at blive et fyrtårnsprojekt for inklusion, og vil sætte fokus på hvordan universel design kan blive omdrejningspunkt for, at beboere med handicap også kan blive inkluderet i et velfungerende hverdagsfællesskab.

Der arbejdes med en målsætning om at kunne opføre 95-100 nye boliger med et samlet areal på ca. 6.300 m², hvor Lejerbos andel forventes at udgøre ca. 4.000 m² og bestå af 40-45 familie- og seniorboliger.

956-2 Skudehavnen: (Andreas Sandberg)

Der er gennemført 1-års gennemgang.

Byggeregnskab er under udarbejdelse.

1245-0 Remmerslund: (Andreas Sandberg)

Byggeregnskab er under udarbejdelse.

Der er et problem med opstuvning af vand på dele af parkeringsplads og vejareal. Reklamationsproces er igangsat.

Nordholmen i Ny Rosborg, Vejle: (Lone Frederiksen)

Lejerbo Trekanten er sammen med 3 andre boligselskaber indbudt til at give visionsbud på opførelse af almene boliger på delområde 3, i det første udbudte område Nordholmen, som en del af den nye bydel Ny Rosborg igangsat af Vejle Kommune og forventes at skulle realiseres over de næste 5-10 år.

Lejerbo har 15.11.2021 fremsendt idébeskrivelsen til Vejle Kommune og lavet forhåndsftale med rådgiverne RUM Arkitekter, OJ Rådgivende Ingeniør og Green Sustainable Landscape. Der afventes svar den 16.12.2021.

Har netop modtaget meddelelse om at vi ikke har fået tildelt nogen byggeret. (må først offentliggøres de 17 dec.)

Andreas Sandberg oplyste at BYG har besluttet at dække omkostningerne ved deltagelsen i konkurrencen.

Ad 4 Meddelelser fra hovedbestyrelsen.

Inge Køster oplyste at der nu er indgået forlig med Alfabo.

I øvrigt aftales det, at referat fra HB fremadrettet tilsendes alle i bestyrelsen, og at man blot stiller spørgsmål hertil hvis der er nogen og i øvrigt oplyser, hvis der er noget man mener Inge skal bringe videre til HB.

Ad 5 Ventelistegebyr.

Nedstående pkt. 4 er fra referatet af mødet 1. september 2021

Ad 4 Ventelistegebyr.

På mødet den 17. juni 2021:

Ad 6 Ventelistegebyr – skal der fortsat ydes tilskud fra organisationen.

Som nævnt er der p.t. 1.624 personer på ventelisten

I december 2020 blev det besluttet at organisationen ydede tilskud, således at ventelistegebyret blev nedsat til kr. 200 bl.a. på baggrund af nedenstående:

I 2020 var der 2049 personer på ventelisten

I 2019 var der 1707 personer på ventelisten.

I 2018 var der 1544 personer på ventelisten.

Beslutning.

Selvom antallet af personer på ventelisten er faldet fra december 2020 til juni 2021, var bestyrelsen enige om, at det er for kort en periode at vurderer på, så punktet tages op igen om 1 år, hvorfor ventelistegebyret fortsat er kr. 200.

Som det er i dag, kan man skrives op til flere organisationer for det normale gebyr på kr. 300.

Men hvis man skrives op i en organisation med tilskud og ønsker opskrivning i flere organisationer opkræves yderligere kr. 300 -, så det i alt koster kr. 500.

Vil organisationen fortsat yde tilskud?

Beslutning.

Bestyrelsen ønskede en forklaring på hvorfor det vil koste kr. 500 for ansøgere der først skrives op med tilskud i Lejerbo Trekanten og bagefter også ønsker en anden organisation.

Ny beslutning:

Den nuværende beslutning fastholdes, altså at der ydes et tilskud. Ordningen kan evalueres løbende.

Ad. 6 Afd. 349-0 Frøhaven, godkendelse af udskiftning, via den kollektive råderet.

Afdelingen har på ekstraordinært afdelingsmøde den 3. nov. 2021 godkendt udskiftning af køkkener via den kollektive råderet. Derudover blev det også godkendt at udskifte køkkener ved fraflytning.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte ligeledes udskiftningen af køkkener via den kollektive råderet og udskiftningen ved fraflytning.

Ad 7 Afd. 349-0 Godkendelse af ændring/udvidelse af råderetskataloget – fliser udover oprindelige areal, ønskes tilføjet at det også gælder nye fliser i skure.

Afdelingen har på sit ekstraordinære afdelingsmøde den 3. nov. 2021 godkendt at råderetskataloget ændres/udvides: fliser udover oprindelige areal, ønskes tilføjet: at det også gælder fliser i skure.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte ligeledes at råderetskataloget ændres/udvides med at det: også gælder fliser i skure.

Ad 8 Valg af formand.

Benny Haugsted oplyste, at han nu fandt at han efter ca. 30 år som beboerdemokrat, nu havde udtjent sin værnepligt, og at der skulle nye kræfter til. Benny Haugsted ønskede at træde helt ud af organisationsbestyrelsen.

Næstformand Eigil Jensen var villig til at overtage posten i en periode, og blev herefter valgt som ny formand.

Da Eigil H. Jensen var næstformand, skulle der også vælges næstformand, og John Refsgaard blev valgt som ny næstformand.

Eigil Jensen takkede Benny for hans indsats dels som afdelingsformand og dels sit arbejde i organisationsbestyrelsen, hvor de siden 2005 har kørt parløb.

Benny fik overrakt en afskedsgave og han fik lov at beholde iPad'en (fra 2014)

Ad 9 afd. 1245-0 Remmerslund - Tilskud til belægning i indkørslen.

Der er ikke indhentet tilbud på arbejdet, men der er modtaget følgende overslagspris:

Som komplet og færdigt arbejde med belægning pr. m². kr. 580 inkl. moms.

Samlet pris 348.000 kr. Inkl. Moms.

Det må formodes, at naboerne skal bidrage hertil, jf. erfaringerne fra Damgårdshaven.

Beslutning:

Der var enighed om at bevillige 350.000 kr. til afdelingen til ny belægning. Ejerforholdet skal afklares inden igangsætning af arbejdet, så man ikke risikere at skulle pille belægningen op igen.

Ad 10 Godkendelse af fusionsaftalen med DVB (vedlagt)

Fusionsaftalen godkendt og underskrevet.

Ad 11 Godkendelse af udarbejdelse af ansøgning til Vejle Kommune til nye almene boliger på Nordholmen – delområde 3 i Ny Rosborg. Beløbet vurderes til kr. 50-60.000 (er tidligere godkendt pr. mail.)

Se i det hele under pkt. 3 ovenfor.

Ad 12 Status vedr. kiosken i afd. 84-C.

Konklusionen på den udarbejdede tilstandsrapport af november 2021.

Ud fra en overordnet bygningsteknisk vurdering vil det ikke være økonomisk forsvarligt at renovere bygningen.

Samlet set anbefales det at foretage nedrivning og fjernelse af bygningen og er der planer om at opføre en ny bygning, kan dette ske med følgende forudsætninger:

- Der udføres en miljørapport på bygningen som den står nu.
- Der søges om nedrivningstilladelse.
- Der foretages et miljøudbud.
- Et nybyggeri forhånds ansøges ved Vejle Kommune, hvor der vil være fokus på parkeringsforholdene, i forhold til den planlagte anvendelse, samtidig henses til den i 1976 anviste anmodning om at indrette sparekassefilial.
- Den eksisterende kioskbygning er pælefunderet på 12 borede pæle under de nuværende fundamenter, formentlig i dybder på 12 til 16 meter.
- Et eventuelt nybyggeri skal pælefunderes i dybder omkring 16 til 18 meter under nuværende terræn.

Beslutning:

Det blev besluttet at der p.t. ikke etableres Servicecenter.

Ad 13 Godkendelse af forhøjelse af låneramme til udskiftning af badeværelser i afd. 140-0 Finlandsve.

Afdelingen har på sit afdelingsmøde den 9. september 2021 godkendt at lånerammen udvides fra kr. 86.000 til kr. 115.000 pr. badeværelse via den kollektive råderet.

Afdelingsbestyrelsen forslag havde følgende ordlyd til afdelingsmødet den 9. september 2021:

I 2009 blev det besluttet, at dem der måtte ønske det, kunne udskifte badeværelse via den kollektive råderet, beslutningen omhandlede også udskiftning ved fraflytning.

Beslutningen omhandlede 100 badeværelser. Det betød at man kunne låne op til kr. 86.000 af afdelingen. mod en huslejestigning på kr. 531 pr. mdr.

Siden er udgifter steget så meget at det ikke længere er muligt at få badeværelset udskiftet til den pris.

Bestyrelsen stiller derfor forslag om, at lånerammen udvides til kr. 115.000 i 2021.

Udgiften på lånet er derimod ikke steget og den budgetteret huslejestigning vil fortsat være kr. 531 pr. mdr. Priseme kan efterfølgende indeksreguleres, jævnfør den årlige rente og pristalsregulering som er gældende for 2022.

Beslutning.

Bestyrelsen godkendte ligeledes en udvidelse af lånerammen.

Ad. 14 Eventuelt.

De 2 nye afdelinger har ikke en hjemmeside ?

Opfølgning på erstatningsaftale og aftale om retablering mellem afdeling 84-0 og Vejle Fjernvarme.

Godkendt af formanden den 21. 2022


Formand Benny Haugsted