

Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 17. juni 2024 kl. 12.00 i aktivitetshuset, Maglehøj

Deltagere:

Formand Jytte Jensen; bestyrelsesmedlemmer Helle Eiholm og Bjarne S. Hansen, Hanne Lindahl

Afbud:

John Bjerge.

Fra administrationen:

FF. Lars Schmidt; LI Rasmus Holmberg; og Heidi Nissen Schmidt

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat.
2. Godkendelse af dagsorden.
3. Nyt fra formanden.
4. Nyt fra administrationen.
5. Nyt fra afdelingerne.
6. Det fortsatte boligsociale arbejde.
7. Landsbyggefonden afd.024-0.
8. Status Gilleleje.
9. Eventuelt.

1. Godkendelse af referat.

Godkendt.

2. Godkendelse af dagsorden

Godkendt – med tilføjelse af nyt fra HB.

3. Nyt fra formanden.

Maglehøj – asfaltering:

Efter aftale med bestyrelsen sendes sagen til advokat for vurdering.

Råderet i afd. 242-0:

Der er aftalt møde med Susanne Frelsvig i aktivitetshuset **den 2. juli 2024** – organisationsbestyrelsen deltager.

Nyt fra HB:**Hovedbestyrelsens sammensætning**

I hovedbestyrelsen havde vi – gennem vores demokratiudvalg – fået lavet et forslag til en vedtægtsændring, som skulle på årets landsrepræsentantskabsmøde den 16. maj 2024.

Årsagen til ændringen er, at der gennem de senere år er kommet flere boligorganisationer til i Jylland og på Fyn, mens der er et par organisationer i Københavnsområdet, der har meldt sig ud af fællesskabet (København og Rødovre).

Det synes vi, skal afspejles i sammensætningen af hovedbestyrelsen.

Derfor foreslog vi, at der fremover skal vælges et hovedbestyrelsesmedlem mindre i Storkøbenhavn og et medlem mere fra Jylland og Fyn.

Vedtægtsændringen blev vedtaget med 120 stemmer for, 3 undlod at stemme og ingen stemte imod.

Ved dette års valg til hovedbestyrelsen fik vi to nye medlemmer: Kim Nielsen fra Lejerbo Næstved og Alex Young Pedersen fra Østjysk Bolig.

Bjarne sluttede af med at orientere om, at han selv var genvalgt for 2 år.

Sundhed i boligområderne

Regeringens sundhedsstrukturkommission kommer her i juni med sine anbefalinger til, hvordan vi bedre kan skrue vores sundhedstilbud sammen.

I forbindelse med kommissionens arbejde har BL sammen med KL kommet med forslag til at kæde boligpolitikken sammen med sundhedspolitikken.

En undersøgelse fra efteråret viser nemlig, at beboere i almene boliger generelt har en dårligere sundhedstilstand end andre danskere. De almene beboere er oftere i kontakt med sundhedsvæsenet, er mere ensomme og har en højere dødelighed.

Derfor er BL og kommunerne interesserede i, hvordan vi i boligområderne kan forbedre beboernes sundhed.

De foreslår tre områder, hvor vi kan være med til at gøre en forskel:

- Sundhedsrenoveringer,
- Flere lokale sundhedstilbud målrettet boligområderne,
- Fokus på civilsamfundet og den centrale rolle ejendomsfunktionærerne kan spille som det lokale bindeled

I hovedbestyrelsen kan vi godt se musikken i at tænke sundhed og boliger sammen. Men vi er også bekymrede for, hvem der skal finansiere de konkrete tiltag og for, om ejendomsfunktionærer nu skal påtage sig en ubetalt ekstraopgave.

Indtil videre lyder meldingerne, at i det omfang boligorganisationerne vil påtage sig ekstra opgaver, så skal der selvfølgelig også ske en betaling fra kommune eller region.

I Lejerbo-fællesskabet har vi helt konkret gang i et projekt i Holstebro, hvor vi gerne vil udnytte nogle af de boliger i Asagården, som står tomme, til sundhedstilbud. Det kan for eksempel være til læge-, tandlæge- eller fysioterapeutklinikker.

Digitalt system til indflytning

Emoove-systemet er i mere end 10 år blevet brugt til at udføre fraflytningssyn i Lejerbo. Det har i lang tid været et stort ønske, at også indflytninger kunne ske i Emoove.

I det hele taget opleves det, at både beboere og ansatte efterspørger, at processen omkring flytning kan være mere digital, end den har været hidtil.

Derfor har administrationen sammen med en række medarbejdere fra driften udviklet systemet, så det nu kan lade sig gøre at køre indflytningsprocessen digitalt.

Det gælder både selve indflytningssynet, indkaldelse af lejer via mail, underskrifter direkte i Emoove og at kunne sende indflytningsrapporten til lejer på mail, så vi slipper for print og papir.

Senere i juni vil også fraflytningsdelen af Emoove blive opdateret. Det vil blive muligt at indkalde til syn via mail og også underskrifter og afsendelse af rapporter vil kunne foregå digitalt.

4. Nyt fra administrationen.

Personalesituationen – der blev givet en orientering til bestyrelsen om status.

Materiale fra ekstern granskning vil nu indgå i dokumentationspakkerne til styringsdialogen

Som vi tidligere har orienteret jer om, er der indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger hvert 5. år skal have udført en såkaldt ekstern granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Landsbyggefonden har i den forbindelse opbygget et digitalt alment bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskningsopgave mv. - Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

De eksterne granskerfirmaer har via DCAB foretaget tilstandsvurderinger af 20 udvalgte bygningsdele på bygninger og foretaget kalkulationer i DCAB. Granskers tilstandsvurderinger og kalkulationer sammenholdes med boligorganisationernes indberettede drifts- og vedligeholdelsesplaner i en granskningsrapport for de enkelte afdelinger, hvor gransker ligeledes konkluderer på den foretagne granskning. Derudover udarbejdes og indlæses nye energimærker.

Efter granskers færdiggørelse og frigivelse af granskningsrapporten har vi haft mulighed for at angive evt. kommentarer til granskningsrapporten til DCAB indenfor en 6 måneders frist. Derefter kan granskningsrapporten og det øvrige granskningsmateriale tilgås af kommuner og revisorer i DCAB.

I administrationen gør vi os selvfølgelig umage med at trække mest mulig værdi ud af det arbejde, de eksterne granskere har udført, f.eks. i forhold til fastlæggelse af strategier for henlæggelser og i forhold til beregning af levetiden på bygningsdele.

Granskningsrapporterne bærer desværre i mange tilfælde præg af, at granskerne ikke har tilstrækkeligt kendskab til den almene branche, og det skal vi naturligvis tage højde for ved vurderingen af fremtidige tiltag.

Vi vil helt konkret inddrage materialet fra de eksterne granskere i det videre arbejde med fastlæggelse af budgetter. Materialet indgår nu i dokumentationspakkerne til styringsdialogen, så mange af jer vil derfor stifte nærmere bekendtskab med materialet.

5. Nyt fra afdelingerne.

Afd.024-0 Prøvestenen.:	Vi er kommet i det grønne igen. Formøder omkring fibernet.
-------------------------	---

Afd.025-0 Kregme:	Vi er kommet i det grønne igen. Fibernet sag. 1 årsgennemgang er gennemført. Udbedring af mangler er igangsat. Udskiftning af vinduer udbud. Vand i kld.
Afd.126-0 Sandskåret:	Vi er kommet i det grønne igen. Rens af facader. Opstart TDC Fibernet.
Afd.135-0 Maglehøj:	Vi er kommet i det grønne igen. Udført anlægsarbejder forskellige steder. (Shelter plads / Grusstier).
Afd.135-2 Maglebo:	Opstart råderet mm.
Afd.242-0 Sandskåret II:	Vi er kommet i det grønne igen. Opstart råderet mm er den 2. juli 2024 Opstart TDC Fibernet.
Afd.787-0 Arresøparken:	Vi er kommet i det grønne igen. Male skraldeøer efter udvidelse. Anlægsarbejde efter sløjfning af bede. TDC Fibernet. (Opstart reetableringsfasen).
Afd.787-1 Arresølund:	Vi er kommet i det grønne igen. Male skraldeøer. Opstart august maling af træbeklædning mm. TDC Fibernet. (Opstart reetableringsfasen).

6. Det fortsatte boligsociale arbejde.

Heidi orienterede om:

- Valgt ind i B/L kreds 2,
- Opstart på samtaler om sundhed i nærområdet. Møde den 15.august 2024. Lars Schmidt deltager.
- Forslag om nr. 38 "fælleslokalet" kunne bruges til sundhedsaktiviteter.
- Magleblik og SSP – fredagsfodbold – i forhold til at fjerne uhensigtsmæssig adfærd ved legeplads.

- Indbrud i 4 biler med cvr nummerplade.
- Ønske om nyt punkt på organisationsbestyrelsesmødet som: orientering fra lederteamet.
- Orientering om personale ved Heidi og Lars.

Bestyrelsen tog punkterne til efterretning og godkendte det nye faste punkt på dagsorden.

7. Landsbyggefonden afd.024-0.

BU-møde afholdt 08.04.2024, hvor det er besluttet, at der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde, når økonomien (omkostningsdelen) er på plads.

Der skal stemmes om stemning om evt. huslejestigning: Enten fuld helhedsplan. Eller reduceret helhedsplan uden kældervinduer og facaderenovering.

Ekstraordinært afd. møde er udsat pga. manglende afklaring omkring omkostningsøkonomi ifm. med LBF Vi har hørt fra Bente Heltberg (LBF), at hun ikke kunne godkende omkostningsdelen.

Iflg. Tine har jeg ikke svaret fyldestgørende på det Bente bad om, og er nu ved at lægge sidste hånd på redegørelsen til LBF, som bliver fremsendt den 17.06.2024.

Vi håber på at LBF's svar kommer hurtigt, så vi kan indkalde til EOA ultimo august.

8. Status Gilleleje.

Der er nyt på sagen. Vi har netop modtaget meddelelse fra kommunen om, at der må fremsendes skema B – uden forudgående udbud på sagen.

Dette betyder, at vi nu er over 2 måneders ventetid og sagen kører videre. Det forventes at skema B behandles på mødet den 25. juni 2024.

9. Eventuelt.

Spørgsmål fra Helle Eiholm om vand i kælderen i afd.024-0. Rasmus svarede – men bekræftede, at det ikke var kloakvand.

Næste organisationsbestyrelsesmøde er den 14. oktober kl. 12.00 i aktivitetshuset, Maglehøj.

Intet yderligere taget til notat

Frederiksværk, den 17. juni 2024

Jytte Jensen
Organisationsformand

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jytte Sonja Jensen

Underskriver

Serienummer: f42e947f-fbf0-4f4c-ad04-536fe7c99523

IP: 93.161.xxx.xxx

2024-07-02 11:01:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: P2DLE-XLPSP-LT855-VPO0U-LOWMT-76OUJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**