

Referat af organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Næstved, 14. januar 2021, kl. 17.00 Mødet blev afholdt som Skype møde

Deltagere:

Fungerende formand Ole Svendson, bestyrelsesmedlemmerne Lene Stange, Erik Gemmer, Line Johansen, Tom Brøkholt, Peter Hansen, Susanne Morsing og Kristoffer Petersen.

Fra administrationen deltog fra bygge- og udviklingsafdelingen Esben Nielsen, Lene Gertsen, Metin Yusal, Karine Frid, Randi Strand fra regionskontoret, driftschef Steen Andersen og Morten Lundsteen, samt forretningsfører Michael Keis

Afbud fra: Aase Løvenholdt

Dagsorden:

1. Organisationen – opfølgning på mødet i november 2021
2. Afdelingerne – renoveringssagerne
3. Eventuel ny byggesag
4. Eventuelt

På mødet 30. november 2020 aftales det, at der i januar 2021 skulle afholdes et organisationsbestyrelsesmøde, hvor der først og fremmest skulle træffes beslutning om en række af de forhold, der blev drøftet mere uformelt. Dernæst skulle der på mødet gives en redegørelse for de enkelte renoveringssager.

Det foreslås derfor, at mødet falder i to dele: den første del vil være opfølgning på mødet i november med indstillinger til beslutning og den anden del vil være en oversigt over de sager, der enten er sat i gang eller skal sættes i gang.

Vi vil gerne benytte dette møde til at præsentere de projektledere, der kommer til at arbejde med projekterne og derfor vil vi gerne afvikle denne del af mødet som et "skype-møde", hvor projektlederne hver især gennemgår hovedelementerne i deres sager.

Da der er 7 sager – og ikke helt så mange projektledere – så kræver det lidt ekstra mødedisciplin, så der også kan blive tid til at spørge til projekterne undervejs. Der vil være den samme dagsorden for hver af projekterne.

1. Organisation - opfølgning på mødet i november 2020

a. Kursus for bestyrelses- og byggeudvalgsmedlemmer

På mødet blev der talt om afholdelse af kursus for medlemmer af organisationsbestyrelse og byggeudvalg med henblik på at synliggøre "rettigheder og pligter" for de involverede parter i renoveringssager.

Et sådant kursus skønnes at ville kunne afholdes for kr. 75.000 med folk fra Lejerbo som undervisere.

Der blev spurgt ind til hvordan beløbet på kr. var sammensat. Esben orienterede om at det var et estimat og at det var en max ramme. Det blev aftalt at Esben sørger for at der bliver fremsendt en specifikation til organisationsbestyrelsen.

Prisen kan ændres hvis bestyrelsen ønsker at afholde kurset interne i en af afdelingernes beboerhuse, dette vil dog medføre en del ekstra arbejde for bestyrelsen i forhold til alt det praktiske omkring forplejning m.v.

Der blev spurgt ind til hvem der skulle undervise, det vil blive Esben og Lene med hjælp fra kursusafdelingen.

Der blev aftalt en dato fredag/lørdag den 23. – 24. april 2021

Indstilling:

At bestyrelsen aftaler tidspunkt i foråret 2021 for afholdelse af kursus

At bestyrelsen beslutter at afholde udgifterne hertil af organisationens arbejdskapital.

Beslutning:

Indstilling godkendt

b. Nedsættelse af byggeudvalg for hvert projekt

Administrationen anbefaler, at organisationsbestyrelsen ved hvert projekt nedsætter et byggeudvalg, som består af både medlemmer af organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen.

Byggeudvalgets rolle er at repræsentere bygherre – dvs. organisationsbestyrelse på vegne af organisationen og beboerne og deres interesser under hele processen.

Byggeudvalgets ansvar er at anbefale og indstille projektet sammen med administrationen til godkendelse hos først beboerne på et afdelingsmøde og herefter hos organisationsbestyrelsen.

Der er nedsat byggeudvalg i alle projekterne og det er den måde som organisationen arbejder på pt. Vil være godt at få skrevet ind i et referat/beslutning så det er beskrevet formelt.

Bestyrelsen skal være opmærksom på, at der er forskel i kompetence og ansvar for et organisationsbestyrelsesmedlem der deltager i et byggeudvalg, og et afdelingsbestyrelsesmedlem.

Indstilling:

At bestyrelsen træffer beslutning om, at der ved alle større bygge- og renoveringsprojekter nedsættes et byggeudvalg bestående af repræsentanter for beboere i den/de berørte afdelinger og organisationsbestyrelse til at følge hele projektet.

Beslutning:

Indstilling godkendt

c. Ansættelse af beboerrådgiver/genhusningskonsulent

Der har været opnået gode erfaringer med ansættelse af en beboerrådgiver i Skovparken og på mødet i november 2020 blev der talt om, at denne erfaring ville vi gerne anvende på de kommende sager i Lejerbo Næstved.

Hvad enten der er tale om genhusning – permanent eller midlertidig – eller ej, så vil det ofte være meget belastende for de fleste beboere, at deres bolig i kortere eller længere tid vil skulle være byggeplads. Det vil være en tryghedsskabende foranstaltning, og det vil være vigtigt, at organisation som bygherre, viser omsorg for den enkelte beboer i situationer og på tidspunkter, som kan være vanskelige for den enkelte beboer.

Det vil være formålstjenligt, at beboerrådgiveren ansættes i organisationen og at udgifter til løn og kontorhold i denne forbindelse fordeles blandt de afdelinger, hvor der er aktiviteter, og hvor beboerrådgiveren med fordel vil kunne anvendes for at sikre, at der tages bedst muligt vare på beboerne i processen. Det anslås, at de årlige udgifter hertil vil andrage ca. kr. 500.000 og at de enkelte afdelingers bidrag hertil fastlægges efter deres indbyrdes størrelse i takt med at renoveringssagerne bliver "aktive".

Der var en længere debat om beboerrådgiver og dennes rolle i renoveringssagerne. Generelt blev der givet udtryk for at det var godt med en ekstra fokus på beboerne i forbindelse med renovering og genhusning. Da organisationen skal i gang med flere LBF-sager giver det god mening at knytte en person/beboerrådgiver til de kommende sager.

Erfaringerne fra før og efter ansættelse af intern beboerrådgiver i Skovparken blev drøftet, og der blev klar givet udtryk for, at ordningen med en intern beboerrådgiver var klart bedre en at købe ydelsen eksternt via rådgiver m.v.

Udgiften fordeles på de forskellige projekter i forhold til den tid som beboerrådgiver anvender i de enkelte projekter. For at vi kan fastholde nuværende ansættelse, vil der måske være perioder med manglende kapacitet og perioder med overkapacitet, hvilket vi må forsøge at løse på bedst mulige måde.

Indstilling:

At bestyrelsen beslutter at ansætte en beboerrådgiver til at hjælpe med til information til beboerne og skabe tryghed i renoveringsprocessen i byggeperioderne i de enkelte afdelinger. Og at udgifterne hertil fordeles som ovenfor.

Beslutning:

Indstilling godkendt

d. Granskning af projekt og udvidet bygherretilsyn

I andre sager har vi haft held med at lade "et ekstra par øjne" gennemgå projektmateriale til renoveringssager før de blev godkendt og anvendt som grundlag for udbud.

Udover "bare" at kigge projektmaterialet igennem, så vil vi også gerne lade en rådgiver – og gerne den samme, som har gransket materialet – hjælpe os ved at gennemføre uanmeldte besøg på byggepladsen sammen med vores projektleder og hjælpe os med at kontrollere kvaliteten af det kvalitetssikringsmateriale, der skal afleveres sammen med byggesagen.

Dette vil skulle kunne hjælpe os til at undgå en række af de fejl, der altid vil være i et projektmateriale. Med en eksternt granskning vil vi have gjort, hvad der er muligt indenfor det rimeliges grænser, for at undgå sådanne fejl.

Vi regner med, at en sådan ydelse vil vi kunne få ved at afsætte, hvad der svarer til ½ til 1 procent af håndværkeromkostningerne i en byggesag.

Der blev spurgt ind til ansvar for ledelse og projektering. Granskningen af projekt vil ske inden det sendes i udbud for at få en ekstra teknisk gennemgang af projekt og udbud. Det vil typisk være samme firma/person som vil foretage det udvidet bygherretilsyn.

Indstilling:

At bestyrelsen beslutter, at i renoveringssager, der gennemføres i organisationen altid afsættes et beløb til ekstern granskning og ekstra opfølgning i byggesagens forløb svarende til ½ til 1 procent af håndværkeromkostningerne i den enkelte sag.

Beslutning:

Indstilling godkendt

e. Information til beboerne

a. Materiale til det besluttende beboermøde

Det er vores erfaring, at det ofte har været vanskeligt at sikre sig, at der har været en god forventningsafstemning i forbindelse med aflevering af boligerne efter renovering. Ofte bunder dette problem i, at det materiale, der har været anvendt ved det besluttende afdelingsmøde, ikke har været udformet på en sådan måde, at det har været klart, hvilke arbejder, der skulle udføres og på hvilken måde.

Ofte sker der også det i processen, at fra beslutningen er truffet på et afdelingsmøde og så til arbejderne rent faktisk kan gå i gang kan der ofte gå så lang tid, at forventningens glæde også indimellem kan medføre, at der opstår forestillinger om, at der også bliver udført andre arbejder end oprindeligt besluttet – eller at det ikke bliver gjort tilstrækkeligt klart, hvad eventuelle "sparerunder" har haft af konsekvenser for sagens gennemførelse.

Derfor vil vi gerne gøre mere ud af informationsmaterialet til de besluttende afdelingsmøder evt. med anvendelse af bedre visualiseringsværktøjer. For at det ikke skal gå udover kvaliteten af de arbejder der gennemføres, så foreslår vi, at udgiften hertil fordeles ligeligt mellem organisation og afdeling.

Det blev givet udtryk for at det er godt med et grundigt og beskrivende materiale.

Man skal være opmærksom på ordvalg og beskrivelse omkring den istandsættelse der sker i de enkelte lejemål.

Der vil være forskel på de forskellige projekter hvad der kræves omkring informationsmateriale.

Indstilling:

At der udarbejdes et grundigt materiale med tydelige visualiseringer af de arbejder, der planlægges udført, så beboerne tydeligt vil kunne se, hvad der skal ske og hvordan det kommer til at se ud, til de besluttende afdelingsmøder og at udgiften hertil fordeles ligeligt mellem organisation og afdeling udenfor byggesagen.

Beslutning:

Det blev besluttet at der på hvert projekt vurderes behov for ekstra visualisering og beboermateriale: Hvis der er behov for ekstra visualisering og beboermateriale fordeles udgiften således: 50% dækkes via organisationens arbejdskapital, og 50% af projektudgifterne i afdelingen.

b. Information i byggeperioden.

Det er vigtigt med regelmæssig information i byggeperioden og det er desværre også ofte et område, der kommer til at "lide nød", og oftest fordi vi tænker, at det er "nok ikke så svært" og det "behøver ikke tage så lang tid".

Konsekvensen er, at det meget ofte bliver et venstrehåndsarbejde, fordi det er en ekstraopgave, som er lidt uvant og fordi der altid lige dukker noget vigtigere op.

Beboerne kommer så til at opleve, at det bliver lidt tilfældigt, hvornår der kommer informationer og hvordan de kommer. Nogle gange informeres via etablerede beboerblade, andre gange ved opslag i opgange eller vaskerier, eller på afdelingens hjemmeside.

For at undgå tilfældigheder af den slags, i informationen til beboerne i en besværlig proces, så beder vi om at overveje, at der indgås aftale med en freelance journalist i lokalområdet med henblik på at producere regelmæssig information til beboerne i hele organisationen om de mange sager.

Sagt med andre ord, så forestiller vi os et beboerblad til hele organisationen, med særligt henblik på information om renoveringssagerne.

Når det foreslås, at der indgås aftale med en freelance journalist, så skyldes det, at journalister er vant til at arbejde med regelmæssighed i informationsarbejde og sørge for at der bliver produceret med henblik på hyppig og regelmæssig offentliggørelse. Og at journalisten selv skal finde informationer til offentliggørelse via interviews mm.

Udgifterne til et sådant blad forestiller vi os delt i to dele. Den ene del vil også kunne indeholde PR for organisationen, og den anden del vil være direkte information til beboerne. Så derfor vil det være rimeligt om organisationen betaler halvdelen af sin arbejdskapital, og den anden halvdel fordeles blandt afdelingerne efter deres indbyrdes størrelse.

Såfremt bestyrelsen lader forslaget nyde fremme, så vil vi kontakte en lokal freelance journalist med henblik på at få udarbejdet et projektforslag med tilhørende økonomi til det næste bestyrelsesmøde.

Der var en dialog om generelt beboerinformation brug af freelance journalist.

Indstilling:

Administrationen (BYG) bemyndiges til at undersøge muligheden for at etablere et sådant beboerblad og fremlægge et projektforslag med tilhørende økonomi til næste bestyrelsesmøde.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at der pt. ikke skulle arbejdes videre på ovenstående

2. Afdelingerne - renoveringssagerne

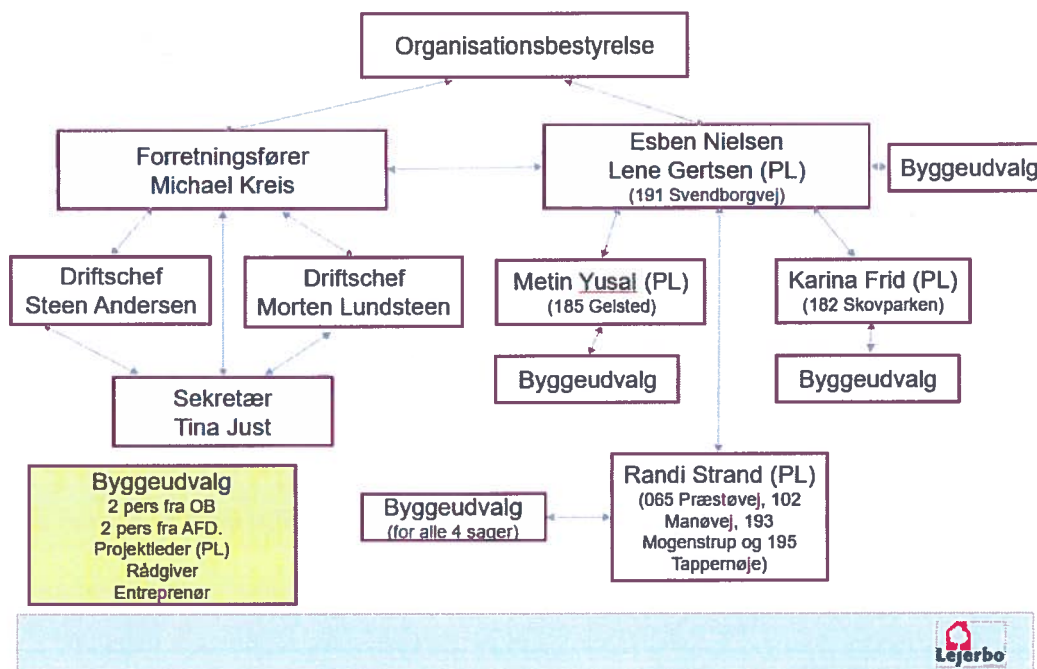
a. Generelt om renoveringssagerne

Det gælder for alle sagerne, at der er elementer af offentlig støtte som bevirker, at vi er underlagt "almindelig skemapligt" – dvs. Skema A, som er overslag vi bruger til at anmelde behov overfor kommune og Landsbyggefond og til at sikre os mulighed for at indhente tilbud/gå i udbud, Skema B, som er den endelige anmodning om støtte på baggrund af reelle tilbud efter udbud eller licitation, og endelig Skema C, som er byggeregnskab for det enkelte projekt.

Det gælder for alle skemaerne, at de skal godkendes i organisationsbestyrelse, kommunalbestyrelse og Landsbyggefond. Godkendelserne kommer ikke til at forløbe parallelt.

For at sikre, at vi hele tiden vil kunne have styr på de forskellige processer, og vil kunne informere jer herom, har vi indrettet en særlig organisation:

Organisationsdiagram



I dagligdagen vil de tre projektledere: Randi Strand, Karina Frid og Metin Yusal stå i spidsen for hver deres projekter sammen med et eventuelt byggeudvalg og/eller afdelingsbestyrelse, medens projektchef Lene Gertsen, udover at være projektleder for Svendborgvej, vil prøve at være den, der samler trådene i forhold til organisationsbestyrelsen for at sikre, at det overordnede overblik samles her.

Det bliver også Lene Gertsen, der kommer til at sikre, at der sker den fornødne koordination med driftsorganisationen på regionskontoret i Næstved.

b. Afdeling Gelsted v/Metin Yusal

- a. Godkendelser og projektsam
- b. Helhedsplanens omfang
- c. Genhusning
- d. Rådgivere
- e. Tidsplan
- f. Spørgsmål

Der var forud for mødet udsendt bilag omkring ovenstående, bilag blev gennemgået. Der var en orientering omkring hvorfor det var nødvendigt at skifte rådgiver.

c. Afdeling Skovparken v/Karina Frid

- a. Godkendelser og projektsum
- b. Helhedsplanens omfang
- c. Genhusning
- d. Rådgivere
- e. Tidsplan
- f. Spørgsmål

Der var forud for mødet udsendt bilag omkring ovenstående, bilag blev gennemgået. Der var en orientering omkring de ekstraydelser der er konstateret. Da LBF ikke accepterer, at der afsættes til uforudsete udgifter, er det ofte nødvendigt med en revidering af projektudgifterne midt i projektet. Der forventes ekstra arbejder for 19,3 mio. svarende til 9,8% af entreprisesummen, årsag til ekstraydelser blev gennemgået.

d. Afdeling Præstøvej v/Randi Strand

- a. Godkendelser og projektsum
- b. Helhedsplanens omfang
- c. Genhusning
- d. Rådgivere
- e. Tidsplan
- f. Spørgsmål

Der var forud for mødet udsendt bilag omkring ovenstående, bilag blev gennemgået.

e. Afdeling Manøvej v/Randi Strand

- a. Godkendelser og projektsum
- b. Helhedsplanens omfang
- c. Genhusning
- d. Rådgivere
- e. Tidsplan
- f. Spørgsmål

Der var forud for mødet udsendt bilag omkring ovenstående, bilag blev gennemgået.

f. Afdeling Mogenstrup v/Randi Strand

- a. Godkendelser og projektsum
- b. Helhedsplanens omfang
- c. Genhusning
- d. Rådgivere
- e. Tidsplan
- f. Spørgsmål

Der var forud for mødet udsendt bilag omkring ovenstående, bilag blev gennemgået.

g. Afdeling Tappernøje v/Randi Strand

- a. Godkendelser og projektsum
- b. Helhedsplanens omfang
- c. Genhusning
- d. Rådgivere
- e. Tidsplan
- f. Spørgsmål

Der var forud for mødet udsendt bilag omkring ovenstående, bilag blev gennemgået.

h. Afdeling Svendborgvej v/Lene Gertsen

- a. Godkendelser og projektsum
- b. Helhedsplanens omfang
- c. Genhusning
- d. Rådgivere
- e. Tidsplan
- f. Spørgsmål

Der var forud for mødet udsendt bilag omkring ovenstående, bilag blev gennemgået.

Det blev aftalt, at Lene fremsender en samlede tidsplan for alle projekterne samlet.

Det indstilles, at redegørelsen tages til efterretning.

Beslutning:

Redegørelserne tages til efterretning

Eventuel ny byggesag

Vi har fået en henvendelse fra en arkitekt, der for en grundejer arbejder med plangrundlag for udbygning af et areal ved Manøvej tæt ved brandstationen, og tæt ved afdeling Manøvej. Foreløbig ser det ud som om der vil kunne blive tale om ca. 30 familieboliger, men der er endnu ikke taget kontakt til Næstved Kommune for at høre nærmere om eventuel kommunal interesse for et projekt her.

Såfremt projektet viser sig at have mere substans, så vil vi gerne bede organisationsbestyrelsen om at tillade os at anvende op til tkr. 200 af organisationens arbejdskapital for at lade udarbejde yderligere materiale til belysning af mulighederne.

Der var enighed om det var en god beliggende også i forhold til vores afdeling på Manøvej. Vi har ligeledes en mulighed vi undersøger omkring en nabogrund på Ærøvej. Vi skal være opmærksom på parkeringsudfordringer i området Manøvej og Spillehallen.

Indstilling:

At der kan anvendes op til tkr 200 af organisationens egenkapital for arbejde videre med mulighederne for opførelse af boliger på grunden.

Beslutning:

Indstilling godkendt og bestyrelsen orienteres løbende

3. Eventuelt

Karina orienterer om, at hun havde udsendt KS materiale omkring vådrumssikring i etape 1, hvis der er spørgsmål til materialet, er bestyrelsesmedlemmer velkommen til at rette henvendelse direkte til Karina.

Næste bestyrelsesmøde blev aftalt til et Skype møde mandag den 15/2 2021, Ole og Michael aftaler nærmere omkring dagsorden

Referent
Michael Keis

Dato: 26/1-2021

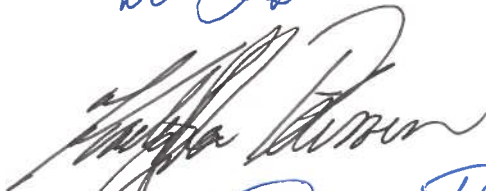

Fungerende formand, Ole Svendsen

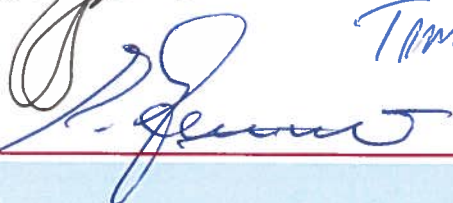












TAM BIRKELUND

