

**Referat organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Næstved
Mandag den 18. oktober 2021, kl. 17.00
Mødet afholdt Fælleshuset Præstøvej 99D, 4700 Næstved**

Deltagere:

Formand Roy Stange, næstformand Line Johansen, bestyrelsesmedlemmerne Lene Stange, Kristoffer Petersen, Tom Brokholt, Erik Gemmer, Palle Østergaard, Rolf Voetmann, John Christiansen.

Fra regionskontoret deltog: forretningsfører Michael Keis, driftschefer Steen Andersen og Morten Lundsteen

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra mødet 13. september 2021
2. Orientering fra
 - a) Formandskabet
 - b) Regionskontoret
 - c) Hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer
 - d) Næstved Kommune v/Kristoffer Petersen
3. Gennemgang af forretningsorden
4. Fordeling af bestyrelseshonorar LBF-sag Skovparken
5. Afdelingerne
 - a) Drøftelse vedr. ladestander i boligafdelingerne
 - b) Afd. 370-0 godkendelse af anlægsbudget vedr. konvertering til fjernvarme
6. Budgetstrategi og styringsdialog
7. Eventuelt

Dagsorden punkt 1

Underskrift af referat fra 13. september 2021

Indstilling:

Godkendes og underskrives

Beslutning:

Godkendt og underskrevet

Dagsorden punkt 2**A) Orientering fra formandskabet**

RS: orienterede om afdelingsmødet i afd. 065-0 Præstøvej.

KP: Vi skal tænke over hvordan vi taler til de tilstedeværende, som dirigent og organisations medlem har man en særlig forpligtigelse.

Der var en drøftelse af en konkret sag fra afdelingsmødet og en orientering vedr. sagen.

RS: Der har ligeledes været afholdt afdelingsmøde i afdeling 182-1 hvor der er valgt ny bestyrelse. Afdelingsbestyrelsen er internt ved at aftale spilleregler for bestyrelsesmedlemmer, med baggrund i en konkret sag der har været i afdelingen for nogle år siden, vedr. klubaktiviteter.

RS følger op sammen med afdelingsbestyrelsen.

Der er indkommet en skrivelse, der er udsendt til hele bestyrelsen, fra en lejer vedr. en udtalelse fra LS til afdelingsmødet i afdeling 182-1, vedr. valg til afdelingsbestyrelsen.

Bestyrelsen besluttede, at administrationen svarer lejer, at de ikke finder anledning til at foretage sig yderligere i denne sag, og at den pågældende lejer har indgået i den valghandling, der er foregået i afdelingen.

Bestyrelsen finder referatet fra afdelingsmødet ad7 sidste afsnit fyldestgørende og korrekt beskrevet, omkring det at den pågældende lejer var valgbar.

B) Orientering fra regionskontor

Dette møde er en opfølgning på bestyrelsesmødet den 21. juni 2021, der ikke kunne gennemføres, da der kun var mødt 3 bestyrelsesmedlemmer.

Nyansættelser og opsigelser:

Vi har pr. 1/7-21 ansat ny boligrådgiver Marianne Karvacz.

Vi har endnu ikke fundet en egnet kandidat som ejendomsfunktionærelev.

Daglig drift

Det går godt vedr. den daglige drift i boligafdelingerne. Vi har udført afdelingstjek i alle afdelingerne, der er afholdt budgetmøder, og der er fuld gang i afdelingsmøderne - nu uden Coronarestriktioner.

Udlejning

Vi har en lang venteliste og ingen tomme lejemål.

Vi er i gang med en ajourføring af vores udlejningsaftale med Næstved kommune (alle vores gamle aftaler samles i et dokument). Det er lidt svært at få en klar tilbagemelding/godkendelse fra kommunen.

Styringsdialogmøde

Der har den 1. juni 2021 været afholdt fælles styringsdialog med Næstved kommune og Carsten Rasmussen, med en orientering om og drøftelse af afholdte styringsdialogmøder, byudvikling, grundkapital, affaldsordning, beboersammensætning og udsatte boligområder, samt dialog om fremtiden. Den nye udstykning ved Stenlængegård blev drøftet.

Sundhedshus Brøderup: byggeafdelingen er i gang med en opdeling/salg sammen med kommunen. For at salget kan gennemføres skal lokalplan ændres, vi har godkendt at lokalplan tilrettes. Vores jurist i byggeafdelingen er i gang med en masse formaliteter, som kræves når en del af en boligafdeling sælges. Der er ikke noget nyt omkring Sundhedshus i Fensmark og mageskifte.

Toksværd, ombygning af 8 ældreboliger i tidligere plejehjem og nybyggeri i tilstødende aktivitetshus.

Som tidligere vedtaget af bestyrelsen, er arkitekt i gang med at undersøge mulighederne for at gøre vores 8 lejemål mere attraktive og anvendelige som almindelige lejemål, samt nybyggeri i tilstødende aktivitetshus. Bestyrelsen har få præsenteret et skitseforslag og materialet er sendt til kommunen. Vi afventer kommunens tilbagemelding omkring et opfølgingsmøde.

Hyllinge-Menstrup Varmeværk (HMKV) har på ekstraordinær generalforsamling besluttet at arbejde på at HMKV nedlægges.

Effektivisering

Vi er i løbende dialog med ejendomsfunktionærer og har fokus på håndværkerpriser.

Vores renovationssystemer er ændret og der er 2 nye fraktioner: tekstilaffald samt drikke- og fødevarekartoner. Vi forventer en generel prisstigning.

KP: spørger ind til om vi har foretaget konsekvensberegninger for huslejen hvis HMKV lukker. MK Der har vi ikke på nuværende tidspunkt, de konkrete planer omkring en lukning af HMKV er endnu ikke endelig vedtaget, så vi kender pt. ikke alle mulighederne.

LJ: betyder dialog med ejendomsfunktionærer omkring effektivisering opsigelser eller nednormering?

MK: Vi har ikke planer om nednormeringer af ejendomsfunktionærer og følger den budgetstrategi som bestyrelsen har vedtaget vedr. bibeholdelse af den nuværende bemanning.

Dialog vedr. effektivisering er en løbende drøftelse om hvorvidt vi anvender tiden godt nok, og om vi kan indkøbe mere fordelagtigt.

RS: spørger ind til om det er nødvendigt at administrationen deltager i afdelingsmøderne, og at driftscheferne er med til organisationsmøderne?

MK: pt. deltager driftscheferne i organisationsmøderne når de har mulighed, og når der er punkter på dagsordenen hvor de har en specialviden, så de deltager ikke fast på organisationsmøderne.

SA: orienterede om deltagelse i afdelingsmøderne. Det var hans opfattelse, at der dels var et ønske og dels et behov for, at administrationen deltog i afdelingsmøderne. Mange misforståelser og fejlbeslutninger kan undgås når vi er til stede på møderne, og vi undgår at der efterfølgende skal rettes op på misforståelser og fejlbeslutninger med baggrund i manglende viden. Ligeledes oplever vi på mange møder, at bestyrelsen ikke selv er i stand til at gennemfører møderne ift. dirigentrollen, referat og fremlæggelse af regnskab m.v.

MK: Der er en del formalia der skal overholdes vedr. afdelingsmøderne, derfor hjælper regionskontoret ligeledes med planlægning og indkaldelse m.v. til afdelingsmøderne.

Flere bestyrelsesmedlemmer gav udtryk for, at de var glade for driftschefernes deltagelse i afdelingsmøderne og for at regionskontoret var tovholder på planlægning, indkaldelse m.v. til afdelingsmøderne.

Der var forslag om, at vi på et kommende bestyrelsesmøde drøftede forventningsafstemning vedr. afdelingsmøderne og mødedeltagelse yderligere.

C) Orientering fra hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer

EG: orienterede fra Hovedbestyrelsesmødet 15. juni 2021: parallelsamfund, Corona, evaluering af landsrepræsentantskabsmødet der blev oplevet positivt, forsikringsstatistik, planlagt visionsseminar, HB møde 31. august der forventes udspil omkring billige boliger i København, Whistleblower, ny forretningsfører i Midt-Vestjylland, Palle Adamsen genopstiller ikke som formand i BL, familieferie, halvårsregnskab, Østjysk Bolig, HB holder besigtigelsestur 28.-29. september.

D) Orientering fra Næstved kommune v/Kristoffer Petersen

KP: Der er indgået budgetforlig for kommunen, skoledebat, spadestik ny svømmehal.

KP: spørger ind til deltagelse af revisor i det kommende regnskabsmøde. Den resterende bestyrelse fandt ikke anledning til at anmode revisionen til at deltage i mødet.

MK: orienterede om at økonomiafdelingen ville deltage i mødet vedr. regnskabet via TEAMS

KP: ønskede at bestyrelsen drøftede, om bestyrelsen ønskede at KP - efter kommunalvalget - igen blev udpeget til bestyrelsen, eller om man ønskede en anden person.

KP: har haft nogle spørgsmål omkring økonomiark (skema A) til byggeafdelingen,

RS: vil give besked til byggeafdelingen på et møde, der er aftalt med formandskabet og Byg den 5. november 2021.

Indstilling:

Tages til efterretning

Beslutning:

Taget til efterretning

Dagsorden punkt 3

Gennemgang af forretningsorden – vedlagt som bilag til oplægget.

Der var en drøftelse vedr. det, at alle underskriver referatet.

Indstilling:

Tages til efterretning

Beslutning:

Taget til efterretning, ingen ændringer

Dagsorden punkt 4

Fordeling af bestyrelseshonorar for LBF-sag Skovparken.

Beslutning vedr. fordeling af bestyrelseshonorar for renoveringssag Skovparken, der er afsat kr. 232.000 i anlægsbudgettet

Indstilling:

Formandskabet indstiller, at beløbet anvendes til arrangement eller lignende for alle afdelingens beboere i Skovparken afd. 182-1.

RS orienterede om at formandskabet ønskede, at det afsatte beløb til bestyrelseshonorar blev afsat i byggeregnskabet til brug i afdelingen.

Beslutning:

Godkendt

**Dagsorden punkt 5
Afdelingerne**

- a) Drøftelse vedr. ladestandere i boligafdelingerne.
Der er omdelt notat vedr. ladestandere og udfordringer vedr. etablering af disse i boligafdelingerne.
Notatet drøftet af bestyrelsen.

Generelt er det et område hvor der konstant kommer nye regler og beslutninger.

Kommunalt arbejdes der ligeledes pt. på at finde løsninger vedr. etablering af ladestandere.

Vi drøfter pt. et forsøg på etablering af et antal ladestandere i grundejerforeningen Skovburren i samarbejde med Bolig Næstved og Trollebo.
Organisationsbestyrelsen skal overveje, om der skal være en generel beslutning vedr. etablering af ladestandere, og om tilskud til den udgift, som afdelingerne får til etablering, f.eks. skal dækkes med 50% af dispositionsfonden.

Pt. sker der så meget på området at vi vil anbefale, at vi lige afventer lidt og ser hvad der kommer af tiltag fra kommunen med flere.

Bilag vedlagt oplægget til mødet.

Steen Andersen og Morten Lundsteen orienterede om, at det var et emne der ofte kom på tale ved afdelingsmøderne, og at de enkelte afdelinger godt selv kunne beslutte at etablere ladestander.

Indstilling:

Det tages til efterretning og godkendes, at grundejerforeningen Skovburren evt. etablerer ladestander til fællesbrug for boligafdelingerne i grundejerforeningen.

Beslutning:

Det tages til efterretning og vi afventer samt godkender, at grundejerforeningen Skovburren evt. etablerer ladestander til fællesbrug for boligafdelingerne i grundejerforeningen.

- b) Afd. 370-0 godkendelse af anlægsbudget vedr. konvertering til fjernvarme

Bilag vedlagt oplægget

Der er efterfølgende indkommet ansøgning fra afdelingsbestyrelsen om tilskud til projektet

Indstilling:

Godkendelse af budget og lånoptagelse.

Beslutning:

Budget og lånoptagelse blev godkendt samt et tilskud på årligt kr. 94.000 fra dispositionsfonden, svarende til ca. 25% af udgiften.

**Dagsorden punkt 6
Budgetstrategi og styringsdialog**

Styringsdialograpport, som delvist er udfyldt af LBF og delvist af administrationen er tidligere udsendt til bestyrelsen den 26. maj 2021. Den endelige rapport er indsendt til kommunen lige efter sommerferien.

Ny budgetstrategi er tidligere udsendt med nye nøgletal.
Vi har fulgt den vedtagne budgetstrategi, og der er ikke ændret markant i budgetstrategi for de kommende budgetter.

Styringsdialograpport og budgetstrategi er tidligere udsendt, og er udsendt igen i særskilt mail til hele bestyrelsen.

Bestyrelsen drøftede kort budgetstrategi og der var forslag om, at det var et emne til en nærmere drøftelse på et kommende møde i organisationen.

Indstilling:

Efterretning (styringsdialog)
Godkendelse (Budgetstrategi)

Beslutning:

Efterretning (styringsdialog)
Godkendt (Budgetstrategi)

Dagsorden punkt 7**Eventuelt:**

Organisationsbestyrelsesmøde/regnskabsmøde
Onsdag den 24. november 2021 kl. 17.00 Brogade 6, 4700 Næstved
Økonomiafdelingen deltager via TEAMS og Mette Møllerhøj

Repræsentantskabsmøde:
Mandag den 6. december 2021 kl. 17.00 Hotel Kirstine

Næste bestyrelsesmøde med Byggeafdelingen:
Mandag den 17. januar 2022 kl. 17.00 i fælleshuset i Lov, 4700 Næstved

Formandskabet foreslår at mødedag ændres til tirsdag, der var enighed om at ændre mødedag til tirsdag.

Næste ordinære bestyrelsesmøde:
Tirsdag den 15. februar 2022 kl. 17.00 sted?

Referent
Michael Keis
19-10-2021

Referat godkendt af organisationsbestyrelsen

Dato: 24.11.21



Roy Stange, formand