

**Referat af organisationsbestyrelsesmøde/regnskabsmøde Lejerbo Næstved
Onsdag den 24. november 2021, kl. 17.00
Mødet afholdes på Regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved**

Deltagere:

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

Afbud: Erik Gemmer

Fra regionskontoret deltager: forretningsfører Michael Keis, driftschefer Steen Andersen, Morten Lundsteen og sekretær Tina Just (referent), direktør Mette Møllerhøj, Rikke Daugstrup (via Teams)

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra 18. oktober 2021
2. Meddelelser fra administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
4. Godkendelse af anlægsbudgetter fra afdelingsmøderne
5. Udlejningssituationen
6. Nybyggeri/renovering
7. Eventuelt

Formand Roy Stange åbnede mødet og bød velkommen.

Ad 1 Godkendelse af referat

Underskrift af referat fra 18. oktober 2021

Indstilling:

Godkendes og underskrives

Beslutning:

Godkendt og underskrevet

Ad 2 Meddelelser fra administrationen**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 krænkelser.

BL 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 årsskiftet.

Politisk aftale ændrer udlejningen

Der er indgået en ny aftale, der har til formål at styrke den forebyggende indsats i flere boligområder. Det er en videreudbygning af aftalen fra 2018, der handler om parallelsamfund og den nye aftale skal sikre, at boligområder, der står på kanten til at udvikle sig til parallelsamfund, får nye redskaber til at sikre en mere blandet beboersammensætning. Aftalen kommer til at betyde noget for udlejningen af vores boliger.

Konkret er der udpeget 58 boligområder, der kaldes forebyggelsesområder. Områderne er fundet ved, at der skal være mindst 1000 beboere, hvoraf andelen af indvandrere og efterkommer af indvandrere fra ikke-vestlige lande er over 30 %. Desuden skal der være opfyldt to ud af fire kriterier om uddannelse, andel af dømt, tilknytning til arbejdsmarkedet og indkomst. Disse områder er ikke ghettoområder eller udsatte boligområder, men er på trinnet før, kan man sige.

Med den nye aftale skal der indføres fleksibel udlejning, og der indføres regler om, hvem kommunerne ikke må anvise en bolig. Det gælder blandt andet indvandrere fra ikke-vestlige lande, nyligt dømt, kontanthjælpsmodtagere med videre. Vi har i alt 10 boligområder på listen over forebyggelsesområder. Det er Brøndby Nord, Brøndby Strand, Parkvej i Høje Taastrup, Agervang i Holbæk, Vængerne på Lolland, Finlandsparken i Vejle, Holtbjerg i Herning, Trekanten i Holstebro, Havrevej i Thisted og Grønlandskvarteret i Aalborg.

Aftalen får betydning for de områder, der nu bliver forebyggelsesområder. Men den får også betydning for andre boligområder i de pågældende kommuner. For når kommunen ikke længere må anvise bestemte boligsøgende til forebyggelsesområderne, vil de anvise dem til andre boligområder i kommunen. På den måde kan aftalen både påvirke sammensætningen af beboere i de 58 områder og sammensætningen i andre boligområder i kommunen.

Derfor skal vi nu sammen med bestyrelserne i dialog med kommunerne om, hvordan vi bedst kan løse opgaven med udlejning og anvisning ud fra den nye aftale.

RS:

Vi skal være opmærksomme på beboersammensætningen på Præstøvej. Koncentrationen af indvandrere er efterhånden stor.

LJ:

Det er fortsat mange udenlandske familier der anvises. Kommunen råder over hver 7. lejemål, og aftalen er at der skal holdes igen ift. indvandrere.

MHK:

Vi udlejer via ventelisten og kan af den vej ikke regulere fordelingen af beboere. Det foreslås at emnet drøftes med Næstved Kommune på kommende dialogmøde.

Der er ingen forebyggelsesområder i Næstved pt. Nogle boligselskaber i Næstved har mange indvandrere, blandt andet Vandtårnsparken og i Birkehegnet.

Ladestander til elbiler i boligafdelingerne

Vi har tidligere drøftet etablering af ladestandere i boligafdelingerne og aftalt, at vi pt. ikke igangsætter en stor udrulningsplan i boligafdelingerne, dels med baggrund i økonomi omkring etablering (dyrt for afdelingen), og dels pga. af en forventning om, at der er en udvikling der kan ændre markedsvilkårene.

Vi har nu fået mulighed for at indgå en aftale med Andel (Clever) om, at de etablerer ladestandere i vores to store afdelinger med over 200 lejemål - uden udgift for boligafdelingerne.

Vi vil derfor drøfte dette med de to afdelingsbestyrelser, hvis bestyrelsen ikke har indvendinger. Er aktuelt i afdelinger hvor der ikke er mangel på parkeringspladser. Skovparken og Manøvej er de afdelinger hvor det kan blive aktuelt.

Der er mange udbydere, men det er Clever der er markedsførende. Prisen for brugerne bliver den samme som andre steder, hvor Clever har standere.

RS:

Aftalen med Clever lyder som en god ide, og som om Clever har været på forkant. Emnet har været drøftet på mange afdelingsmøder, så der er stor interesse for det.

JC:

Ønsker også løsning til mindre afdelinger med mindre end 200 lejemål, hvor man ikke kan få "gratis" ladestandere.

MHK:

Det er muligt at etablere ladestandere i alle afdelinger, men kabling koster typisk mellem 60.000 og 75.000 kr. Afdelingsmødet kan beslutte om man vil investere dette.

Samtidig tilføjes det, at der kigges på abonnementsordninger til de mindre afdelinger. Når vi indgår aftale med Clever får samme betingelser/priser som alle andre.

Clever har lavet aftale med Dansk Supermarked nu Salling Group. Der kommer ladestandere ved mange af Salling Groups butikker (Bilka, Føtex, Netto).

Kommunen har tidligere ikke måtte medvirke til etablering af ladestandere på offentlige parkeringspladser, men det må de nu.

Beslutning:

Organisationen er enige i at der indgås aftale med Clever i afd. 102-0 Manøvej og i 182-1 Skovparken.

Mere digital kommunikation, mindre fysisk post

I administrationen har vi igangsat et projekt, som skal sørge for mere digital kommunikation med beboerne og andre i Lejerbo, så servicen styrkes, papirforbruget reduceres og arbejds gange lettes.

I første omgang arbejdes der på, at beboerne let og sikkert skal kunne hente deres forbrugsregnskaber på hjemmesiden, og at vi skal kunne underskrive dokumenter digitalt.

I løbet af foråret forventer vi at ca. 80% af alle beboere i Lejerbo kan logge ind på hjemmesiden og under "Min bolig" får mulighed for at hente deres forbrugsopgørelse. Der vil i perioden køre en kampagne, hvor beboerne får breve om, at de nu kan tjekke deres opgørelse på hjemmesiden.



I 2021 vil beboerne dog også kunne hente deres forbrugsopgørelse hos deres varmemester, men fra 2022 forventer vi, at man som udgangspunkt kun vil kunne hente opgørelsen digitalt.

I 2021 vil vi desuden gå over til digitale underskrifter på lejekontrakter, ansættelseskontrakter og årsregnskaber. Ved overgangen til digitale underskrifter på årsregnskaber vil administrationen hjælpe beboerdemokratiet mest muligt, så ændringen skaber mindst muligt støj. Vi vil i 2021 køre en række piloter, hvor vi får bestyrelserne over på at underskrive digitalt. Erfaringerne fra dette vil så kunne indgå i den videre udrulning af ændringen. Ændringen vil betyde, at vi får en mere effektiv sagsgang, og at vi undgår ventetid mod Post Nord og de usikkerheder, der er i postgangen.

MM:

Forbrugsregnskaber kan sendes ud via mail, på de beboere vi har mail på. Kommer pr. mail i en vedhæftet fil. Ansættelseskontrakter underskrives allerede nu digitalt. Mailadresser indhentet fra ca. 25.000 beboere.

Familieferie 2021 og 2022

Vi har igen fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier.

Midlerne må ikke anvendes til administration eller aflønning af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift er i de tidligere år blevet delt mellem de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 335 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.350 kr.

Organisationsbestyrelserne vil derfor – ligesom de tidligere år – blev bedt om at tage stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

Beslutning:

Organisation ønsker fortsat at støtte projektet.

Ny aftale om effektivisering

Boligministeriet, KL og BL er blevet enige om en ny effektiviseringsaftale for alle landets almene boliger. Aftalen løber fra 2021 til 2026. Målet er, at der skal effektiviseres for i alt 1,5 milliarder kroner. Dermed er der ikke opsat bestemte mål for den enkelte boligorganisation, men kun for branchen som helhed.

Lige som for den tidligere effektiviseringsaftale gælder det, at det er boligorganisationerne, som er ansvarlige for at beslutte og gennemføre tiltagene. Men denne gang skal de boligorganisationer, der har haft lave effektivitetstal over en årrække, udarbejde obligatoriske handleplaner for effektivisering.

Handleplanerne skal drøftes med kommunen på det årlige styringsdialogmøde.

I aftalen ligger der et særligt fokus på indkøb, effektiv bygningsdrift og energirenoveringer. Alene de energirenoveringer, der ligger i de renoveringssager, man har igangsat, regner man med vil betyde en effektivisering på 300 millioner kr. ud af de 1,5 milliarder.

I administrationen skal vi nu have overblik over hvilke af vores boligorganisationer, der skal udarbejde obligatoriske handleplaner. Herefter skal vi hjælpe med at udarbejde og implementere de nævnte handleplaner. Og så skal vi selvfølgelig hjælpe de øvrige boligorganisationer med fortsat at have øje for effektiviseringsmulighederne.

Ad 3 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Rikke Daugstrup:

Organisationens overskud=270.000 kr.

Overskud kommer fra renteindtægt og besparelser på blandt andet kurser pga. Corona.

Besparelse er ikke lagt i nyt budget, da man forventer at der bruges det sædvanlige på ovenstående poster.

KP:

Stiller spørgsmål vedr. tillægsydelse.

RD:

Forklarer sammenhængen og informerer om, at Lejerbo er i dialog med Landsbyggefonden vedr. dette.

MM:

Tilføjer at vi ikke længere får bemærkninger vedr. dette, men at det blot konstateres i regnskabet/revisionsprotokol.

RS: Mener at afdelingerne bør gøre mere brug af organisationen ifm. roller til afdelingsmøderne, så afdelingerne kan spare penge ift. betaling af driftschefer der indtager dirigent eller referentrollen.

RD:

Protokollat bemærkning vedr. afd. 222-0 Brandtsgade. Der er brugt alle opsparede midler +124.000 kr. pga. nødvendig maling både inde og ude. Har givet underskud på driften.

Protokollat bemærkning 767-2 Toksværd, der er brugt for meget til istandsættelse ift. opsparede midler. 4 lejemaal er istandsat ift. sædvanlige 1 pr. år. De små afdelinger er meget sårbare, da de har en lille økonomi.

Dispositionsfonden, der er mange penge pt., men der er helhedsplaner der skal afregnes.

Budgetter, nogle har fået mindre stigninger, og andre har fastholdt lejen.

Organisationens budget ligger op ad det fra sidste år.

MHK: overskud går ind på arbejdskapitalen, og kan evt. bruges på en konference eller lign.

KP: Spørger ind til protokollat vedr. afdelingens henlæggelser til vedligehold. Hvem laver granskningen som skal være udført inden januar 2022?

MSO: Opgaven er udbudt af BL, vi afventer svar på hvem der skal granske. I første udbudsrunde var der ikke nok der bød ind på opgaven. 2. rundes resultat afventes.

MHK: Lejerbo afventer udmelding fra brancheforening og ministeriet.

KP: Spørger ind til om budgettet er indeksreguleret på de enkelte poster?

RD: noget er fremskrevet/indeksreguleret, men ikke posten til f.eks. møder og kurser.

MHK: Revisionsprotokol fra Vordingborg er sendt til bestyrelsen med posten, det rigtige er udsendt på mail og blev ligeledes omdelt på mødet. Det skal undersøges om repræsentantskabet også har fået den forkerte protokol. LJ vil vende tilbage med hvad der er udsendt med post til repræsentantskabsmedlemmerne.

Vederlag

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2021 – 30/6 2022) kr. 99.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Næstved.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet skal fordeles således at formanden får 2 andele og de andre bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel.

Medmindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Indstilling:

Fordeling skal besluttes

Beslutning:

Formand Roy Stange frasiger sig sit vederlag.

Næstformand Line Johansen får 2 andele.

Vederlag skal deles i 9 andele hvoraf 2 går til næstformanden, og 1 andel til øvrige medlemmer, bortset fra formand Roy Stange.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2020 – 30/6 2021, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2020 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2022 – 30/6 2023.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2020 – 30/6 2021, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2022 – 30/6 2023 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækingsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokolat.

Afdeling 222-0, Brandtsgade

Revisionen af boligafdelingen har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedr. manglende henlæggelser til dækning af udgifter vedr. planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. på konto 116, (planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse), i afdeling 222-0. Vi kan oplyse, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær. Langtidsbudgettet er korrigeret efterfølgende og godkendt på afdelingsmødet, således at driftspåvirkningen bør kunne undgås.

Afdeling 767-2, Toksværdparken

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 117, istandsættelse ved fraflytning, i afdeling: 767-2 kan vi oplyse, at henlæggelsen set over en årrække skønnes at være passende.

Organisationen

Modregning af indtægter fra tillægsydelse i udgifter til tillægsydelse, sker for at sikre sammenlignelighed med andre boligorganisationer der følger sammen praksis.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd.	Afd. navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
065-0	Præstøvej	Familiebolig	725,21	731,04	5,83	0,80%
102-0	Manøvej	Familiebolig	735,56	749,33	13,77	1,87%
155-0	Manøhytten	Institution	1.246,64	1.246,64	0,00	0,00%
181-0	Skelby og Glumsø	Familiebolig	957,16	981,67	24,51	2,56%
181-0	Skelby og Glumsø	Ældrebolig	1.040,32	1.064,86	24,54	2,36%
181-1	Søbo	Ældrebolig	1.123,98	1.156,18	32,20	2,86%
182-1	Skovparken, Kastanievej	Familiebolig	971,23	971,23	0,00	0,00%
182-1	Skovparken, Kastanievej	Ungdomsbolig	922,89	922,89	0,00	0,00%
185-0	Gelsted	Familiebolig	853,46	870,15	16,69	1,96%
185-0	Gelsted	Ældrebolig	1.013,21	1.029,93	16,72	1,65%
191-0	Svendborgvej	Familiebolig	908,68	917,06	8,38	0,92%
193-0	Mogenstrup	Familiebolig	861,86	861,86	0,00	0,00%
193-0	Mogenstrup	Ungdomsbolig	816,40	816,40	0,00	0,00%
193-0	Mogenstrup	Ældrebolig	1.085,60	1.085,60	0,00	0,00%
195-0	Tappernøje	Familiebolig	823,87	823,87	0,00	0,00%
195-0	Tappernøje	Ungdomsbolig	797,09	797,09	0,00	0,00%
207-1	Herlufmagle, Birkevænget	Familiebolig	871,56	884,07	12,51	1,44%
219-0	Bygaden Karrebæk	Familiebolig	911,77	927,76	15,99	1,75%
220-0	Grønnegade	Familiebolig	950,58	960,31	9,73	1,02%
222-0	Brandtsgade	Familiebolig	926,46	941,90	15,44	1,67%
227-0	Brøderup, Everdrup	Familiebolig	902,05	902,03	-0,02	0,00%
227-0	Brøderup, Everdrup	Ungdomsbolig	763,74	763,72	-0,02	0,00%
227-0	Brøderup, Everdrup	Ældrebolig	1.010,99	1.010,97	-0,02	0,00%
261-0	Egelund	Ældrebolig	1.047,54	1.059,29	11,75	1,12%
263-0	Hyllinge	Familiebolig	819,60	844,07	24,47	2,99%
268-0	Lynæsvej	Familiebolig	869,49	871,78	2,29	0,26%
286-0	Rønnebæk, Duesvej	Familiebolig	802,94	802,94	0,00	0,00%
319-0	Kirsebærlunden	Familiebolig	942,54	942,54	0,00	0,00%
319-0	Kirsebærlunden	Ungdomsbolig	823,96	823,96	0,00	0,00%
338-0	Birkevænget, Birkevang	Ældrebolig	1.125,85	1.148,97	23,12	2,05%
370-0	Regnbueparken	Familiebolig	953,63	971,02	17,39	1,82%
370-0	Regnbueparken	Ungdomsbolig	810,76	828,18	17,42	2,15%
399-0	Østerskovvej Lov	Familiebolig	921,98	921,98	0,00	0,00%
399-0	Østerskovvej Lov	Ungdomsbolig	816,70	816,70	0,00	0,00%
493-0	Kirkestræde	Familiebolig	880,70	899,62	18,92	2,15%
538-0	Havnen	Familiebolig	811,11	822,07	10,96	1,35%
539-0	Stenskovvej, Holmegaardsvej, Næstvedvej	Ældrebolig	885,89	887,54	1,65	0,19%
577-0	Bystævnet ældrebolig	Ældrebolig	897,22	904,98	7,76	0,87%
728-0	Elleparken	Familiebolig	981,30	1.001,17	19,87	2,02%
728-1	Skovburren	Familiebolig	919,93	906,23	-13,70	-1,49%
740-0	Spiræavej	Ældrebolig	1.185,88	1.204,17	18,29	1,54%
751-0	Røjlehaven	Familiebolig	1.035,86	1.037,15	1,29	0,12%
752-0	Skovbo	Familiebolig	1.028,16	1.028,16	0,00	0,00%

763-0	Vejgården	Familiebolig	1.018,52	1.042,64	24,12	2,37%
767-1	Tokesvej	Ældrebolig	1.124,50	1.139,37	14,87	1,32%
767-2	Toksværdparken	Familiebolig	1.005,71	1.022,50	16,79	1,67%
789-0	Holmegård Ældrecenter	Ældrebolig	1.119,76	1.123,45	3,69	0,33%
985-0	Agerhønevej	Familiebolig	925,79	946,57	20,78	2,24%
1238-0	Startbo Sneppevej	Familiebolig	968,29	985,99	17,70	1,83%

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen **blev godkendt**,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger **blev imødekommet**

at årsregnskab og revisionsprotokol **blev godkendt og underskrevet**, herunder regnskab for afdelinger uden gennemført afdelingsmøde: 155-0, 338-0 og 577-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter **blev godkendt**, herunder budget for afdelinger uden gennemført afdelingsmøde 155-0, 338-0 og 577-0.

Ad 4 Godkendelse af anlægsbudgetter fra afdelingsmøderne

Afd. 207-1 anlægsbudget vedr. udskiftning af døre og vinduer kr. 2.389.000 og en lejeregulering på 8,19%

Indstilling:

Anlægsbudget og lånoptagelse godkendes

Beslutning:

Organisationen godkender anlægsbudget for afd. 207-1

Afd. 065-0 Præstøvej Anlægsbudget for LBF-helhedsplan

Den 29. april 2020 godkendte bestyrelsen helhedsplan for Præstøvej. Helhedsplan er nu revideret og der er modtaget ny finansieringsskitse fra LBF – således at der kan udarbejdes anlægsbudget for renoveringssagen. Der har været afholdt byggeudvalgsmøder og budget anbefales af byggeudvalget.

Finansieringsplan er en kapitaltilførsel på kr. 1.000.000 dvs. kr. 200.000 for Næstved organisationen, fællespulje tilskud kr. 3.000.000 og trækningsret kr. 1.000.000, samme som oplyst på mødet den 29. april 2020, samt en lånefinansiering af resten.

Anlægsbudget vedlagt som viser en lejeregulering (stigning) på 9%

Anlægsbudget er indsendt til kommunen. Skal godkendes på ekstraordinært afdelingsmøde den 8. december 2021.

RS:

Kritiserer Lejerbo og rådgiver for håndtering af Præstøvej-sagen.

Ros til Randi fra byggeafdelingen.

LJ:

Sag diskuteret på forrige byggemøde. Ønske om huslejestigning på max. 10%. Balanceret ventilation er fjernet fra projektet for at ramme de 9%, som huslejusteringen budgetteres med.

Der gives støtte til tilgængelighedsboliger, men kun 75% mod tidligere 100%. Der skal laves 12 tilgængelighedsboliger, mod de planlagte 6.

KP:

Efterspørger økonomisk ramme ift. renoveringssager, og stiller spørgsmål til hvordan man kan præsentere et budget med en lejestigning på 29%.

MHK:

Rammen vedtages af organisationsbestyrelsen. Den var i afd. 065-0 på 6-7%. Dette kunne ikke overholdes og derfor skal organisationen nu godkende de 9%.

Skema B laves på konkrete tilbud, og der kan huslejestigningen ændre sig. Landsbyggefonden godkender prisstigninger og ekstra udgifter undervejs.

Debat om differentieret husleje for tilgængelighedsboliger

MM: Differentieret husleje er lovbestemt, og boligafdelingerne kan ikke aftale sig ud af dette.

Indstilling:

Anlægsbudget godkendes

Beslutning:

Organisationen godkender anlægsbudget for afd. 065-0

Ad 5 Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste at der er 5.948 ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten, heraf er 2.934 aktive.

Flere af disse ansøgninger søger på forskellige rumtyper og forskellige afdelinger og i alt er der 49.894 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne samt på aktive/i bero.

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	1.446	9.058	12.035	5.194	201	27.934
Ekstern i bero	Familiebolig	728	5.510	8.363	3.347	77	18.025
Intern venteliste	Familiebolig	2	220	303	147	6	678
Intern i bero	Familiebolig	7	78	102	30	0	217
		4.757	15.289	20.846	8.718	284	49.894

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 175 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 1.774 familieboliger svarende til en fraflytningsprocent på 9,9.

Der har i alt været 229 fraflytninger af boligorganisationens i alt 2.104 lejemaal, svarende til en fraflytningsprocent på 10,8.

Udlejningssituationen i Lejerbo Næstved er god og der er en lang venteliste.

MHK:

Enkelte afdelinger har lidt udfordringer med udlejningen af enkelte specielle lejligheder, som afd. 191-0, Svendborgvej, hvor det er de store 2 og 3-værelses boliger på tagetagen.

Udlejningen går fint i Fladså området Der er normalt ikke problemer med udlejningen – dog med undtagelse af ungdomsboligerne, da vi ikke har så mange ansøgere under uddannelse til disse, så disse lejemaal udlejes sommetider til andre end unge under uddannelse.

Der er fast kommunal anvisningsret til boliger i afd. 227-0 Brøderup. Vi har aftalt med Næstved kommunen og bestyrelsen, at vi hjælper med udlejningen af boliger i Brøderup, hvor der er 100% kommunal anvisning, så en del af lejemalet er derfor udlejet på normal udlejning via vores ventelister.

Udlejningssituationen i Suså er lidt sværere end i Næstved byområde, som i alle andre små afdelinger i udkanten af kommunen men der er ikke udlejningsproblemer.

Glumsø afd. 207-1 og 338-0 Birkevænget/Gartnervænget/Birkevang, Herlufmagle, udlejes af kommunen med fast anvisningsret.

Vedr. Søpark Allé overvejer kommunen hvad disse skal bruges til i fremtiden.

I afd. 185-0, Bakkedraget/Stenagergårdsvej/Helgesvej, Gelsted, er der ikke udlejningsvanskeligheder med rækkehusene. Både på Helgesvej og Bakkedraget, har kommunen anvisningsretten til nogle ældreboliger, som er anvendt til bofællesskaber, disse står pt. tomme. Disse lejemål indgår i LBF plan om ombygning.

I Fensmark er der ingen udlejningsvanskeligheder, og der forventes ingen lejetab.

I Toksværd er der 8 lejemål der står tomme i det gamle plejehjem. Det er kommunen der har anvisningsretten til disse lejemål. Pt. drøftes en mulighed for ombygning med Næstved kommune.

Indstilling:

Punktet tages til efterretning

Beslutning:

Taget til efterretning

Ad 6 Nybyggeri/renovering

MHK:

Sagerne gennemgås i detaljer på kommende bestyrelsesmøde.

Det foreslås at formandskabet afholder møde med forretningsfører og byggeafdelingen om evt. kommende projekter.

RS:

Tæt-lav er attraktive.

Kunne være interessant at kigge på Mogenstrup Kros grund. Måske relevant at drøfte med hovedbestyrelsen.

LJ:

Birkebjergcentret skal renoveres og mange aktiviteter flyttes dertil. Det kan gøre området mere attraktivt ift. boligbyggeri og ligeledes ved sundhedscenteret på Præstøvej.

Potentielle byggesager

Nye boliger, kommunalt grundstykke v. Agerhønevej:

Grunden er under bebyggelse af anden bygherre. Sagen lukkes.

Nye boliger, Manøvej 21

Næstved Kommune har i august måned 2021 meddelt at området ikke prioriteres til almene boliger. Sagen stopper.

Vedr. Renoveringer

Afdeling 182-1 Skovparken

MS:

Der er valgt ny afdelingsbestyrelse

Er i gang med etape 7, og planen holder. Aflevering efter nytår.

Arbejderne omfatter total indvendig nedrivning af stueetager og delvis 1. sal på de blokke hvor boligerne har 1. sal. Efterfølgende skiftes bundrem og der skimmelsaneres i krybekældre, som fyldes op, isoleres og får udlagt nyt terrændæk med gulvvarme.

Projektet, i alt 211 rækkehuse, er opdelt i 7 etaper hvoraf etape 1 og 4 er med 1. sal.

Etape 1-3 er Skovstjernevej, etape 4-6 er Skovsyrevej, og etape 7 omhandler 20 boliger på Kastanjevej.

Tidsplan:

Byggeriet som startede op i juni 2019, har rundet 90% i færdigudført renoveringsarbejde.

Etape 1- 6 er færdigrenoverede og alle er flyttet hjem.

I etape 7 er alle udflyttet og de første flytter hjem i de kommende uger.

Projektet forventes fortsat endeligt afsluttet i december 2021, hvor den sidste flytter hjem lige inden jul.

Den sidste etapeaflevering er flyttet til den 10. januar 2022, og den formelle AB92 aflevering af hele hovedentreprisen er sat til den 24. januar 2022, hvorefter sagen overdrages til driften.

Det overordnede byggeri forløber nu planmæssigt, men opstarten på etape 7 gav nogle uforudsete forhindringer, som har kostet nogen omprojektering på tidsplanen, men som Rambøll har udført uden ekstra beregning for en stor del af det.

Visse uforudsete problemer har dog givet anledning til ekstra undersøgelser, hvilket især omhandler gasbetonvægge. Alle gasbetonvægge omkring baderum i alle 20 boliger måtte rives ned og bygges op på ny med tilhørende følgearbejder, da de var så porøse og revnede, at det ikke var statistisk forsvarligt at lade de gamle vægge stå. Her skulle kun 8 tilgængelighedsboliger være revet ned.

De indvendige gasbetonvægge på bagsiden af ydervæggene reparerer efter behov, og for at holde udgiften nede reparerer kun, hvor revnerne er så dybe, at de har flækket den eksisterende rutex.

Det vil sige, at man nogen steder ved det færdige resultat, kan fornemme en sætning bagved den eksisterende rutex. Alternativet havde været at fjerne al rutex i alle 20 boliger, spartle og starte forfra. Her er det valgt at nøjes med at male alle vægge, selvom dette oprindeligt ikke var med i helhedsplanen.

Bygningerne på Kastanjevej er generelt i dårligere byggeteknisk stand, end Skovstjernevej og Skovsyrevej. Byggeudvalget har besluttet at skifte indvendige varmeslanger under gulve, de steder hvor gulvene skulle udskiftes – altså de 8 tilgængelighedsboliger, ligesom nye terrassedøre er taget med, da de gamle skydedøre flere steder ikke kunne åbnes uden brug af stor muskelkraft.

Men det betyder også, at de 12 renoveringsboliger, som ikke havde nyt trægulv i helhedsplanen, fortsat står med de snarligt udtjente varmeslanger under gulvene efter renoveringen.

Byggeudvalget har på Kastanjevej forsøgt at vægte de nødvendige arbejder, som har givet mest værdi for pengene.

Økonomi:

Entreprenørens ekstraarbejder af nødvendige ydelser, som ikke har været indeholdt i udbudsmaterialet, er løbende blevet vurderet og forhandlet, og tilvalgte ydelser med direkte sammenhæng til projektet er blevet vendt med byggeudvalget.

Vi fik i februar gennemgået budgettet og det dengang forventede slutresultat med Landsbyggefonden og orientering til Kommunen, hvorefter ovenstående etape 7 blev blotlagt, med nogen flere tillægsydelser en der var forudset.

Det forventes dog fortsat, at de samlede ekstraarbejder kan dækkes af sagens reguleringskonto, og at den besluttede huslejestigning på 26% kan fastholdes efter byggeregnskabet ved skema C, som forventeligt vil blive indsendt i juni-juli 2022 og endeligt godkendt i august-september 2022.

Afdeling 065-0 Præstøvej

I forhold til helhedsplanen for 2016 har de tilkomne elementer medført en meget stor huslejestigning, hvor økonomien nu er opdateret og er på kr. 116.850.926,- i 2021/K2 priser

Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde den 8. december 2021 vedr. helhedsplanen.

De tilkomne elementer er:

- Supplerende geotekniske undersøgelser
- Yderligere ekstrarunding, ligesom funderingsprincippet er ændret, da minipæle som oprindeligt beskrevet ikke er vurderet egnet til projektet.
- Hulmursisolering af facader
- Isolering af brystninger ved vinduer
- Etablering af varme i badeværelser.

Dertil har der været ønske om ændring af:

- Udskiftning af vinduer ved altaner og køkken – Alle vinduer ønskes udskiftes, da BaneDanmark, giver et tilskud til de vinduer der vender mod banelegemerne med nye 3-lags lydisolerede vinduer, så alle vinduer kommer til at fremstå ensartede.
- Udskiftning af altaner - er udgået, da LBF ikke støtter disse, dog har vi udbedring af kuldebroer ved altaner.
- Ventilation i boligerne er fravalgt, pga. den store huslejestigning.

Ifm. den store huslejestigning anlægsbudgettet har afstedkommet, har projektleder og rådgiver afholdt møde med LBF, for at høre om de kunne hjælpe med de udfordringer der har været for at holde huslejestigningen nede under 10% som afd. ønskede.

LBF har fremsendt en tilrettet finansieringsskitse, hvor vi nu er ved at beregne det nye anlægsbudget ud fra.

Sagen skal herefter godkendes i afdelingen og kommunen, på baggrund af finansieringsskitse og huslejberegning m.v.

Afdeling 102-0 Manøvej

Projektet har modtaget en finanseringsskitse fra LBF i november 2020, og er ved at blive tilrettet, ud fra den oprindelige helhedsplan fra 2016, hvor der er kommet yderligere ønsker og ændringer til.

Skitse til huslejestigning er for voldsom, så den er sendt tilbage til LBF.

Den første del af budgetarket er blevet godkendt og tilrettet af LBF.

Herefter vil byggeudvalget blive indkaldt til et orienterende møde om sagen, før det kommer til afstemning på et afdelingsmøde.

Afdeling 185-0, Gelsted:MSO:

Der er valgt ny rådgiver, og det har været vanskeligt at finde entreprenører. Men, det er nu lykkedes. Vi afventer tilbud.

Helhedsplanen er færdig projekteret og byggetilladelsen fra kommunen er lige modtaget. Projektet gøres nu klar til at udbud for at finde en hovedentreprenør. Det har taget sin tid at finde entreprenører som har vist interesse for opgaven, og det skyldes hovedsageligt at de fleste mellemstore virksomheder har ordrebøgerne fyldt. Alligevel er det lykkedes os at finde 6 bydende som vi regner med at indkalde til licitation. Vi fremsender projektmaterialet snarest og forventer at kunne holde licitation i januar 2022. Herefter vil projekttidsplanen se således ud:

Udbudsperiode	november 2021
Afholdt licitation:	januar 2022
Skema B godkendelse hos kommunen	marts 2022
Opstart af byggesag	april 2022
Aflevering af byggesag	april 2023

Afdeling 191-0 Svendborgvej:STA:

Godkendt på afdelingsmøde. Moderat huslejestigning.

RS:

Mener at der bruges for mange penge på eksterne rådgivere.

Helhedsplanen er siden sidst blevet godkendt på det besluttende afdelingsmøde 2. august 2021.

Efter det besluttende afdelingsmøde har WSP Orbicon udarbejdet byggeprogram frem til og med dispositionsforslag. Der er i denne fase udført bygningsundersøgelser i de 4 blokke (6 udvalgte lejligheder i hver blok) for at undersøge omfang af evt. forurenede bygningsdele.

Der er ligeledes udført TV-inspektion af kloakker i de 4 blokke, for at kunne vurdere eventuelle skader på kloakken inden totalrådgiveren skal i gang med at projektere.

Til sidst er der udført geotekniske undersøgelser for at kunne bestemme bæreevnen af jorden, hvor der skal etableres elevatorer til tilgængelighedsboligerne ved blok 12 og 13.

Pt. afventer projektet at der bliver fundet en totalrådgiver på den rammeaftale der pt. er i udbud.

Det forventes at der kontraheres med denne ultimo december 2021, hvorefter der i januar 2022 vil ske en overdragelse af dispositionsforslaget til totalrådgiveren, der herefter påbegynder den videre projektering frem til udbud i hovedentreprise.

Afdeling 193-0 Mogenstrup:

MSO:

Der er valgt bestyrelse og medlemmer til byggeudvalg.

Vi har fået myndighedernes tilsagn og helhedsplanen er godkendt af beboerne i Mogenstrup.

Renoveringsarbejderne i Mogenstrup og Tappernøje er planlagt at blive udført under samme paraply, da de arbejder, der skal udføres i stor udstrækning er ens, og da ombygning til tilgængelighedsboliger skal udføres på samme hustype i begge afdelinger. På grund af gentagelseeffekt forventes en besparelse i både projektering og udførelse.

Den første fase af projekteringen forestås af WSP Danmark, som også har udarbejdet helhedsplanerne, er afsluttet i Mogenstrup og påbegyndt i Tappernøje.

Foreløbigt er der udført indledende miljøundersøgelser af bygningerne samt 3D-registrering i enkelte boliger. Senere skal der udføres TV-inspektion af kloakker og geotekniske undersøgelser ved ungdomsboligerne (Tappernøje). Disse undersøgelser kræver ikke adgang til boligerne.

WSP Danmark afslutter deres rådgivning ved udgangen af november 2021.

Detailprojekteringen udføres på grundlag heraf af den rådgiver, der opnår rammeaftale med Lejerbo, og påbegyndes i december/ januar 2021/ 2022.

Afdeling 195-0 Sandagervænge/Rypevænget, Tappernøje:

Se venligst under afdeling 193-0 Mogenstrup. Renoveringsarbejderne i Mogenstrup og Tappernøje er planlagt at blive udført under samme paraply.

Ad 7 Eventuelt

KP:

Stopper i organisationsbestyrelsen pr. 31.12.21. Kommunen skal udpege nyt bestyrelsesmedlem. Kristoffer takkede for samarbejdet, men ønsker at give plads til andre.

MHK:

På repræsentantskabsmødet 6. december 2021 vil administrationen komme med et indlæg vedr. bæredygtighed og biodiversitet i afdelingerne. Line bidrager med eksempel fra afd. 065-0.

Der gøres rigtig meget i Lejerbo Næstved allerede ift. energirenoveringer. Der arbejdes med bæredygtighed i hele organisationen.

Folder udleveret, bruges som baggrund for oplæg på mødet 6/12.

LS:

Større fokus på affaldssortering i afdelingerne. Fejlsortering af affald koster dyrt for afdelingerne.

RS:

Vi skal være mere åbne for de nemme og gode løsninger, f.eks. brug af regnvand i toiletter.

Kommende møder:

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

Næste ordinære bestyrelsesmøde:

Tirsdag den 15. februar 2022 kl. 17.00 i fælleslokalet, Rosengården, Brøderup, 4733 Tappernøje

Referent: Tina Just

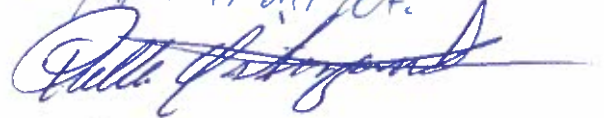
Referat godkendt

Dato: 6/12-2021



Roy Stånge, formand



Tom Bæk/Mt.


Lene Stånge

R. Voknum

Lo Jk



