

**Referat fra organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Næstved
Tirsdag den 15. februar 2022, kl. 17.00
Mødet blev afholdt i Fælleshuset Rosengården, Brøderupvej 12, 4700 Næstved**

Deltagere:

Formand Roy Stange, næstformand Line Johansen (på TEAMS), bestyrelsesmedlemmerne Lene Stange, Erik Gemmer, Rolf Voetmann, John Christiansen, Palle Østergaard, Melanie Funch

Afbud: Christian Von Benzon

Fra regionskontoret deltog:

Forretningsfører Michael Keis, driftschefer Steen Andersen, Morten Lundsteen

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra mødet 17. januar 2022
2. Orientering fra
 - a) Formandskabet
 - b) Regionskontoret
 - c) Hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer
3. Udpegning af 4 medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab
4. Afdelingerne
 - a) Byggeudvalg Svendborgvej, nyt medlem - Tom Brokholm udtræder
 - b) Afd. 740-0 Spiræavej, tilskud kr. 25.000 til indkøb af møbler til fælleslokale
 - c) Bæredygtighed og biodiversitet i boligafdelingerne
5. Eventuelt

Ad 1 Godkendelse af referat fra mødet 17. januar 2022

Indstilling:

Referat underskrives

Beslutning:

Godkendt og underskrevet

Ad 2 Orientering fra

a) Formandskabet

RS: Bestyrelsen har været lidt tilbageholdende pga. Corona situationen. Vil indkalde afdelingsbestyrelserne til "fyraftensmøder" når Coronasmitten er løjet af. Dejligt at bestyrelsen snart igen kan komme rundt til møder.

Ved udbud skal man huske at bruge sin sunde fornuft.

Det kan være svært af få afdelingsbestyrelserne til at forstå de formelle regler.

EG: Enig i at Almen-indkøb bruges når det giver mening, og en fordel for afdelingerne.

Organisationsbestyrelsen varetager alle afdelingernes interesser.

Når der holdes møde, bør hele organisationsbestyrelsen deltage/indkaldes.

b) Regionskontoret

Daglig drift

Det går godt med den daglige drift i boligafdelingerne.

Alle afdelingsmøder og repræsentantskabsmødet er afholdt, og vi er nu uden Coronarestriktioner.

Coronasituationen har dog medført et øget pres hos vores ejendomsfunktionærer pga. sygdom m.v.

Vi er glade for, at det nu er ved at være slut og det er vores opfattelse, at vi alle er kommet godt igennem.

De stigende gas- og elpriser kan give udfordringer for nogle af vores beboere. Regeringen har vedtaget nogle hjælpepakker for dem der bliver hårdest ramt. Vi, i administrationen, har rigtig svært ved at give en meget konkret vurdering af, hvordan de enkelte afdelinger bliver ramt. Det er mange forskellige faktorer, der har indflydelse på beboernes udgift til varme og el.

Situationen vedr. Hyllinge-Menstrup varmekærk blev nævnt.

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.

Alle udlejningsaftaler vedr. vores bofællesskaber er ajourført i samarbejde med afdelingsbestyrelserne således, at de er næsten ens og opfylder de generelle formalia og nuværende vejledninger. Aftalerne er indsendt til kommunen.

Hvis bestyrelsen ønsker de enkelte aftaler tilsendt, giver I bare besked, så udsender vi dem på mail til hele bestyrelsen.

Administrationen er indkaldt til et fællesmøde den 22. februar 2022 vedr. kombineret udlejning, da Bolig Næstved har et område (Vandtårsparken) på listen for forebyggelsesområder.

Vedrørende lejer på Kastanievej: Lejer har indbragt Lejerbo for boligretten da hun er utilfreds med en afgørelse fra Beboerklagenævnet og Lejerbo vedr. nabostridigheder.

Samme lejer har ligeledes klaget til tilsynet for 2. gang vedr. renoveringssagen Denne gang primært vedr. etableret Genvex ventilation. Advodan møder i retten for Lejerbo.

Lejer står også til igen at blive aktiv på ventelisten efter en karensperiode på 2 år. Ifølge vores jurist kan vi ikke afvise lejer med baggrund i de afsluttede og verserende sager.

Tilslutning til aftale med Clever for afdeling 102-0 og 182-1 er under udarbejdelse hos Clever. Forventet opsætning marts/april 2022.

Styringsdialogmøde

Der er styringsdialogmøde med kommunen den 25. februar 2022, og fælles styringsdialogmøde den 15. marts 2022 med Næstved kommune og borgmester Carsten Rasmussen.

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 formalia som kræves, når en del af en boligafdeling sælges.

Det er en lang og kompliceret proces, og der arbejdes både fra kommunen og Lejerbos side på at få sagen gennemført.

Der er ikke noget nyt vedr. 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.

Der har været afholdt møde med kommunen den 11. januar 2022 og byggeafdelingen har indsendt en redegørelse til kommunen. Vi afventer kommunens tilbagemelding og Byg er gået i gang med forberedelserne til en LBF-sag.

Personale, nyansættelser og opsigelser m.v.:

Vedr. afd. 182-1 m.fl. - da Dan har sagt ja til nyt job, har vi pr. 3. januar 2022 ansat Søren som ny ejendomsfunktionær.

På regionskontoret har vi fejret Rie Ludvigsens 25-års jubilæum den 1. februar 2022.

Den 1. april 2022 har Tom Nielsen 25-års jubilæum.

Effektivisering

Vi er i løbende dialog med ejendomsfunktionærer og har fokus på håndværkerpriser. Vi er i gang med nyt udbud af håndværkerydelser, da de gamle udløber primo 2022.

Vores renovationssystemer er ændret og der er nye fraktioner. Vores ejendomsfunktionærer har aftalt med de enkelte bestyrelser, hvordan vi bedst tilpasser aftalen til de enkelte afdelinger.

c) Hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer

EG orienterede fra HB møde den 25. januar 2022.

Valg af repræsentant fra det administrative personale til HB, vil fremover ske blandt alle, uagtet medlemskab af en faglig organisation.

Der er modtaget en opsigelse fra Lejerbo Rødovre til udgangen af 2022, der er ikke givet begrundelse.

Orientering omkring Østjysk Bolig.

Ny forretningsfører pr. 1. marts 2022 i Holstebro er Bendix Jensen. Ligeledes starter ny forretningsfører i Kolding Lars Due Juhre.

Orientering om revisionsprotokollen og om beløbsgrænse på kr. 15.000 og om det foreløbige regnskab.

Der bliver tale om negativ rente pga. et dårligt år for obligationerne.

Refinansiering af domicil med 3-årigt rentetilpasningslån.

Der ses på mulighederne for at investere i grønne obligationer.

Arsmagasinet bliver digitalt, men også et lille trykt oplag.

Lønforhold omkring direktionen blev afklaret.

Almen Indkøb er i gang med at gendubbe de ca. 300 aftaler.

Indstilling:

Tages til efterretning

Beslutning:

Taget til efterretning

Ad 3 Udpegning af 4 medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab**Indstilling:**

Drøftes i bestyrelsen

Beslutning:

Udpeget: Line Johansen, Lene Stange, Roy Stange, Rolf Voetmann, Palle Østergaard og Melanie Funch.

Ad 4 Afdelingerne

a) Byggeudvalg Svendborgvej, nyt medlem - Tom Brokholt udtræder

Indstilling:

Drøftes i bestyrelsen

Beslutning:

Melanie Funch indtræder

b) Afd. 740-0 Spiræavej, tilskud kr. 25.000 til indkøb af møbler til fælleslokale

Indstilling:

Formandskabet og en del af bestyrelsen har tidligere drøftet ovenstående og indstiller til godkendelse

Beslutning:

Godkendt

c) Bæredygtighed og biodiversitet i boligafdelingerne

På repræsentantskabsmødet i december drøftede vi bæredygtighed og biodiversitet, og der blev omdelt 2 stk. foldere.

Er det noget Lejerbo Næstved og organisationsbestyrelsen skal give lidt ekstra fokus, og skal vi evt. beslutte en politik vedr. tilskud m.v.?

Skal vi i fremtidige projekter ift. biodiversitet eller afdelingens energiforsyning m.v. give et tilsagn om, at organisationen dækker evt. ekstra udgifter vedr. undersøgelser af muligheder for en mere grøn løsning?

MK oplyste at vi i de kommende måneder vil sørge for at vores ejendomsfunktionærer får noget ekstra viden om biodiversitet.

Det er den enkelte afdeling, i samråd med deres ejendomsfunktionær, der drøfter mulighederne for biodiversitet i afdelingerne.

Bæredygtighed, især vedr. varmekilder: bestyrelsen besluttede at de vil se positivt på tilskud til nærmere undersøgelser omkring udskiftning af varmekilder, især på udskiftning af naturgas til fordel for en mere grøn varmekilde. Bestyrelsen vil i de konkrete tilfælde tage stilling til økonomisk støtte til forundersøgelse m.v.

Indstilling:

Drøftes i bestyrelsen

Beslutning:

Bestyrelsen er positive omkring bæredygtighed og biodiversitet i boligafdelingerne.

Ad 5 Eventuelt

Rolf gav en orientering omkring Rosenvænget og det kommende Sundhedscenter.

Dato for kommende bestyrelsesmøder:

Torsdag den 17. marts 2022, kl. 17.00 (Byggebestyrelsesmøde **hvis nødvendigt**)

Tirsdag den 12. april 2022, kl. 17.00 (ordinært bestyrelsesmøde)

Tirsdag den 14. juni 2022, kl. 17.00 (ordinært bestyrelsesmøde)

Tirsdag den 15. november kl. 17.00 (ordinært regnskabsmøde, hvis muligt)

Tirsdag den 29. november kl. 17.00 (repræsentantskabsmøde, hvis muligt)

Michael Keis, referent

17. februar 2022

Underskrevet af bestyrelsen den ^{12 14} 2022

Helene Funch



