

**Referat organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Næstved
Tirsdag den 12. april 2022, kl. 17.00.
Mødelokalet Marskvej 24, 4700 Næstved**

Deltagere:

Formand Roy Stange, næstformand Line Johansen, bestyrelsesmedlemmerne Lene Stange, Erik Gemmer, Rolf Voetmann, John Christiansen, Palle Østergaard, Melanie Funch, Christian Von Benzon.

Fra regionskontoret deltog:

Forretningsfører Michael Keis, driftschefer Steen Andersen & Morten Lundsteen

Dagsorden:

Afdelingsformand Leif Hansen bød velkommen til Marskvej og fortalte lidt om boligafdelingen. Tak til Leif og bestyrelsen for lån af afdelingens fælleshus til mødet.

1. Godkendelse af referat fra mødet 15. februar 2022
2. Orientering fra
 - a) Formandskabet
 - b) Regionskontoret
 - c) Hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer
 - d) Næstved Kommune v/Christian Von Benzon
3. Byggeudvalg og opfølgning på kursus fra byg
4. Afdelingerne
 - a) Afd. 222-0 Brandsgade vinduesudskiftning
 - b) Afd. 219-0 Karrebæk vinduesudskiftning
 - c) Afd. 767-2 Thyrasvej
 - d) Afd. 185-0 Gelsted (*punkt tilføjet efter indkaldelse/oplæg er sendt ud*)
5. Eventuelt

Afdelingsformand Leif Hansen bød velkommen til Marskvej og fortalte lidt omkring boligafdelingen på Marskvej. Tak til Leif og bestyrelsen for at vi måttet låne afdelingen fælleshus til mødet.

Ad 1 Godkendelse af referat fra mødet 15. februar 2022

Indstilling:

Referat underskrives.

Beslutning:

Referat underskrevet.



Ad 2 Orientering fra

a) Formandskabet

RS orienterede organisationen om, at man nok skal forvente, at det bliver nødvendigt med ekstra støtte til bl.a. renoveringssager med baggrund i de stigende materiale- og håndværkerpriser. Roy udtrykte en forhåbning om, at organisationsbestyrelsen vil se velvilligt på ekstra tilskud, hvor det blev nødvendigt. Roy forventer at organisationen skal hjælpe i afdeling 182-0 Skovparken når det endelige regnskab er gjort op.

LS E&P har frist til 2. maj med de sidste mangler og udeareal.

RS Pavillon by i Skovparken skal ikke bruges til husning af Ukrainske flygtninge, dels med baggrund i hensyntagen til afdelingens beboere og dels da der er en væsentlig tvist mellem pavillonfirmaet og E&P, som vil blive yderligere kompliceret, hvis pavillonerne udlejes via kommunen i en periode.

Roy har talt med bestyrelsen og en del beboere, og alle har meldt tilbage at de gerne vil have pavillonerne fjernet hurtigst muligt. Hvis bestyrelsen ønsker at træffe anden beslutning, ville denne skulle til afstemning i afdelingen på et ekstraordinært afdelingsmøde.

RS Der har været afholdt dialogmøde med kommunen. Udfordringer omkring hjælp til socialt udsatte i boligafdelingerne blev drøftet, og det samme blev mulighederne for en form for social vicevært. Mødet var for presset rent tidsmæssigt, det var ikke tilfredsstillende. Der var ikke konkrete meldinger vedr. nybyggeri af almene boliger.

LJ Opfordrede til at tekster i vedligeholdelsesplanerne rettes til, så de er helt aktuelle og giver en bedre forståelse. Line nævnte et eksempel fra afd. 065-0 omkring indkøb af maskiner, der stod som vedligeholdelse.

b) Regionskontoret

Daglig drift

Det går godt med den daglige drift i boligafdelingerne.

De stigende gas- og elpriser giver udfordringer for nogle af vores beboere. Regeringen har vedtaget nogle hjælpepakker for dem der bliver hårdest ramt, nogle er individuelle og andre generelle.

I administrationen har vi svært ved at give en generel vurdering af, hvordan de enkelte afdelinger bliver ramt. Det er mange forskellige faktorer, der har indflydelse på beboernes udgift til varme, gas og el. Situationen omkring Hyllinge-Menstrup Varmeværk er speciel og vi følger den nøje. Vi er så småt i gang med at undersøge mulighederne for alternativ varme, og forventer at indgå en aftale med et energi-rådgivningsfirma vedr. undersøgelse af løsningsmuligheder og tilskudsmuligheder m.v.

Vil organisationsbestyrelsen støtte sådanne undersøgelser?

Organisationsbestyrelsen gav udtryk for, at de var positive og at administrationen kunne gå i gang med at indgå aftaler med energirådgiver omkring projekt Menstrup-Hyllinge, og generelt omkring alternativer til afdelinger med gasfyr.

CB Det er vigtigt, at vi nu kommer i gang med undersøgelse omkring mulighederne for alternativer til gas.

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 – vi må nok forvente, at vi ikke får godkendt en fornyet aftale, før der bliver indgået en samlet aftale med alle boligorganisationer. Vi fortsætter pt. vores udlejning ift. de tidligere aftaler, indtil vi har en ny aftale.

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, der har meddelt at vi kan forvente en godkendelse.

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

Der har været afholdt fælles styringsdialogmøde den 15. marts. Referat var vedlagt oplægget til mødet. I den kommende periode skal vi drøfte en fælles udlejningsaftale med kommunen omkring kombineret udlejning, da Bolig Næstved har et område (Vandtårnsparken) på listen for forebyggelsesområder. Udviklingsplaner for kommunen og boligsocial vicevært blev ligeledes drøftet.

Vedrørende lejer på Kastanievej: Lejer har indbragt Lejerbo for boligretten da hun er utilfreds med en afgørelse fra Beboerklagenævnet og Lejerbo vedr. nabostridigheder. Advodan møder i retten for Lejerbo – lejer har netop trukket sagen og vi afventer nu rettens vurdering af hvad lejer skal betale i sagsomkostninger. Samme lejer har ligeledes klaget til tilsynet for 2. gang vedr. renoveringssagen, denne gang primært vedr. etableret Genvex ventilation.

Aftale med Clever for afdeling 102-0 og 182-1 er på plads. Vi forventet opsætning april 2022.

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.

RV gav en supplerende orientering af sagen og gav udtryk for, at der var gået for lang tid med sagsbehandlingen, men at han nu kunne se at der blev arbejdet på sagen - både fra Lejerbos og kommunens side.

Der er ikke noget nyt vedr. Sundhedshus i Fensmark og mageskifte.

Toksværd, ombygning af 8 ældreboliger i tidligere plejehjem og nybyggeri i tilstødende aktivitetshus. Bestyrelsen har fået præsenteret et skitseforslag og materialet er sendt til kommunen. Byg er gået i gang med forberedelserne til en LBF-sag.

Sag om opdeling af grundejerforening Rypevænget, er ikke på plads. Grundejerforening og kommune er ikke enige omkring vedligeholdelsen af de grønne områder som skal vedligeholdes af den tilbageværende grundejerforening uden Lejerbo.

Vi har afholdt fællesmøde for lokalinspektører og varmemestre vedr. biodiversitet i boligafdelingerne, med deltagelse af Hede Danmark, der præsenterede et oplæg.

Personale, nyansættelser og opsigelser m.v.:

Der har ikke været personaleændringer siden sidste møde.

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.

LJ var bekymret om de lokale håndværkere havde budt ind: SA oplyste at det havde de, men at der endnu ikke var indkommet priser.

**c) Hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer**

EG orienterede fra hovedbestyrelsesmødet den 22. marts 2022.

Regnskab blev gennemgået og der var ikke revisionsbemærkninger. Budgetudkast for 2023 blev gennemgået og skal nu godkendes af landsrepræsentantskabsmødet.

Orientering omkring Landsrepræsentantskabsmødet og opfølgning på god almen ledelse.

Årsmagasin er digitalt, men med et antal tryk til landsmødet.

Ledige boliger og de stigende materialepriser blev drøftet.

RS spurgte ind til om det gik godt i Forretningsførerorganisationen Lejerbo, og om det var trygt at være medlem. EG svarede at det gik godt og at medlemsorganisationerne kunne være helt trygge.

d) Næstved Kommune v/Christian Von Benzon

CB Skema A godkendt af byrådet for afd. 065-0 Præstøvej renovering.

Kommunegaranti godkendt for Birkevænget.

Revideret varmeplan sendt i høring og CB opfordrede til, at man gennemlæste denne og indgav høringssvar - hvis det gav mening for nogle boligområder.

Indstilling:

Tages til efterretning

Beslutning:

Taget til efterretning

Ad 3 Byggeudvalg og opfølgning på kursus fra byg

Byggeafdelingen er opmærksom på det aftalte kursus for alle i byggeudvalgene og foreslår, at det holdes i maj måned i et af vores beboerlokaler.

Indstilling:

Drøftes i bestyrelsen

Beslutning:

Der afholdes det aftalte opfølgingskursus for alle i byggeudvalgene, hvis muligt så gerne lørdag den 4. juni 2022 i fælleshuset på Præstøvej.

Ad 4 Afdelingerne**a) Afd. 222-0 Brandsgade**

I afd. 222-0 vedtog afdelingen enstemmigt på afdelingsmødet d. 12. november 2020 anlægsbudget med en huslejestigning på 6,87% for udskiftning af døre og vinduer. Anlægsbudgettet er udarbejdet på baggrund af overslag fra lokal håndværker.

I mellemtiden, mens vi bl.a. har ventet på den kommunale godkendelse, er priserne dog steget voldsomt. Det betyder at vi ikke har kunnet holde budgettet. Ved netop afholdt licitationen, er billigste tilbud således 15% højere end budgetteret.

Afdeling 222-0 Brandtsgade er en mindre afdeling med 22 boliger, med en blandet bygningsmasse af rækkehuse i både en og to etagers højde. Afdelingens økonomi er desuden presset efter et par større forsikrings- og skimmelsager de seneste år, ligesom der også har været en del fraflytninger, som har belastet afdelingens økonomi. – nyt anlægsbudget er vedhæftet.

Den ekstra prisstigning og rentestigning dækkes via tilskud fra trækingsretten kr. 432.000

Indstilling:

Godkendes

Beslutning:

Godkendt

b) Afd. 219-0 Karrebæk vinduesudskiftning

På afdelingsmøde den 11. april 2022 besluttede beboerne, at de ønsker en vinduesudskiftning. Anlægsbudget viser en udgift på 4.605.000 som finansieres med kreditforeningslån og en huslejestigning på 7,04% - anlægsbudget er vedhæftet. Huslejestigning 7,04% Driftsbesparelser -1,16%. I alt en stigning på 5,55%

Indstilling:

Godkendes

Beslutning:

Godkendt

c) Afd. 767-2 – Thyrasvej, Toksværdparken

Seniorbofællesskab har tidligere besluttet at udskifte deres gasfyr. Der har været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde hvor alternative løsninger til gasfyr blev drøftet. Referat fra mødet afventes. Afdelingen besluttede at udskyde beslutningen om udskiftning af gasfyr, til alternativ løsning er undersøgt nærmere.

Der skal indgås aftale med et energirådgivningsfirma omkring undersøgelse af løsningsmuligheder og tilskudsmuligheder m.v.

Vil organisationsbestyrelsen yde støtte fra dispositionsfonden til forundersøgelser?

Indstilling:

Drøftes i bestyrelsen

Beslutning:

Godkendt at bestyrelsen støtter undersøgelser af en energikonsulent omkring muligheder for alternativer til gas.

CB hvis muligt kan hele området omkring afdelingen indtænkes ift. alternativer til gas, og det samme kan et samarbejde med kommune omkring varmforsyning.

d) Afd. 185-0 Gelsted

MK havde forud for mødet udsendt anlægsbudget skema B for afdeling 185-0, og spurgte bestyrelsen om man kunne behandle dette på mødet? Det er først lige modtaget og er endnu ikke behandlet i byggeudvalget.

Bestyrelsen besluttede at behandle det udsendte anlægsbudget.

I 2018 godkendte bestyrelsen og afdelingsmødet anlægsbudget for renoveringssag i afd. 185-0. Der har i mellemtiden været en proces med byggeudvalg og ny bestyrelse omkring renoveringssagen, og denne har nu været udbudt og der er udarbejdet nyt anlægsbudget med baggrund i det billigste tilbud og forhandlinger med LBF.

Efter der er reguleret på diverse finansieringer og tilskud, viser det en stigning på 13,74% mod tidligere 8,66%. Stigningen skyldes dels stigende håndværkspriser og ekstraarbejder der er medtaget i forhold til tidligere budget. Der har ikke været huslejestigninger i 2019, 2020 og 2021.

Det billigste tilbud er givet af Hansen og Andersen, men de er presset omkring det afgivne tilbud, med baggrund i de stigende priser, så det er nødvendigt med en hurtig beslutningsproces.

Bestyrelsen skal godkende anlægsbudget:

Projektudgifter kr. 45.323.019

Kapitaltilførsel kr. 1.000.000

Fællespuljetilskud

Reguleringskonto kr. 2.500.000

Trækningsret kr. 1.000.000

Kreditforeningslån som beskrevet i anlægsbudget

Årligt tilskud fra dispositionsfonden kr. 117.000

Fritagelse findbetaling til dispositionsfonden og LBF årlig kr. 350.000

Huslejestøtte/driftstabslån/tilskud kr. 813.000

Indstilling:

Godkendes

Beslutning:

Godkendt og skal nu drøftes i byggeudvalg og godkendes på afdelingsmøde hurtigst muligt.

Ad 5 Eventuelt

Datoer for kommende bestyrelsesmøder:

Tirsdag den 17. maj, kl. 17.00 Regnbueparken, Dragehøjvej (Byg/renovering bestyrelsesmøde)

Landsrepræsentantskabsmøde Århus 19. - 20. maj 2022

Tirsdag den 14. juni 2022, kl. 17.00 (ordinært bestyrelsesmøde) Afbud fra Erik Gemmer

Tirsdag den 16. august 2022, kl. 17.00 (ordinært bestyrelsesmøde) Afbud fra Erik Gemmer

Tirsdag den 18. oktober 2022, kl. 17.00 (ordinært bestyrelsesmøde)

Tirsdag den 15. november 2022, kl. 17.00 (ordinært regnskabsmøde, hvis muligt)

Tirsdag den 29. november 2022, kl. 17.00 (repræsentantskabsmøde, hvis muligt)

RV orienterede om at de i Brøderup havde 40 ukrainske flygtninge boende. Rolf sagde stor tak til Line for hjælp med diverse materialer til flygtningene.

Der er udfordringen med bl.a. renovation, som forsøges løst via kommunen, men det er ikke helt let med at få aftalerne på plads med kommunen.

JC orienterede om et afdelingsmøde hvor der bl.a. blev drøftet Nærpakke box fra PostNord.

Deltagelse i Landsrepræsentantskabsmødet blev drøftet, Lene tilmelder

Valget til NK-forsyning blev drøftet. Det var besværligt at stemme som lejer, Line gav et eksempel. Formandskabet fremsender et brev til NK-forsyning, administrationen skriver et udkast.

Næstved Varmeværk blev drøftet. Organisationsbestyrelsen kan godt støtte at Bolig Næstved opstiller en kandidat. Det vil så være rimeligt at Lejerbo opstillere kandidat til suppleantpost til varmekærket.

Underskrift på referaterne blev drøftet. Hvis det skal ændres, er det en ændring til forretningsordenen.

Michael Keis, referent

13. april 2022

Underskrevet af bestyrelsen den 7/11/2022

Lo Schasen
Lene Stige
John Christensen
P. Jensen
Helen Fuchs
Per Gyde

