

## Referat organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Næstved Tirsdag den 14. marts 2023, kl. 17.00. Fælleshuset Præstøvej, 4700 Næstved

### Deltagere:

Formand Roy Stange, næstformand Line Johansen, bestyrelsesmedlemmerne Lene Stange, Rolf Voetmann, John Christiansen, Kim Nielsen, Christian Von Benzon, Palle Østergaard

**Afbud:** Erik Gemmer

### Fra regionskontoret deltog:

Forretningsfører Michael Keis, Steen Andersen, Morten Lundsteen

### Fra Byggeafdelingen var der afbud fra:

Esben Nielsen

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af referat fra mødet 17. januar 2023
3. Orientering fra
  - a) Formandskabet
  - b) Regionskontoret
  - c) Hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer
  - d) Næstved Kommune v/Christian Von Benzon
4. Afdelingerne
  - a) Afd. 263-0 Hyllinge, 767-2 Toksværdparken, konvertering af varme
  - b) Afd. 193-0 Mogenstrup, beslutning vedr. ekstraordinært afdelingsmøde
  - c) Afd. 227-0 Besigtigelse LBF (*punkt tilføjet 06.03.23*)
5. Nybyggeri
  - a) Toksværd
  - b) Lov
  - c) Brøderup/Tappernøje
  - d) Kommende projekter
6. Valg af ét medlem til Landrepræsentantskabet
7. Eventuelt

### Ad 1 Valg af dirigent og referent

Roy Stange valgt som dirigent.

Michael Keis valgt som referent.

### Ad 2 Godkendelse af referat fra mødet 17. januar 2023

#### Indstilling:

Referat godkendes.

Referat er underskrevet via Penneo.

#### Beslutning:

Referat blev godkendt.

### **Ad 3 Orientering**

#### **a) Formandskabet**

RS: har deltaget i en del samtaler omkring afdelingsbestyrelsen i Mogenstrup. Der har været en omfattende korrespondance mellem regionskontor og den tidligere formand for afdelingsbestyrelsen. Ros til administrationen for måden denne korrespondance er håndteret på. Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde er på som punkt i dagsorden.

Der har været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i Hyllinge omkring udskiftning af varmekilde.

Drøftelse omkring ukrainske flygtninge i Brøderup er i proces via kommune, afdelingsbestyrelse og regionskontor. Kommunen har meddelt at de vil være tilbageholdne med at bruge deres anvisningsret til flere ukrainske flygtninge i denne afdeling.

Der er generelt et godt samarbejde med integrationsafdelingen i Næstved kommune.

Vi har fået medhold i 2 beboerklagenævnsager, en på Sneppevej og en i Elleparken.

El-ladestander, vi skal være opmærksom på placering i forhold til brand.

#### **b) Regionskontoret**

##### **Udviklingen i manglende betaling af husleje i 2022-23**

Grundet energikrise og høj inflation er lejernes potentielle problemer med betaling af husleje kommet i fokus. Vi har endnu ikke set, at der er en markant stigning i antallet af lejere, der ikke kan betale deres husleje.

Måned for måned følger vi nøje med i, hvordan antallet af rykkere for husleje udvikler sig. Antallet af rykkere er som gennemsnit på et år i nogenlunde samme niveau de seneste 3 år. Dog kan der være lidt udsving i forhold til, hvornår der udbetales af f.eks. børnepenge.

I Lejerbo giver vi ikke henstand med huslejen. Det er en praksis, vi har haft i mange år, hvilket betyder, at lejere er meget opmærksomme på, at huslejen skal betales. Hvis lejer ikke betaler rykkeren for huslejen, sender vi sagen til advokat, der forsøger at inddrive huslejen. Ved optælling af de sager, som vi har sendt til advokat, kan vi endnu ikke se en stigning.

Lejerne kan søge hjælp til økonomisk rådgivning flere steder fx Dansk Folkehjælp, Ældresagen og Forbrugerrådet Tænk.

Lejerne kan søge om varmecheck for at få tilskud til betaling af den højere energiregning.

Forslag om 5.000 kr. til 70.000 almene lejere. Finansiering foretages delvis via Landsbyggefonden og Nybyggerifonden.

##### **Nybyggeri**

Vi arbejder konstant på nybyggeri. Orientering herom under punkt 5.

##### **Udlejningsaftale med Næstved Kommune**

I samarbejde med de øvrige boligorganisationer i kommunen, er vi ved at udarbejde grundlag for en fornyet udlejningsaftale med kommunen – især med baggrund i at Vandtårnsparken er på forebyggelseslisten fra boligministeriet.

I forbindelse med udlejningsaftalen, skal det overvejes om kommunen fortsat skal have fast anvisning til bestemte lejermål (familieboliger- ikke ældreboliger) i mange af vores boligafdelinger.

Den fornyede udlejningsaftale kan medføre, at vores eksisterende aftaler omkring fleksibel udlejning ikke kan fortsætte og skal genforhandles med kommunen.

**Bestyrelsen bemærkede, at det var vigtigt at kommunen forholder sig til den boligsociale indsats, hvis der anvises borgere der ikke er i stand til at bo selv.**

### Ungdomsboliger Kuhlaus Vej

På Kuhlaus Vej har vi 8 små ungdomsboliger, der 2 og 2 deler bad/toilet. Der er fælles køkken og opholdsrum for alle 8 ungdomsboliger. Det har siden de blev bygget været kommunen der har haft anvisningsretten, i de sidste år har det været Socialpædagogisk Center.

Staten har ændret i kommunernes betaling for borgere som kommer fra §110 tilbud (forsørgshjem) og som skal ud i egen bolig efter 16 uger. Det vil nu være disse borgere, kommunen vil bruge de 8 lejemaal til. Borgerne har fast kontaktperson, der kommer i borgerens hjem gennem 9 måneder.

### Beboerklagenævnet

Sag omkring en lejer på Kastanievej er blevet afgjort i beboerklagenævnet og lejemalet er gjort betinget. Lejer har indbragt sagen for Boligretten den 10. januar 2023. Sagen er overdraget til Lejerbos advokat. Lejer har opsagt lejemalet og fraflytter, samt trækker sagen tilbage i Boligretten.

Sag omkring en lejers manglende deltagelse socialt i et bofællesskab, og betaling til den sociale klub, er nu afgjort af Beboerklagenævnet, og lejer er blevet pålagt at betale til fællesskabet (Klub 20).

### Personalenyt

Kim Andersen blev ansat som varmemester i Holmegård området, og som afløser for Kim har vi ansat Jerik Jørgensen som ejendomsfunktionær.

Ib stopper som ejendomsfunktionær til sommer, og som ny ejendomsfunktionær i Præstøvej området har vi ansat Hans Henrik Hansen.

### Overgang til nyt system til opbevaring af legitimationsoplysninger

Vi har de seneste år bedt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer indsende billeder af sygesikringskort og pas/kørekort til brug for legitimation, fordi hvidvaskloven stiller krav om, at bestyrelsesmedlemmer skal kunne identificeres (jf. Hvidvaskloven § 11, stk. 1, nr. 3, 1. pkt.).

Indtil nu har vi opbevaret billederne på egne, sikre servere og indhentet oplysningerne via eget, TLS-krypteret mailsystem. For at gøre både opbevaringen af billederne endnu mere sikker og indhentningen mere brugervenlig og effektiv, skifter vi nu over til en ekstern platform, der er eksperter i at indhente og opbevare legitimation. Systemet ligger hos Penneo, som vi også anvender til digitale underskrifter. Det er stadig medarbejdere i Afdelingsøkonomi, der står for at indhente legitimationsoplysningerne. Det nye er udelukkende måden de indhentes og opbevares på.

I praksis vil skiftet betyde at alle organisationsbestyrelsesmedlemmer, i den kommende tid, modtager et nyhedsbrev med information om skiftet.

Herefter sendes en mail ud til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer direkte fra Penneo-systemet, der fortæller om deres opbevaring af legitimationsdokumenterne. Desuden vil man blive bedt om at bekræfte sin identitet via MitID eller NemID og indsende eventuelt manglende billeder.

Hvis man er medlem af flere organisationsbestyrelser og/eller medlem af hovedbestyrelsen, vil I opleve at I får mailen fra Penneo flere gange, da de sender pr. medlemskab. Sidder man i 3 organisationsbestyrelser, vil der altså komme 3 mails fra Penneo – en fra hver boligorganisation – og der skal så udfyldes for alle 3 organisationer.

I forbindelse med skiftet opdateres hjemmesidens informationer om behandling af persondata, ligesom vi styrker vores databehandleraftale med Penneo.

Skiftet vil ske i løbet af foråret.

Der er enkelte, som har spurgt, om man kan tildække de sidste 4 cifre i cpr-nummeret på dokumenterne. Det må man imidlertid ikke, idet cpr-nummeret er en del af den dokumentation, der kræves for at opfylde kravene i hvidvaskloven. Man skal imidlertid huske, at de oplysninger, man afgiver, opbevares i et meget sikkert miljø.

Debat omkring håndværkerydelser og Almen Indkøb

KN: spurgte ind til valg af håndværkere og udbud af håndværkerydelse.

MHK orienterede om at vi var underlagt skrappe regler omkring indhentning tilbud, da vi får tilskud fra det offentlige. Enten skal organisationen bruge tilbud indhentet via Almen Indkøb, eller organisationen skal selv indhente tilbud.

RS: det er vigtigt at vi får den kvalitet som vi har krav på, og at der bliver fulgt op på de ydelser som håndværkerne leverer.

SA: vores ejendomsfunktionærer følger op løbende og vi har ikke meldinger om at kvaliteten ikke er ok. Der vil dog altid være enkelte tilfælde hvor der er noget der går galt. Hvis bestyrelsen oplever dårlig kvalitet omkring vores daglige drift, er det vigtigt, at I får meddelt det til vores ejendomsfunktionær eller driftscheferne, således at vi kan få disse sager håndteret.

ML: vigtigt at vi får leveret det arbejde vi har bestilt, hvis det ikke er tilfældet, skifter vi leverandør.

Der var en generel snak omkring istandsættelse af flyttelejligheder. Vi har ca. 300 flyttelejligheder årligt, generelt uden udfordringer. Dog kan der ind imellem være udfordringer forbundet hermed, f.eks. med malerens underleverandører som gulvslibere, rengøringsfirmaer m.fl.

**c) Hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer****Orientering fra hovedbestyrelsesmøde den 24. januar 2023:**

Orientering om antal af rykkere for husleje er stort set uændret de sidste 3 år. I januar 2023 er udsendt 971. Der har i 2022 i alt været 3.368 fraflytninger.

Landsbyggefonden arbejder med at udvikle et centralt datavarehus. Det centrale almene regnskabssystem (DCAR).

Direktør Mette Møllerhøj er pr 1. januar 2023 udpeget som bestyrelsesmedlem af fonden Housing Foundation Copenhagen, udpegning gælder for 3 år. Fonden er etableret af Københavns Universitet, formål er at udleje boliger til udenlandske studerende og forskere ved KU.

Ny bekendtgørelse om krav til klimaaftertrykket i nybyggeriet.

Revision i året – revisionsprotokolat. Nyt fakturasystem, hvor der altid vil være 4 øjne på en fakturagodkendelse.

Foreløbigt regnskab er stadig under udarbejdelse. Kapitalforvaltningen viser en reduktion på 9% i den opsparede kapital. Inflationen har betydet en stigning på 10% for varer og ydelser der skal købes.

Årsmagasin for 2022 bliver digitalt som for 2021 Der suppleres med et faktaark.

Der blev givet en orientering om løn til ledergruppen, samt godkendelse af direktionens lønforhold.

**d) Næstved Kommune v/Christian Von Benzon**

Generelt var der ikke noget nyt omkring byråd og Lejerbo siden sidste bestyrelsesmøde.

**Beslutning:**

Taget til efterretning.

#### **Ad 4 Afdelingerne**

##### **a) Afd. 263-0 Hyllinge, 767-2 Toksværddparken, konvertering af varme**

263-0 Hyllinge: Har på første afdelingsmøde ikke ønsket at godkende den foreslåede løsning med varmepumper. Umiddelbart er der ikke alternativer.

Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde tirsdag den 7. marts 2023. Installation af varmepumper blev vedtaget. Revideret anlægsbudget vedlagt som bilag til oplægget.

#### **Indstilling:**

Organisationsbestyrelsen godkender anlægsbudget med lejeregulering på 17,15% og lånoptagelse for afd. 263-0 ifm. installation af varmepumper.

#### **Beslutning:**

Anlægsbudget med lejeregulering på 17,15% og lånoptagelse for afd. 263-0 ifm. installation af varmepumper blev godkendt.

767-2 Toksværddparken: Har godkendt projekt om skift fra gasfyr til varmepumper.

Anlægsbudget, lånoptagelse og tilskud fra dispositionsfonden godkendt blev godkendt af organisationsbestyrelsen på mødet den 17. januar 2023.

#### **Beslutning:**

Til orientering.

##### **b) Afd. 193-0 Mogenstrup, beslutning vedr. ekstraordinært afdelingsmøde**

3 ud af 5 bestyrelsesmedlemmer har trukket sig i januar/februar 2023.

Bestyrelsen "består" nu af formand og 1 bestyrelsesmedlem og en suppleant. Formand er af administrationen blev bedt om at kontakte suppleanten for at høre om han ville indtræde. Formand har ikke meldt retur med svar på dette.

Resterende bestyrelsesmedlemmer ønsker afholdelse af ekstraordinært afdelingsmøde med valg af ny bestyrelse.

Da afdelingsmødet tidligere har besluttet at bestyrelsen består af 5 medlemmer, har afdelingen pt. ikke en beslutningsdygtig bestyrelse. Administrationen har derfor anmodet den tidligere afdelingsformand om at kontakte organisationsbestyrelsen, for at aftale nærmere omkring et ekstraordinært afdelingsmøde.

Resterende bestyrelsesmedlemmer er blevet forelagt vedtægterne hvor det fremgår, at 25% af husstandene kan ønske ekstraordinært afdelingsmøde jf. §14, stk. 7. De er ligeledes informeret om at det er organisationsbestyrelsen der træffer beslutning om indkaldelse.

Kopi af korrespondance er mailet til formandskabet.

MK: Vi har i dag (14. marts 2023) modtaget underskriftindsamling på, at der skal indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde med valg af ny bestyrelse

#### **Indstilling:**

Bestyrelsen beslutter om der skal indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde.

Bestyrelsen sætter dato for mødet. Skal indkaldes med min. 14 dages varsel jf. vedtægterne.

#### **Beslutning:**

Godkendt, der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde for at få valgt en afdelingsbestyrelse. Administrationen finder hurtigst muligt en ledig dato i fælleshuset i Lov, og udsender indkaldelse.

**c) Afd. 227-0 Besigtigelse LBF**

Landsbyggefonden har via brev indkaldt til "Besigtigelse den 9. maj 2023 vedr. salg mv. i afd. 227-0, Everdrup/Brøderup".

Bilag vedlagt oplæg.

**Indstilling:**

Tages til efterretning.

**Beslutning:**

Taget til efterretning.

**Ad 5 Nybyggeri****a) Toksværd afd. 577-0**

Har ligget stille i det sidste års tid. Boligerne har været anvendt som boliger for flygtninge fra Ukraine og vi har derfor skønnet, at det ikke hastede frygteligt meget at få sagen fremmet. Der foreligger materiale, der kan danne grundlag for det videre arbejde.

Første skridt er, at organisationsbestyrelsen i Næstved skal godkende nedlæggelse af boliger og nedrivning af dem, med henblik på opførelse af nye boliger. Er lidt usikker på om denne beslutning ikke allerede er truffet. Derefter skal Byrådet i Næstved kommune i princippet godkende det samme projekt og herefter sendes den samlede sag til Landsbyggefonden, som udarbejder den endelige indstilling Bolig- og Planstyrelsen, der på ministerens vegne skal godkende projektet. Det skal dog bemærkes, at vi i en række sager har set, at styrelsen har udvist en mere restriktiv holdning til godkendelse af nedlæggelse og nedrivning af almene boliger.

Denne proces er vi klar til at sætte i gang. Der er udarbejdet et materiale, som vil kunne danne baggrund for en "helhedsplan" for afdelingen.

**Indstilling:**

Er tidligere godkendt og bestyrelsen ønsker fortsat projektet gennemført, herunder ombygning og nedrivning som beskrevet i projekt.

**Beslutning:**

Bestyrelsen godkendte gennemførelse af projektet, herunder ombygning og nedrivning som beskrevet i projekt.

**b) Lov**

Drøftelserne med ejernes repræsentant går godt. Vi er ved at udarbejde samarbejdsaftale og betinget købsaftale med ejerne, og foreløbig ser projektet ud til at kunne bære ca. 25 familieboliger. Der er to fysiske udfordringer: dels er grunden temmelig kuperet, dels er der en støjende nabo (grusgraven). Det er lykkedes for arkitekterne at udnytte det kuperede terræn til at lave en bebyggelsesplan, der får bebyggelsen til at ligne en "bjerglandsby". Herudover er der en lille udfordring med at få placeret indkørslen til bebyggelsen på en måde, så der ikke skal udføres store vejoplægninger. Rådgiver er ved at forberede det materiale, der skal bruges til lokalplansforslag.

Her er vi også ved at udarbejde betinget købsaftale og samarbejdsaftale. Bæredygtighed er et vigtigt element for grundsælger.

**Indstilling:**

Tages til efterretning.

**Beslutning:**

Taget til efterretning.

**c) Brøderup/Tappernøje**

Her er vi i den situation, at grundejer - som også er arkitekt - er kommet med projektet. Foreløbig indeholder det 34 boliger og også her er vi i gang med betinget købsaftale og samarbejdsaftale, samtidig med at rådgiver er ved at gøre materiale klar til lokalplanarbejdet. Rådgiver har sammen med en ingeniør også udarbejdet et udkast til skema A, som vil kunne sendes af sted meget hurtigt. Vi mangler bare at kigge de sidste detaljer igennem.

Fælles for de to projekter er, at vi er løbet ind i en mindre udfordring med Næstved Kommune: for at sætte lokalplanarbejdet i gang, så vil forvaltningen gerne have en skema A ansøgning og det har vi sådan set heller ikke nogen problemer med at sende. Men Næstved Kommune vil ikke kunne behandle en ansøgning om godkendelse af en skema A ansøgning, førend der foreligger godkendte lokalplaner. Men det er en udfordring, som vi regner med kan løses.

**Indstilling:**

Tages til efterretning

**Beslutning:**

Taget til efterretning

*Når der udarbejdes lokalplan, skal vi forsøge at undgå at der skal oprettes en grundejerforening.*

**d) Kommende projekter**

Vi har fået en henvendelse fra en investor, som vi tidligere har arbejdet sammen med i et andet projekt. Denne investor har købt et større grundstykke i den sydøstlige del af byen og opnået byggetilladelse til at opføre 226 boliger på arealet. Han vil imidlertid gerne samarbejde med os og har spurgt om vi vil have interesse i at lade ham opføre almene boliger for os i en delegeret bygherremodel. Vi har foreløbig sagt, at mellem en fjerdedel og en tredjedel kunne vi godt, under forudsætning af organisationsbestyrelsens godkendelse, forestille os som almene boliger, heriblandt et eller flere seniorbofællesskaber.

Investor har spurgt, om han kunne få lov til at se seniorbofællesskaber i Lejerbo regi, og vi vil gerne vise nogle frem i region Næstveds område. Vi vil gerne vide om også medlemmer af organisationsbestyrelsen kunne have lyst til at deltage i "besigtigelsen".

Vi arbejder pt. ligeledes på et par andre projekter, dels omkring den gamle kro i Mogenstrup og nybyggeri i Fuglebjerg

**Bemærkninger til kommende projekter:**

CB: vi skal måske overveje en prioritering af de nævnte projekter.

MHK: ja, det vil blive nødvendigt med en prioritering. Når vi er nået lidt længere med de enkelte projekter, bliver de, og prioriteringen heraf, drøftet med kommunen, da alle projekter kræver kommunal grundkapital.

Bestyrelsen gav udtryk for, at de generelt positive omkring nye projekter af nybyggeri af almene lejemål.

**Indstilling:**

Tages til efterretning og der arbejdes videre på projekterne og herunder skema A.

**Beslutning:**

Taget til efterretning og der arbejdes videre på projekterne og herunder skema A.

**Ad 6 Valg af et medlem til Landrepræsentantskabet**

Der kan vælges et ekstra medlem udover dem, der allerede er valgt.

Kim Nielsen blev valgt.

Nedenstående er allerede medlemmer:

Lene Stange

Line Johansen

Palle Østergaard

Rolf Voetmann

Roy Stange

**Ad 7 Eventuelt**

Næste bestyrelsesmøde afholdes tirsdag den 9. maj 2023.

RS melder tilbage med sted, men gerne hos et af vores bofællesskaber.

Landsrepræsentantskabsmøde 22. – 23. maj 2023.

Bestyrelsen aftaler internt nærmere omkring deltagelse.

På tværs tur den 9. - 10. juni 2023.

Drøftelse vedr. overvågningskameraer i boligafdelingerne. Hvis der overvåges på offentligt areal, vil det umiddelbart være en politisag. Vi vil dog forsøge at løse sagen i mindelighed i afdelingen først.

15. marts 2023

Michael Keis, referent

**Referat underskrives via Penneo af:**

Roy Stange, formand og dirigent

Line Johansen, næstformand



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Roy Eluf Wulffsen Stange

### Underskriver

Serienummer: *be3de312-3155-48c5-b098-bcd3fb44006b*

IP: *87.58.xxx.xxx*

2023-03-30 13:43:57 UTC



## Line Johansen

### Underskriver

Serienummer: *edd41d7a-75dc-45c9-92fe-c0696805feb2*

IP: *85.80.xxx.xxx*

2023-04-05 09:57:36 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>