

Referat organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Næstved Tirsdag den 15. august 2023, kl. 17.00. Fælleshuset Rosengården, Brøderupvej 12

Deltagere:

Formand Roy Stange, næstformand Line Johansen, bestyrelsesmedlemmerne Lene Stange, Rolf Voetmann, John Christiansen, Kim Nielsen, Palle Østergaard, Erik Gemmer

Afbud:

Christian Von Benzon

Fra regionskontoret deltog:

Forretningsfører Michael Keis og Esben Nielsen fra Byg

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af referat fra mødet 9. maj 2023
3. Orientering fra
 - Formandskabet
 - Regionskontoret
 - Hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer
 - Næstved kommune v/Christian Von Benzon
4. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden vedr. udskiftning af vinduer i afd. 065-0 Præstøvej
5. Kommende afdelingsmøder
6. Orientering omkring installation af varmepumper i Hyllinge
7. Nybyggeri, status
8. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Dirigent – Roy Stange
Referent – Michael Keis

Ad 2 Godkendelse af referat fra mødet 9. maj 2023

Indstilling:

Referat godkendes.
Referat er underskrevet via Penneo og er uploadet på hjemmesiden.

Beslutning:

Referat godkendt.

Ad 3 Orientering

a) Formandskabet

RS: Orienterede omkring et møde med bestyrelsen i afd. 193-0 Mogenstrup. Bestyrelsen havde svært ved at få et konstruktivt samarbejde med den tidligere formand, nu suppleant i bestyrelsen.

KN: Spurgte ind til lovligheden omkring beslutningen om handicapparkering fra sidste bestyrelsesmøde.

RS: Beslutningen er lovlig.

MK: Administrationens bemærkninger vedr. beslutningen fremgår af referatet fra sidste møde.

RS: Gav udtryk for at han var meget utilfreds med LBF og byggeafdelingens håndtering af vores renoveringssager. Sagsbehandlingen fra LBF er alt for lang, og der kræves alt for mange undersøgelser m.v.

Bestyrelsen drøftede at det var vigtigt at der ryddes op på byggepladserne, og at der sikres mod tyveri. Der blev givet eksempler hvor der mangler oprydning, og eksempler på hvor det fungerede efter påtale på byggemøder.

LJ: gav et konkret eksempel på hvor det havde hjulpet markant, at det var blevet nævnt på et byggemøde.

EN: oplyste at der selvfølgelig skulle være ryddeligt på vores byggepladser.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

b) Regionskontoret

360 graders analyse af boligorganisationers økonomi

I 2022 har Danmark og store dele af verden oplevet en inflation, som overgår de prisstigninger, som har været de seneste 40 år. I løbet af 2022 steg priserne med over 8%, og prisstigningerne er fortsat her i 2023.

Vi er i en økonomisk usikker situation, hvor alle husstande oplever de stigende energipriser, fødevarerpriser, men efterhånden også stigende priser på stort set alle andre områder. De stigende priser rammer især hårdt hos de husstande, som er enten enlige eller afhængige af offentlige overførsler.

Situationen påvirker også vores boligafdelinger. Boligafdelingerne har hver deres egen selvstændige økonomi baseret på et budget. Hvis der opstår underskud som følge af de store prisstigninger, skal dette underskud tilbagebetales over huslejen i de følgende år.

Det er boligorganisationens ledelse/bestyrelse, som har den overordnede ledelse af afdelingerne og deres økonomi. Organisationsbestyrelsen er formelt ansvarlig for at sikre at driften, herunder f.eks. budgetlægning, regnskabsafklæggelse og lejefastsættelse, sker efter reglerne for de almene afdelinger. Selve arbejdet udføres, helt som I kender det, af de ansatte i administrationen, og i tæt samarbejde med jeres forretningsfører.

I lyset af den nuværende økonomiske situation er det således administrationens opfattelse, at dette er af så stor vigtighed, at det ikke alene kan overlades til afdelingsbestyrelserne og afdelingsmødet.

Administrationen vil i den kommende tid, gennemføre en forstærket indsats i form af vurderinger af de enkelte afdelingernes robusthed, samt identificering af de umiddelbart mulige besparelsesområder. Som altid vil det blive vurderet, om de nuværende budgetter og den opkrævede husleje sikrer, at afdelingens omkostninger kan betales, eller såfremt der måtte opstå underskud, om afdelingens fremadrettede økonomi kan bringes i stand til at afvikle et sådant underskud alene eller ved besparelse på driften.

Budgetstrategi og styringsdialograpport.

Den 14. juni udsendte vi budgetstrategi og udkast til styringsdialograpport til hele organisationsbestyrelsen. Som det fremgår af materialet, har vi fulgt vores budgetstrategi og budgetstrategi er ajourført uden væsentlige ændringer.

Styringsdialograpport viser 8 afdelinger med røde effektivitetsvurdering 3 år i træk. Effektivitetsvurderingen er automatisk genereret af LBF alene med baggrund i statistik materiale. For at ændre fra rød til gul/grøn, vil vi forøge vedligeholdelsesarbejder der er planlagt konto 116/120 og reducere alm. vedligeholdelse tilsvarende konto 115. I nogle afdelinger er sammenligningsgrundlaget forkert, forklaring fremgår i styringsrapport for den enkelte boligafdeling.

Forklaring vedr. kurstab/gevinst

I 2022 har stigende renter på kapitalmarkederne medført ekstraordinære store kurstab for såvel organisationer som afdelinger.

For at kurstabene ikke skulle få umiddelbar driftspåvirkning for afdelingerne, er den regnskabsmæssige praksis for kurstab- og gevinster ændret pr. 15. september 2022, idet kurstab (realiserede som urealiserede), ikke føres direkte i resultatopgørelsen, men i stedet føres i balancen på afdelingernes konto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401). Derved sikres det, at kurstabene ikke direkte får driftsmæssig betydning for afdelingerne.

Organisationerne er imidlertid ikke omfattet af førømtalte ændring i regnskabspraksis, hvilket betyder, at kurstabet får direkte driftsmæssig påvirkning. Helt konkret betyder det, at mange organisationer har realiseret et regnskabsmæssigt underskud, primært drevet af kurstab på midler placeret i fællesforvaltning. De regnskabsmæssige underskud overføres til organisationernes arbejdskapital.

Der er to måder, vi i praksis kan håndtere kurstabet i organisationerne på:

1. I regnskabet for 2022/23 bogføres et tilskud fra dispositionsfonden, således at det undgås at arbejdskapitalen bliver negativ.
2. I regnskabet for 2022/23 konstateres underskuddet og i budgettet for 2024/25 indregnes et tilskud fra dispositionsfonden, der svarer til det underskud, der skal afvikles. Dermed får underskudsafviklingen ikke betydning for afdelingsbudgetterne.

Det tilskud, organisationernes dispositionsfond yder arbejdskapitalen, vil forhåbentlig blive indhentet over den kommende årrække i form af eventuelle kursgevinster, hvilket vil påvirke organisationens driftsresultat positivt, og dermed også arbejdskapitalen positivt. Organisationen skal hermed tage stilling til, om midlerne, der opnås over den kommende årrække på eventuelle kursgevinster, skal tilbageføres til dispositionsfonden fra arbejdskapitalen, indtil tilskuddet fra dispositionsfonden er inddækket.

Nye regler for kapitalforvaltning.

Der er kommet ny lovgivning vedr. kapitalforvaltning.

Den nye lovgivning åbner op for, at der kan investeres i aktieprodukter. Det vides dog endnu ikke under hvilke former, det kan foregå.

Omvendt vil vi også blive mødt af væsentligt øgede krav i forhold til rapportering for at sikre, at der ikke foretages for risikofyldte tiltag. Der vil bl.a. blive stillet øgede krav til udarbejdelsen af kapitalforvaltningsstrategi og rapportering til Landsbyggefonden, og Landsbyggefonden får også til opgave at føre et tættere tilsyn på området.

Lovgivningen mangler at få udfyldt rammerne for den fremtidige håndtering. I takt med, at vi kommer til at kende udmøntningen, vil Lejerbos hovedbestyrelse skulle arbejde med en ny kapitalforvaltningsstrategi. Arbejdet forventes at foregå hen over efteråret, afhængigt af tidspunktet for udsendelse af vejledning, som skal udfylde rammerne.

Forsikring årsrapport

Mange forsikringsselskaber varslede, som følge af de stigende priser, præmiestigninger gældende fra årsskiftet 2022/2023. Det samme gjorde Tryg for en stor del af deres kunder. Lejerbo slap heldigvis for en større præmiestigning. Dette skyldes til dels, at Nordflex tidligere i 2021 og 2022 allerede var i dialog med Tryg omkring præmieniveauet på Lejerbos bygningsforsikringer.

Dette sammenlignet med Lejerbos generelle pæne skadesbillede i årene 2019-2021 betød, at det lykkedes at minimere stigningerne i bygningsforsikringspræmie.

Tryghedsgruppen har meldt ud, at bonus for optjeningsåret 2022 er fastsat til 6% af den indbetalte årspræmie i 2022. Bonussen forventes udbetalt i efteråret 2023.

Generelt er der tale om et fornuftigt skadesbillede. Dog kan der ses en tendens til, at antallet af småskader er stigende. Derfor skal vi alle have fokus på dette i den kommende tid.

Næstved Kommune:

I samarbejde med de øvrige boligorganisationer i kommunen, er vi fortsat i gang med at udarbejde 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 lejemaal (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 har tidligere bemærket, 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.

Bestyrelsen gav udtryk for, at det var et stort ønske at der kommunalt blev ansat en social vicevært.

Det kan oplyses, at Janus Schou Thygesen desværre har opsagt sin stilling i kommunen og vi afventer en udmelding på hvem der overtager.

Personalenyt

Tommy, ejendomsfunktionær på driftskontoret Manøvej, er gået på pension.

Martin, på driftskontoret i Skovparken, har ønsket at prøve nye udfordringer, så vi er i gang med at finde afløsere for Tommy og Martin.

Øvrige forhold:

Vi har modtaget en henvendelse fra ny formand i afd. 193-0 omkring chikane fra tidligere formand i afdelingen. Vi har via vores juridiske afdeling sendt en påtale til den tidligere formand, så håber vi det giver ro i afdelingen.

Udtrædelse af grundejerforening i Tappernøje er nu endeligt godkendt og vi er gået i gang med tinglysning af de nye dokumenter, det er en besværlig proces. Vores juridiske afdeling har tilbudt at stå for tinglysningen, så vi ikke skal bruge en ekstern advokat.

Social- og Boligstyrelsen har nu endeligt godkendt at en del af afdeling 227-0 Brøderup/Everdrup, Rosenvænget 2 A-H, Tappernøje kan sælges. Så nu skal vi i dialog med kommunen omkring deres køb af Rosenvænget 2 A-H.

Da det er et stykke tid siden organisationsbestyrelsen godkendte salget af Rosenvænget 2A-H, skal vi lige for god ordens skyld, spørge til organisationens godkendelse af salget.

EN: der indkaldes til et møde med kommunen. Byg/intern jurist vil stå for overdragelsen.

RW: gav en yderligere orientering om det kommende sundhedscenter og frasalg til kommunen.

MK: orienterede om en brand i afd. 370-0 Regnbueparken.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Bekræftelse af tidligere godkendelse af salg af Rosenvænget 2A-H en del af afdeling 227-0 i Brøderup.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Organisationsbestyrelsen bekræftede godkendelse af salg af Rosenvænget 2A-H en del af afdeling 227-0 i Brøderup.

c) Hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer

Hovedbestyrelsesmøde afholdt den 20. juni 2023.

Driftsstøttebekendtgørelse, orientering om at der er usikkerhed om finansieringsskitse udmøntet via den grønne boligaftale i 2020. I den grønne boligaftale er indskrevet udarbejdelse af ny driftsstøttebekendtgørelse - færdig i 2022, men er endnu ikke kommet.

Dette betyder at vi ikke kan indberette skema A før den nye bekendtgørelse er på plads.

Nye regler for kapitalforvaltning. Lovgivningen mangler at få beskrevet rammerne for den fremtidige håndtering.

Evaluering af repræsentantskabsmøde hvor 142 deltog, hvoraf 109 var stemmeberettiget.

Forretningsorden blev gennemgået. Der er ikke fortaget ændringer, dog ønskes der retningslinjer for hvornår der kan hædres beboerdemokrater.

Der blev udpeget medlemmer til medlemsorganisationers bestyrelser for en ny toårig periode.

Demokratiudvalget skal se på mulige forandringer for udpegning.

Balancen for antal valgte til HB fra de 3 valgkredse skal efterprøves, idet der er sket ændringer. Dette kræver også ændring af vedtægter, hvorfor dette bliver en opgave for demokratiudvalget.

Gennemgang af forsikringsstatistik, som ser pæn ud. Der udbetales en bonus på 6 % for 2022, dette vil ske i efteråret 2023. Der blev givet en status på visioner og målsætninger.

Michel Buch-Barnes og Johnny Jensen gav feedback på introduktionsforløb for nye beboerdemokrater.

Udviklingen i manglende betaling af husleje er på niveau med tidligere måneder – lidt over 900 pr. måned – men beløbet er steget som gennemsnit til lidt over 8.000 kr.

Hovedbestyrelsen har seminar og besigtigelsestur den 5.- 6. september.

Mødekalenderen blev opdateret

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

d) Næstved Kommune v/Christian Von Benzon

Der var afbud fra CB.

Ad 4 Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden vedr. udskiftning af vinduer i afd. 065-0 Præstøvej
Bilag vedlagt indkaldelsen.

Som det fremgår af bilag, er der en meromkostning på kr. 911.666,05 ifm. med vinduesudskiftningen i afd. 065-0 Præstøvej, som Banedanmark ikke vil godkende, udgiften vedrører etablering af ekstra ventilation via mureventiler.

Banedanmark har godkendt og ydet tilskud på kr. 8.564.700,-

Organisationsbestyrelsen skal derfor træffe beslutning om hvorvidt der kan ydes tilskud fra dispositionsfonden på ovennævnte beløb.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender tilskud på kr. 911.666,05 fra dispositionsfonden til afd. 065-0 ifm. vinduesudskiftning.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte tilskud på kr. 911.666,05 fra dispositionsfonden til afd. 065-0 ifm. vinduesudskiftning.

Ad 5 Kommende afdelingsmøder

Der er i lighed med tidligere år udarbejdet en oversigt over datoer for afdelingsmøder i Lejerbo Næstved.

Oversigten er fremsendt 12.07.23 til formandskabet.
Indkaldelser fremsendes når de er godkendt af afdelingsbestyrelserne.

Organisationsbestyrelsen holder et internt møde om hvem der deltager på afdelingsmøderne.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 6 Orientering omkring installation af varmepumper i Hyllinge

Der er i juli 2023 blevet installeret luft til vand varmepumper i afd. 263-0 Hyllinge.

Installationen er forløbet uden større problemer, og beboerne har generelt været tilfredse med selve udførelsen. Den udvendige del var projekteret til at skulle stå i terrænet, men pga. ujævnheder er den i stedet vægmonteret.

Der er installeret en ekstra måler (bimåler) i alle eltavler, så forbruget på selve opvarmningsdelen, fremadrettet kan aflæses særskilt.

Det har været nødvendigt at inddrage et af skabene til den indvendige installation. Det drøftes med afdelingen hvorvidt der skal indkøbes og installeres et nyt skabsmodul, som erstatning for inddragelsen af det gamle.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 7 Nybyggeri, status

Sagen i Lov og Brøderup/Tappernøje.

Økonomiudvalget har godkendt at sagen i Lov prioriteres, og at sagen i Brøderup/Tappernøje dermed må afvente til der bliver afsat yderlig grundkapital.

Arbejdet med lokalplan pågår og der er sendt udkast til betinget købsaftale.

Øvrige sager som er nævnt på tidligere møder: vedr. Fensmark er vi i gang med at udarbejde betinget købsaftale.

Øvrige sager arbejdes der videre med og skema A indsendes til kommune når det er muligt.

Afdelingsbestyrelsen i afd. 182-1 Skovparken har henvendt sig omkring en fortætning i boligafdelingen med ca. 30-40 nye boliger i afdelingen. Bilag, mail fra afdelingsbestyrelse og byggeafdelingen omkring projektet, blev udsendt sammen med oplægget til mødet.

I forhold til denne sag skal bestyrelsen beslutte, om man vil arbejde videre med sagen, således at der kan udarbejdes en skitse der kan indsendes til kommunen sammen med skema A ansøgning. Beløbet skønnes at beløbe sig til kr. 150.000

Indstilling:

Tages til efterretning.

Godkendelse af udarbejdelse af en skitse i afd. 182-1 Skovparken, der kan indsendes til kommunen sammen med evt. skema A ansøgning. Beløbet skønnes at beløbe sig til kr. 150.000 og dækkes via dispositionsfonden

Beslutning:

Taget til efterretning.

Organisationsbestyrelsen godkendte at der kan udarbejdes en skitse i afd. 182-1 Skovparken, der kan indsendes til kommunen sammen med evt. skema A ansøgning. Beløbet skønnes at beløbe sig til kr. 150.000 og dækkes via dispositionsfonden.

Ad 8 Eventuelt

Næste bestyrelsesmøde afholdes:

Organisationsmøde tirsdag den 10. oktober kl. 17.00 på Præstøvej, vil være et delvist byggemøde med nyt omkring vores renoveringssager.

Organisationsbestyrelsesmøde/årligt regnskabsmøde:

Tirsdag 21.11.23 kl. 17.00, regionskontoret.

Direktør Palle Adamsen deltager.

Efterfølgende middag i byen.

Der er givet udtryk for, at man ikke ønsker middag på Hotel Kirstine eller Vinhuskælderens.
Bestyrelsen besluttede sig for Wok & Chopsticks på Axeltorv.

Tilføjet efter mødet: Wok and Chopsticks har lukket om tirsdagen.
I stedet foreslås Peperoncino (Det Røde Pakhus), som serverer italiensk inspireret mad.
Såfremt der er indvendinger, bedes formandskabet kontakte Tina Just på regionskontoret snarest muligt.

Repræsentantskabsmøde:
Tirsdag 05.12.23 kl. 17.00, Hotel Kirstine.

Direktør Mette Møllerhøj deltager.

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*

2023-09-19 13:23:09 UTC



Line Johansen

Underskriver

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

IP: *94.147.xxx.xxx*

2023-09-19 13:47:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: *VPNZA-5EVYD-16POV-BBVQX-5FG1C-1GTPT*

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>. 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>