

Deltagere:

Ole Svendsen, Erik Gemmer, Line Johansen, Aase Løvenholdt, Lene Stange, Susanne Morsing, Kristoffer Petersen og forretningsfører Michael Keis

Der var afbud fra: Peter Hansen, Tom Brokholt

Dagsorden:

1. Underskrift af referat fra 10. august og 14. september 2020
2. Orientering
 - a) Orientering fra formandskabet
 - b) Orientering fra regionskontoret
 - c) Orientering fra hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer
 - d) Orientering fra Næstved kommune v/Kristoffer Petersen
3. Afdelingerne:
Ingen sager til beslutning og godkendelse
4. Corona situationen og afholdelse af møder
5. Nybyggeri i 2021 og frem
6. Bygge- og LBF-sager
 - a) 182-1 Skovparken – status på renoveringssag
 - b) 185-0 Gelsted - status på renoveringssag
 - c) 065-0 Præstøvej – status på renoveringssag
 - d) 191-0 Svendborgvej – status på renoveringssag
 - e) 193-0 Mogenstrup – status på renoveringssag
 - f) 195-0 Tappernøje – status på renoveringssag
 - g) 102-0 Manøvej - status på renoveringssag
7. Gennemsnits vedligeholdelsesudgifter for de sidste 10 år
8. Eventuelt

Dagsorden punkt 1

Underskrift af referat fra 10. august og 14. september 2020

Indstilling:

Godkendes og underskrives

Beslutning:

Godkendt og underskrevet

Dagsorden punkt 2

A) Orientering fra formandskabet

Ole orienterede om at han er i løbende dialog med Kim Nielsen. Kim er fortsat sygemeldt og har meddelt, at der skal vælges ny formand ved næste repræsentantskabsmøde, da han ikke regner med at fortsætte.

Bestyrelsen drøftede muligheder og der blev givet udtryk for, at bestyrelsen bør have en indstilling til ny formand. Ole blev spurgt om han var villig til at opstille som formand – Ole bekræftede at han var villig til at stille op.

Bestyrelsesmedlemmerne overvejer muligheder m.v. og drøfter emnet igen til næste bestyrelsesmøde.

Ole oplyste, at han havde modtaget mail fra BL omkring kurser, Ole rundsender mail til hele bestyrelsen og Kristoffer opfordrede til at bestyrelsen deltog i de relevante kurser.

Bestyrelsen drøftede valg til bestyrelsen og hvordan der erhverves nye aktive medlemmer til bestyrelsen.

Michael Keis sørger for, at bestyrelsen får en oversigt over repræsentantskabsmedlemmer tilsendt.

B) Orientering fra regionskontor.

Det går godt omkring den daglige drift i boligafdelingerne og vi er opmærksomme på udfordringer omkring Corona og følger myndighedernes vejledninger, der ændres løbende.

Vi opfordrer ligeledes bestyrelsen til at følge med i udviklingen bl.a. via BL's hjemmeside. Vi har udarbejdet vejledning/info til bestyrelserne omkring afholdelse af afdelingsmøder. Alle afdelingsmøder er fastsat og budgetmøder pågår uden udfordringer.

Der er fortsat ingen udlejningsproblemer, dog er efterspørgslen ikke så stor efter de store lejemaal i to plan.

I Brøderup har vi et hus med 8 tomme ældreboliger (tidl. bofællesskab) hvor kommunen betaler for lejetabet, her har kommunen meddelt, at de ønsker at etablere isolationsboligerne.

Retssag anlagt af lejer vedr. tildeling af bolig efter venteliste mod Lejerbo Næstved er afgjort og vi er blevet frifundet/har fået medhold, lejer skal betale kr. 25.000 til Lejerbo Næstved til sagsomkostninger, sagen er anket til landsretten. Hovedforhandling i Østre Landsret den 17. februar 2021.

Sag om Grundejerforening i Tappernøje er fortsat i gang. Det ser ud til, at vi får en aftale om at vi ikke skal være en del af Grundejerforeningen, men kun skal passe fællesarealer omkring vores bebyggelse. Vi afventer forhold mellem kommune og grundejerforening, så den endelige opdeling kan foretages.

Sundhedshus Brøderup, byggeafdelingen er i gang med en opdeling/salg sammen med kommunen. For at salget kan gennemføres skal lokalplan sikkert ændres. Der er ikke noget nyt omkring Sundhedshus i Fensmark og mageskifte.

Granskning af vedligeholdelsesplaner

Der er indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger inden udgangen af 2021 skal have udført en såkaldt granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Granskningen skal foretages af en anden end den, som er driftsansvarlig for den pågældende afdeling. Dvs. der skal "fremmede øjne" på vedligeholdelsesplanerne.

Denne granskning skal derudover revideres af en ekstern uvildig rådgiver, der sikrer, at granskningen er retvisende. Rådgiveren laver stikprøver ud fra nogle konkrete kriterier.

Efter 2021 skal granskningen foretages hvert 5. år.

Ved udførelsen af granskningen tages udgangspunkt i en række centrale bygningsdele, såsom: kloak, tagdækning, facader, vinduer/døre, varmtvandsproduktionsanlæg, altan/altangange, kviste, tagterrasser, belægninger, trappe, væg (vådrum, fuger) og røranlæg.

Udgifterne til granskningen betales som en tillægsydelse. Revisionen af granskningen skal efter reglerne betales af boligorganisationen, og det er også muligt at lade det være boligorganisationen – og altså ikke den enkelte afdeling – der afholder udgifterne til selve granskningen.

Databeskyttelse i Lejerbo.

Vær opmærksom på de oplysninger I gemmer og videregiver. Adgangskontrol i afdelinger med nøglebrik, statistik må ikke gemmes.

Nyansættelser og opsigelser:

Ingen ændring omkring Lejerbo Næstved – efter ferien gør vi et nyt forsøg på at finde en egnet kandidat som ejendomsfunktionærelev.

På regionskontoret går Susanne på efterløn 14. oktober. Vi har ansat Tina Just som ny sekretær.

Effektivisering

Vi er i løbende dialog med ejendomsfunktionærer og har fokus på håndværkerpriser.

C) Orientering fra hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer

Erik Gemmer orienterede fra afholdte hovedbestyrelsesmøder, referat er udsendt. Af særlige punkter kan nævnes:

HB-medlem Bjarne S Hansen 25 års jubilæum, orientering om Alfabo, Covid19 situationen, budget for det kommende år, møde den 14. november aflyst, etablering af ladestander i boligafdelingerne og drøftelse af trivselsundersøgelse hos medarbejderne. Undersøgelsen viser god trivsel dog bliver der i nogle tilfælde nævnt krænkende adfærd. Hovedbestyrelsen har givet udtryk for, at vi under ingen omstændigheder skal acceptere krænkende adfærd.

D) Orientering fra Næstved kommune v/Kristoffer Petersen

Kristoffer Petersen nævnte forholdet i byrådet om at DF nu ikke var repræsenteret i byrådet.

Budgetforlig er indgået for en to-årig aftale

Nyt medlem i havnebestyrelsen

Indstilling:

Tages til efterretning

Beslutning:

Tages til efterretning

Dagsorden punkt 3

Afdelinger

Ingen sager til beslutning og godkendelse

Dagsorden punkt 4

Corona situation og afholdelse af møder

Der kommer pt. løbende nyt omkring Corona og det stigende smittetryk her i efteråret.

Vi er snart igennem budgetmøder med alle afdelingsbestyrelserne, så vi indenfor kort tid har budget og regnskab klar med godkendelse fra afdelingsbestyrelserne.

Der er kommet meddelelse fra ministeriet (25/9-20), om at de forlænger (frem til 15. december 2020) de midlertidige regler om mulighed for at aflyse eller udskyde afdelingsmøderne og at det så bliver organisationsbestyrelsen der godkender regnskab og budget, når budgetstigningen er under 2%.

Ligeledes er det muligt at udskyde repræsentantskabsmøder

Hvis der ikke afholdes afdelingsmøde, vil bestyrelserne dermed også fortsætte til næste ordinære møde hvor der igen er valg til bestyrelse m.v. Der kan indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde hvis der er uopsættelige emner der skal behandles.

Da vi allerede har indkaldt til de fleste afdelingsmøder, haster beslutningen om hvilken løsning bestyrelsen vælger.

Bestyrelsen har via mailkorrespondance den 27. september besluttet at aflyse alle afdelingsmøder.

I 7 afdelinger er der forbedrings-sager der skal behandles af afdelingsmødet, (afd. 220-0, 222-0, 263-0, 268-0, 539-0, 763-0, og 767-2), der afholdes afdelingsmøde, så beboerne kan tage stilling til anlægsbudget.

Med ovenstående beslutning, har vi en forventning om en væsentlig reduceret mødeaktivitet og hermed en formindsket smitterisiko for beboere og personale.

Administrationen har udarbejdet Infobrev omkring afholdelse af møder, som udleveres til bestyrelse og personale.

Administrationen skriver ud til beboerne i de afdelinger hvor mødet aflyses og info omdeles sammen med Pop-regnskabet der hvor det er muligt, ellers omdeles info og Pop-regnskab hver for sig.

Bestyrelsen drøftede afholdelse af repræsentantskabsmødet og der var enighed om at udsætte dette til foråret pga. Corona situationen.

Indstilling:

Godkendes

Beslutning:

Godkendt og repræsentantskabsmødet udsættes

Dagsorden punkt 5

I kommunens budgetforslag for 2021 er der afsat midler til kommunal grundkapital i 2021, vi bør derfor se på mulige placeringer for nybyggeri og indgå aftaler omkring udarbejdelse nogle skitseprojekter der kan indsendes til kommunen. Der bevilges ca. 125.000 fra organisationens dispositionsfond til 3-4 skitseprojekter.

Bestyrelsen holdes løbende orienteret.

Bestyrelsen drøftede mulige placeringer af nybyggeri, bestyrelsen gav udtryk for at de foretrak nybyggeri i tilknytning til Næstved by.

Indstilling:

Godkendes

Beslutning:

Godkendt

Dagsorden punkt 6

Bygge- og LBF-sager

- a) 182-1 Skovparken – status på renoveringssag
Byggeafdelingen har dialog med rådgiver og entreprenør omkring udfordringer i sagen, der er for mange mangler når der afleveres lejemål. Der er dog også en del lejemål der bliver afleveret uden væsentlige fejl og mangler.
Intern beboerkoordinator er ansat af byggeafdelingen for beboerne, dette har skabt en bedre opfølgning og øget tryghed hos beboerne.
Hun følger op på genhusning og mangler m.v. sammen med byg. Der afholdes jævnligt byggeudvalgsmøder.
- b) 185-0 Gelsted - status på renoveringssag
Rådgiver på projektet er opsagt. Der er løbende dialog med byggeudvalget.
Byggeafdeling vurderer en forsinkelse på 4 mdr. – udbud forventes påbegyndt i oktober/november
- c) 065-0 Præstøvej – status på renoveringssag
Skema A - godkendt af kommunen, der afholdes byggeudvalgsmøder
- d) 191-0 Svendborgvej – status på renoveringssag
Skema A - godkendt af kommunen, der afholdes byggeudvalgsmøder
- e) 193-0 Mogenstrup – status på renoveringssag
Skema A indsendt til kommunen uden anlægsbudget med huslejestigning og finansieringsopgørelse. Vi har modtaget finansieringsopgørelse fra LBF. Der holdes møder med byggeudvalget om tilretning af projekt og lejeregulering.
- f) 195-0 Tappernøje – status på renoveringssag
Skema A - godkendt af kommunen, der afholdes byggeudvalgsmøder

- g) 102-0 Manøvej - status på renoveringssag
Byggeafdelingen går i gang med gennemgang af projektet og indkalder til byggeudvalgsmøder

Bestyrelsen drøftede renoveringssagen i afd. 182-Skovparken, der har netop været afholdt møde med beboerne i 1. etape omkring udbedring af fejl og mangler, bestyrelsen fandt fortsat at det var uacceptabelt at de nævnte fejl og mangler endnu ikke var udbedret.

Det er fortsat bestyrelsens holdning at byggeafdelingen bør følge bedre op på at få disse forhold afklaret.

Der var ligeledes beretninger om, at de fleste lejemål i de efterfølgende etaper, er afleveret med væsentlige færre fejl og mangler

Ligeledes ser det ud som om, at en udfordring med vandskade hos en beboer og efterfølgende genhusning nu er faldet på plads, og beboeren er tilfreds med løsningen.

Der arbejdes pt. på alle vores LBF-sager, vi kender ikke tidshorizonten for hvornår den enkelte sag er klar til at blive sat i gang. Det blev drøftet om bestyrelsen skulle prioritere rækkefølgen i de nævnte LBF-sager, bestyrelsen ønsker på nuværende tidspunkt ikke en prioriteringsrækkefølge for de enkelte sager.

Byggeafdelingen skal i gang med udbud af rådgiver på LBF-sagerne og Michael Keis fik en tilbagemelding på ønsker fra bestyrelsen.

Indstilling:

Tages til efterretning

Beslutning:

Tages til efterretning

Dagsorden punkt 7

Bestyrelsen har på tidligere møde anmodet om statistik på vedligeholdelsesudgifter for en 10 års periode.

Tal og graf fremgår af vedhæftede bilag.

Tal og grafer for de seneste 10 år understøtter og følger den budgetstrategi som bestyrelsen har vedtaget.

Konto 114 følger den almindelige lønudvikling, de sidste 3 år dog lidt under, som følge af effektivisering.

Konto 115 Alm. vedligehold, stort set uændret og dermed en effektivisering/besparelse da der har været prisudvikling.

Konto 120 Planlagt vedligeholdelse er steget med ca. 8% årligt, afdelingernes opsparing til vedligehold ønskes styrket og der er fokus på den planlagte vedligeholdelse.

Konto 401 Opsparing til vedligeholdelse er øget fra kr. 195 pr. m² til kr. 315 pr. m² – afdelingernes opsparing til vedligeholdelse ønskes forøget således, at afdelingerne har henlagt midler til den løbende vedligeholdelse også om 10- 20 år

Indstilling:

Tages til efterretning

Beslutning:

Tages til efterretning

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, mandag 5. oktober 2020 kl. 17.00 på Regionskontoret, 4700 Næstved

Dagsorden punkt 8

Eventuelt:

Næste bestyrelsesmøde (regnskabsmødet) forventes afholdt 30. november kl. 17.00, Brogade.
Repræsentantskabsmøde var planlagt til mandag den 7. december på Hotel Kirstine, er nu udskudt til foråret.

Kristoffer forventer at deltage i landsrepræsentantskabsmødet den 13. november 2020.

Det blev aftalt at Michael kontakter byg for en aftale om mødedato på opfølgning af tidl. møde.
Bestyrelsen ønsker deltagelse af byg og Palle Adamsen, mulige forslag til møde: mandag den 2. eller 9. november, bestyrelsen ser gerne at der forud for mødet fremsendes et oplæg til mødet

Michael Keis
06.10.2020



Ole Svendsen, fungerende formand

30/11-20



Tom Brække
Kene Stanger
Kristoffer Adamsen