

Deltagere:

Formand Kim Nielsen, bestyrelsesmedlemmerne Erik Gemmer (EG), Line Johansen (LJ), Lene Henriksen (LH), Ole Svendsen (OS), Susanne Morsing (SM), Tom Brøkholt (TB), Peter Hansen (PH) og Kristoffer Petersen (KP).

Fra administrationen deltog projektleder Karina Frid (KFR) – BYG, forretningsfører Michael Keis (MHK), sekretær Susanne Mortensen (SMO) der optog referat

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af referat fra 25. november 2019
3. Nyt fra formanden
4. Forretningsorden - bilag vedlagt
5. Nyt fra regionskontoret
6. Nyt fra hovedbestyrelsen
7. Nyt fra Næstved kommune v/Kristoffer Petersen
8. Konstituering af bestyrelsen herunder valg af næstformand, sekretær og landsrepræsentantskabsmedlemmer, byggeudvalg for afdeling 065-0, 102-0, 182-1, 185-0, 191-0, 193-0, 195-0
9. Kurser jf. vedlagte bilag 1
10. Afdelingerne:
182-1 Behandling af brev fra kommende lejer på Kastanievej – jf. vedlagte samt bilag 2 + 2A
11. Byggesager – orientering fra Karina:
 - a) 182-1 Skovparken – status på renoveringssag
 - b) 185-0 Gelsted - status på renoveringssag
 - c) 985-0 Agerhønevej - status på færdiggørelse
12. Fastsættelse af møderække for bestyrelsesmøder 2020 – dato og sted
13. Besøg af boligminister Kaare Dybvad 18.03.2020 kl. 10-12
14. Eventuelt

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Kim bød velkommen – og oplyste at i henhold til forretningsorden så var formanden dirigent. Susanne fra regionskontoret blev valgt som referent. Kim havde drøftet med Michael at det fremover er administrationen, der tager referat af møderne. Dette blev godkendt af bestyrelsen.

Kristoffer udtrykte tilfredshed – referat er et juridisk bindende dokument. Ønskede generelt at forretningsorden blev gået igennem. Tages op under pkt. 4

Ad 2 - Godkendelse af referat fra 25. november 2019

Ingen bemærkninger – godkendt.

Ad 3 – Nyt fra formanden

Kim oplyste at han har haft nogle møder med Michael. Deltaget i byggemøder her i Skovparken – haft møde med Karina omkring økonomien i renoveringssagen i Skovparken, samt deltaget i ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 102-0 Manøvej sammen med Ole

Kristoffer spurgte ind til hvordan økonomien ser ud. Kim den ser god og fornuftig ud – tages under pkt. 11.

Ad 4 – Forretningsorden

Kristoffer oplyste at han synes at forretningsorden trænger til en gennemgang. Der blev foreslået et nedsætte et udvalg på 2-3 personer til gennemgang og så behandle det på mødet i marts. Det blev vedtaget af bestyrelsen og udvalget består af Kim, Kristoffer og Michael.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, mandag 13. januar 2020 i Beboerhuset, Skovsyrevej 16, 4700 NæstvedAd 5 – Nyt fra regionskontoret

Michael oplyste at vi er kommet godt ind i det nye år uden megen hærværk eller store skader i afdelingerne. Der er fortsat ingen udlejningsproblemer, dog er efterspørgslen ikke så stor efter de store lejemaal i to plan. Et særskilt punkt på næste bestyrelsesmøde er en gennemgang af tidligere beslutninger omkring udlejning. Retssag anlagt af lejer vedr. tildeling af bolig efter venteliste mod Lejerbo Næstved er fortsat igangværende – retsmøde fastlagt til sommeren 2020 – Michael gav et kort resume af hensyn til de nye organisationsmedlemmer. Line spurgte ind til om det var derfor man ikke kunne få oplyst sit ventelistenummer. Michael gav herefter en kort forklaring på ventelistereglerne.

Sag om Grundejerforening i Tappernøje er fortsat i gang og vores jurist afventer svar fra Næstved kommune, det ser ud som om vi får en aftale, om at vi ikke skal være en del af Grundejerforeningen. Sundhedshus Brøderup, byggeafdelingen er i gang med en opdeling/salg sammen med kommunen, pt. afventer vi svar fra kommunen. Etablering af Fibernet hos den enkelte lejer, ejer skal spørges og vi giver altid tilladelse med mindre der er vedtaget andet i de enkelte afdelinger. PT er det TDC der kabler nogle forskellige vejstrækninger i Næstved. Administrationen vil skrive ud til alle afdelingsbestyrelser om at der gives tilladelse til TDC for etablering af fiber forbindelse i afdelingen, medmindre at afdelingsbestyrelsen melder tilbage at dette ønsker de ikke. Så det vil være fremgangsmåden hvis det kan godkendes af organisationsbestyrelsen? Bestyrelsen godkendte dette, og tilkendegav at det var en fremtidssikring af afdelingerne.

Kommunen igangsætter prøveordning omkring ændring af sortering af glas i en periode på 2 år, der placeres glas containere rundt om i kommunen og molokker ændres i udvalgte boligområder bl.a. Manøvej. Det er kommunen der betaler for ordningen.

Udskiftning af PC hos vores ejendomsfunktionærer så de kan komme på nyt Windows styresystem, er gået i gang, da der ikke længere kommer opdatering til det gamle. Ligeledes giver det mulighed for fælles fil struktur med regionskontoret – udskiftningen vedrører ikke SAP.

Der var aftalt nyt budgetmøde med afdeling 985-0 i morgen tirsdag, men er lige blevet aflyst af bestyrelsen p.g.a. sygdom - vi afventer nyt møde.

Vi er i gang med at udarbejde en status oversigt over renoverings- og forbedrings-sager i afdelingerne. Den vil fremover blive udsendt til formanden.

Kim har fået tilsendt referater fra alle afdelingsmøderne og det er aftalt at han fremover får disse tilsendt løbende. Databeskyttelse i Lejerbo. Vi får løbende nye forretningsgange, vær nu opmærksom på de oplysninger I gemmer og videregiver. Adgangskontrol i afdelinger med nøglebrik, der må statistik ikke gemmes.

Nyansættelser og opsigelser - Varmemester i Gelsted området er fratrukket i efteråret og ny mand Jan ansat 1.11.2019.

Der er ansat en teknisk assistent pr. 1.1.2020 på deltid på regionskontoret. Mikkel har en baggrund som smed og bygningskonstruktør. Skal støtte op omkring driftschefer – bl.a. liste med forbedringsarbejder m.v. Der sendes info ud til organisations- og afdelingsbestyrelser. Det stadig Morten/Steen der er kontaktperson vedr. driftsspørgsmål.

Lene oplyste at på afdelingsmødet i Tappernøje – hvor der ikke var mange fremmødte – blev der udtrykt ønske om at udendørs belysning var tændt bl.a. af hensyn til kommunens folk, der skal på besøg hos lejerne. Hun har aftalt at belysningen nu er tændt om aftenen/natten med afdelingens varmemester.

Ad 6 – Nyt fra hovedbestyrelsen

Erik Gemmer oplyste at der endnu ikke været møde i hovedbestyrelsen – men at der var møde den 4. december – dagen efter repræsentantskabsmødet.

Bygge- og udviklingschef Gerti Axelsen er stoppet pr. 31.12.19 – har fået nyt job. Indtil der er fundet en afløser for Gerti, er Esben Nielsen konstitueret.

Forretningsfører hos Brøndby Boligselskab er stoppet så midlertidig varetages ledelsen af Mette Møllerhøj og Helle Jørgensen.

Orientering omkring en retssag omkring en byggesag i det tidl. Lejerbo København.

Branchen har pr. 1. januar 2020 meldt sig ind i Dansk Erhverv.

En kort orientering om sag fra AAB Århus omkring aflogning af data – registrering via nøglebrikker – data må ikke gemmes.

Faldet i renteniveau er stadig for nedadgående og der forventes et årsresultat på 10-11 mio. mod tidligere 13-15 mio.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, mandag 13. januar 2020 i Beboerhuset, Skovsyrevej 16, 4700 Næstved

Ydelseskataloger for 2020 er blevet godkendt.

Digitaliseringsstrategien blev udsat til næste møde.

Forud for landsrepræsentantskabsmødet i maj udsendes materialet elektronisk. Årsmagasinet omdeles på mødet inkl. året i tal.

Ad 7 – Nyt fra kommunen v/Kristoffer Petersen

Der er meget fokus på renoveringen af broen til Enø.

DSBs nye centralværksted i Mogenstrup.

Den nye svømmehal – pris 163 mio. er det største byggeri i Næstved i lang tid. Omfatter også nedrivning af eksisterende svømmehaller.

Udlændingestyrelsen kommer til Næstved den 1 april.

Ad 8 – Konstituering af bestyrelsen, herunder valg af næstformand, sekretær, landsrepræsentantskabsmedlemmer, byggeudvalg for afdeling 065-0, 102-0, 182-1, 185-0, 191-0, 193-0 og 195-0

Valg af næstformand – her stillede Peter og Ole op. Kristoffer udbad deres begrundelser for at stille op, hvorefter begge gav en kort intro. Ole Svendsen blev valgt som ny næstformand. Erik Gemmer oplyste at det jo tidligere er bestemt at administrationen tager referat. Kristoffer mente ikke der skulle vælges sekretær. Kim oplyste at det især var ifm. afholdelse og fordeling af afdelingsmøder. Enighed om at der ikke vælges sekretær men en tovholder til dette. Næstformand Ole Svendsen blev valgt som tovholder.

Herefter gik man over til valg af landsrepræsentantskabsmedlemmer – Lejerbo Næstved har 6 medlemmer. Line spurgte ind til hvad det gik ud på. Lene gav en kort information og Erik supplerede med at landsrepræsentantskabet vælger hovedbestyrelsens 13 medlemmer ud af 15.

Følgende blev valgt som landsrepræsentantskabsmedlemmer: Kim Nielsen, Line Johansen, Lene Henriksen, Ole Svendsen, Tom Brokholt og Peter Hansen. Susanne Morsing blev valgt som suppleant.

Herefter gik man over til fastsættelse af byggeudvalg. Enighed om at udvalgene skulle bestå af 2 personer fra organisationsbestyrelsen og 1-2 personer fra afdelingsbestyrelsen. Endvidere var man enige om, at man ikke kunne sidde som organisationsbestyrelsesmedlem i sin egen afdeling - men godt kunne være med som medlem af afdelingsbestyrelsen.

Line spurgte ind til hvad det er for byggesager – Kim svarede at det er Landsbyggefond sager.

Michael oplyste at byggeafdelingen gerne vil have udpeget byggeudvalg så der var en sparringspartner.

Lene spurgte ind til hvem der repræsenterer beboerne – Michael – det gør afdelingsbestyrelserne. Organisationsbestyrelsen repræsenterer Lejerbo Næstved som helhed og selvfølgelig også økonomien.

Det blev understreget at byggeudvalgsmøderne er med rådgiver – og ikke med entreprenør. Erik understregede vigtigheden af dette.

Byggeudvalg blev aftalt som følger:

065-0	Tom Brokholt, Susanne Morsing
102-0	Peter Hansen, Ole Svendsen
182-1	Kim Nielsen, Peter Hansen
185-0	Ole Svendsen, Line Johansen
191-0	Susanne Morsing, Ole Svendsen
193-0	Lene Henriksen, Tom Brokholt
195-0	Lene Henriksen, Kim Nielsen

Michael anmodede om at de enkelte organisationsbestyrelsesmedlemmer meldte ind til administrationen hvilke 2 fra afdelingsbestyrelsen der skulle være med i byggeudvalget. I afdeling 193-0 og 195-0 er der ingen bestyrelse.

Kristoffer havde et punkt mere til konstituering. Kunne godt tænke sig vi fik en presse ansvarlig – Det er vigtigt at den presseansvarlige arbejder i tæt sammen med administrationen – Erik Gemmer påpegede at det er formanden / forretningsfører – der var enighed om dette. Hvis andre bestyrelsesmedlemmer bliver kontaktet, så skal der

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, mandag 13. januar 2020 i Beboerhuset, Skovsyrevej 16, 4700 Næstved

henvises til disse 2. Michal udtrykte det hensigtsmæssige i at der var en gensidig aftale om at vi orienterer hinanden når pressen kontakter. Kopi af avisartikler rundsendes til hele bestyrelsen så alle er klædt på.

Ad 9 – Kurser

Alle har fået en mail omkring kursusrække.

Erik Gemmer udtrykte at det er rigtig vigtigt med uddannelse af organisationsbestyrelsen – og opfordrede til at hvis man har mulighed for at deltage så bør man gøre det. Synes det er rigtig godt initiativ. Priserne fra kursusafdelingen blev oplyst.

Lidt generel snak omkring behovet for uddannelse også ude i afdelingsbestyrelsen, hvor mange ikke har den fornødne baggrund – så det skal ses som hjælpende hånd til bestyrelsesarbejdet så bestyrelserne bliver klædt bedst muligt på. Hvem betaler – hertil svarede Erik Gemmer at Introduktion til arbejdet i afdelingsbestyrelsen bør organisationen betale så det var gratis for bestyrelserne. Enighed herom, men også at hvis en afdeling havde tilmeldt sig og ikke mødte op – så skulle afdelingen betale en nærmere fastsat deltagerpris. Lidt debat om hvordan man får bestyrelserne til at deltage.

Kristoffer udtrykte ønske om at der blev afholdt et internt møde efter organisationsbestyrelsen havde været på kursus og fået værktøjer at arbejde med så man kunne få talt tingene igennem.

Der blev udtrykt tilfredshed med at kurserne blev lagt ud i beboerhusene i stedet for hotel Kirstine. Det blev aftalt at gå videre med alle 4 møder og det blev aftalt at møderne afholdes i Lejerbos egne lokaler (beboerhuse).

Ad10 – Afdelingerne:

Der er ved at blive lavet en oversigt over alle renoverings-/forbedringsager, denne oversigt er tilsendt formanden. Kristoffer vil gerne have en halvårlig status.

182-1 Behandling af brev fra kommende lejer på Kastanievej:

Michael gennemgik kort sagen. Hun har haft valgmuligheden i forbindelse med det udsendte boligtilbud – med oplysning om 26% lejestigning. Hun har fået oplysning om renoveringssag og dermed følgende huslejestigning i sit boligtilbud, det står som særlig klausul i lejekontrakt og administrationen har ligeledes skrevet ifm. udsendelse af lejekontrakten. Når en afdeling kollektivt på et afdelingsmøde har besluttet en renoveringssag – kan man ikke individuelt melde fra. Hun er lejer og Lejerbo er ejer – og renoveringssagen er vedtaget længe før at lejer flytter ind i afdelingen – Bestyrelsen besluttede at der ikke kunne gives dispensation eller ændring til huslejereguleringen. Michael skriver brev med bestyrelsens afgørelse til lejer.

Ad 11 – byggesager – orientering ved Karina

Karina omdelte bilag med en oversigt over de 6 projekter som Byg har Næstved.

182-1 Skovparken:

216 boliger skal renoveres – heraf 20 på Kastanievej. På nuværende tidspunkt er de første 17 lejligheder flyttet tilbage efter renoveringen.

Mødeprocedure:

Fast byggeudvalgsmøderen gang om måneden – er kørt kontinuerligt de sidste 6 mdr.

Bygherremøderne - består af Karina, Pernille og lokalinspektør Bjarne – holder møde med Rambøll og går ned i detaljer.

Interne Lejerbo-møder er nyt. Består af alle byggeudvalgsmedlemmer minus Rambøll. Første møde var i torsdags – gik meget detaljeret på ting fra beboernes side, som ikke var OK. Giver et godt input til Karina.

Manglestatus:

Det viser sig desværre at de boliger der afleveres til indflytning ikke er tilfredsstillende – der er for mange mangler. Mange af de ting beboerne fortæller har entreprenør og rådgiver ikke været gode nok til at rette op på.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, mandag 13. januar 2020 i Beboerhuset, Skovsyrevej 16, 4700 Næstved

Der er sendt en klagemail til Rambøll i sidste uge og der er møde i morgen tirsdag. Hvis det ikke giver en holdbar løsning, må det bringes højere op. Korrespondancen er blevet skarpere i tonen.

Michael supplerede det er rigtig rart at vi nu kan få nogle meldinger - vi kæmper alle en brav kamp. Er vigtigt at vi i Lejerbo står sammen.

Beboertryghed i flytteproces: Vi har byggenyt som bliver omdelt til alle – men læser folk det? Den sidste side er forbeholdt kontaktpersoner – skal måske sættes om på forsiden. Nogen er meget utrygge – gælder især ældre personer. Beboerkonsulent er nu i Skovparken fast 1 dag om ugen – tirsdag og har personlig træffetid. Hun har lovet at hun nu vil stemme dørklokker hos de beboere der skal genhuses. Det påtænkes at lave en tilfredshedsundersøgelse.

Karina vil gerne tage herved mandag til de kaffemøder der er. Der også en månedlig fællesspisning hvor en del ældre beboere deltager – god idé hvis nogen kigger forbi for at komme i bedre dialog med beboerne. Ole meget positiv overfor dette.

Karina har konstateret uoverensstemmelse omkring kontakttider mellem Rambølls varslingsbrev og byggenyt – det skal rettes op.

Her forlod Kristoffer mødet.

Genhusningsøkonomi:

Karina har lavet et totalt genhusningsbudget som fremgår af det udleverede materiale.

185-0 Gelsted:

Sagen omkring 185-0 blev gennemgået af Peter. Alle plantegninger for lejligheder er gennemgået.

Næste møde er 22 jan., der holdes møde hver anden onsdag. Skema A er godkendt – der skal indkaldes til et beboermøde. Ingen problemer – alt kører fint. Forventet opstart maj/juni 2020. Der er nogen der mangler adgang til Byggeweb – skal etableres.

191-0 Svendborgvej:

Mangler beboerorientering, Karina sørger for at denne bliver udarbejdet – har forsøgt at skyde den i gang tidligere men der kom en huslejedifferentiering i vejen, der ikke hang sammen. Det er er nu løst og vi er klar til at få Sigurd på banen og få lavet skema A, og få lavet et nyt beboermøde, hvor huslejestigning skal stemmes igennem.

193-0 Mogenstrup og 195-0 Tappernøje:

Sigurd har haft møde med Morten m.fl. Lene oplyser, at indenfor de 2 sidste år har alle afdelinger i det gamle Fladså vedtaget at der skal skiftes døre og vinduer - alle fyr skiftes i Tappernøje og Brøderup.

Der skal planlægges et byggeudvalgsmøde snarest muligt. Karina sender mødeforslag til det nye byggeudvalg

985-0 Agerhønevej:

Vi er ved at lægge sidste hånd på skema C – I får en opdatering snarest. Det ser ud som at det budget der har været, kan dække.

Nedløbsrør bliver monteret i løbet af februar.

Der er 1 års gennemgang 15. januar 2020. Det er Jesper Hvidkær der tager mangelgennemgangen. Lene vil gerne deltage – Karina sender oplysning om tid til Lene

Ad 12 – fastsættelse af møderække for 2020 – dato og sted:

9 marts 2020

16. maj 2020 – mødet 11. maj 2020 flyttes til 16 maj i Århus ifm. landsrepræsentantskabsmødet

10. august 2020

12. oktober 2020

23. november 2020 – det årlige regnskabsmøde

2. december 2020 - repræsentantskabsmøde

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, mandag 13. januar 2020 i Beboerhuset, Skovsyrevej 16, 4700 NæstvedAd 13 – besøg af boligminister Kaare Dybvad 18.03.2020 – kl. 10-12

Besøg på Sneppevej – Michael har ikke set korrespondancen men vil gerne være behjælpelig. Lene oplyste at aftalen er kommet i stand foranlediget af den tidligere formand. Denne har lavet en aftale med en beboer så der kan bese lejemål. Michael spørger ind til materialet fra ministeriet og anmoder Lene om at sende dette til ham og Kim, sammen med evt. tfl.nr/aftale med lejer på Sneppevej for besøg i lejemål.

Ad 14 – Eventuelt

Erik Gemmer – spurgte ind til deltagelse i den årlige "på-tværs-tur". Her er det organisationsbestyrelsen samt alle afdelingsformænd der er inviteret. Det er Holbæk der står for arrangementet i år – datoen bliver formentlig i august – sidste år var der lidt spørgsmål om vi skal deltage. Håber at organisationen vil deltage. Michael supplerede med at organisationsbestyrelsen selvfølgelig også selv var meget velkommen til at arrangere supplerende fællestur for afdelingsbestyrelserne i Lejerbo Næstved. Drøftes igen på næste møde.

Kim oplyste at han havde modtaget mail omkring Arbejdsmarkeds Feriefond 2020. Det drejer som tilskud på max 335,- kr. pr. deltager som organisationen skal betale i administrationsomkostninger. Bestyrelsen vedtog at det vil man gerne.

Michael afleverede lokalplansmateriale til Kim på Stenlængegårds området.

Michael vil gerne have lov til at kigge på de gamle lægeboliger (gule blokke). Skal formentlig enten rives ned eller total reoveres. Beliggenhed er supercentral. Tilsagn fra bestyrelsen om at Michael kigger videre på sagen.

Referent: Susanne Mortensen – 15.01.2020



Formand Kim Nielsen