

Deltagere:

Formand Kim Nielsen, næstformand Ole Svendsen, bestyrelsesmedlemmerne Line Johansen, Tom Brokholt, Lene Stange, Erik Gemmer samt Kristoffer Petersen.

Fra administrationen deltog driftschef Morten Lundsteen, driftschef Steen Andersen, Projektleder i Byg Metin Uysal (delvis) samt sekretær Susanne Mortensen, som optog referat

Afbud fra: Michael Keis, Karina Frid, Peter Hansen og Susanne Morsing

Dagsorden:

1. Orientering
 - a) Nyt fra formanden
 - b) Nyt fra regionskontoret, afbud fra Michael (Morten/Steen deltager)
 - c) Nyt fra hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer
 - d) Nyt fra Næstved kommune v/Kristoffer Petersen
2. Ny forretningsorden – bilag vedlagt
3. Afdelingerne:
 - a) 370-0 Godkendelse af anlægsbudget for konvertering til fjernvarme, bilag vedlagt – anlægsbudget samt referat fra afdelingsmødet 30.10.19
 - b) 263-0 Godkendelse af anlægsbudget for nye vinduer og døre, behandles på afdelingsmøde den 12. marts 20, bilag vedlagt
 - c) 985-0 Afdelingsmøde 3. marts 20, godkendelse af budget og evt. råderetskatalog om hegn – bilag vedlagt
4. Bygge- og LBFsager v/Karina Frid
 - a) 182-1 Skovparken – status på renoveringssag
 - b) 185-0 Gelsted - status på renoveringssag
 - c) 985-0 Agerhønevej - status på færdiggørelse af udearealer
 - d) Oversigt over nedsatte byggeudvalg (bilag vedlagt)
5. Orientering om besøg af boligminister Kaare Dybvad 16.03.2020 kl. 10-12, er tidl. udsendt
6. Orientering fra de afholdte afdelingsmøder
7. Drøftelse af lade-stander til el-biler
8. Eventuelt

Formanden indledte med at byde velkommen. Herefter gik man over til dagsorden.

- 1) Orientering
 - a) Nyt fra formand
Kim oplyste at han sammen med Ole har været til møde i BL omkring brug af digitale medier.
Deltaget i møde sammen med Line i Ressource City omkring opførelse a 4-600 boliger på Stenlængegård området.
Haft møde med den nye bestyrelse på Sneppevej – for at støtte op og hjælpe i gang.
Deltaget i møde med Næstved Fjernvarme – hvad de vil de næste mange år. Det berører bl.a. afdelingen på Spiræavej i år og Lynæsvej næste år. Der vil ikke komme nogen udgifter for Lejerbo når de piller gasfynd ned og etablerer fjernvarme og dermed ikke nogen huslejestigning.
Deltaget i ekstraordinært afdelingsmøde i 985-0 Agerhønevej, som blev afholdt på regionskontoret. Her blev driftsbudget godkendt. Det oprindelige rådigheds-katalog udfærdiget af bestyrelsen blev forkastet men de på afdelingsmødet vedtagne beslutninger blev indføjet i råderetskataloget, som herefter blev godkendt.
Bestyrelsen trak sig under mødet.
 - b) Nyt fra regionskontoret
Da Michael havde meldt afbud oplyste driftschef Morten Lundsteen følgende. Det går godt omkring den daglige drift i boligafdelingerne. 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 - hovedforhandling i juni 2020.
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. Der er

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, 9. marts 2020, kl. 17.00, Beboerhuset Præstøvej 99D, 4700 Næstved

ikke noget nyt omkring Sundhedshus i Fensmark og mageskifte.

Etablering af Fibernet hos den enkelte lejer, vi har skrevet til alle bestyrelser, vi har ikke modtaget besked fra nogle bestyrelser om at de ikke ønsker fibernet. Afdeling 370-0 Dragehøjvej har dog sagt nej tak, da de i forvejen har FIBIA.

Som der tidl. er orienteret om, har vi nu fået drone fotograferet udvalgte afdelingerne – vil det have interesse i en elektronisk præsentation af materialet for bestyrelsen? Bestyrelsen besluttede at de gerne ville have en elektronisk præsentation.

Vi har et samarbejde med frivilligcenter Gældsrådgivning og Næstved kommune når vi har lejere der ofte er i restance – det er vi glade for og det er til gavn for de pågældende lejere. Gældsrådgivning vil yderlig gerne holde møder med de enkelte afdelingsbestyrelser/beboermøder. Det er vores opfattelse, at vores lejere ikke skal opfattes som dårlige betalere og vi har derfor oplyst, at vi ikke generelt skal have gældsrådgivningsmøder kun for vores lejere.

Afdelingsbestyrelsen har godkendt budget for afdeling 985-0 og det er også godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde 3. marts 20.

Vi er i gang med at udarbejde en status oversigt over renoverings- og forbedringssager i afdelingerne.

Databeskyttelse i Lejerbo: Vi får løbende nye forretningsgange, vær nu opmærksom på de oplysninger i nævner og videregiver. Adgangskontrol i afdelinger med nøglebrik, her må statistik ikke gemmes.

Ingen nyansættelser eller opsigelser.

Effektivisering: vi er i løbende dialog med ejendomsfunktionærer og har fokus på håndværkerpriser.

Lidt debat omkring lokale håndværkere – bl.a. vvs firma der både er billig og leverer godt arbejde og malerfirma – som skal i udbud til næste år.

c) Nyt fra Hovedbestyrelsen

Erik Gemmer oplyste at der havde været HB møde den 28.1.20 – hvor bl.a. sagerne omkring tidligere Lejerbo Københavns krav blev gennemgået med advokaterne.

Der skal ansættes en ny forretningsfører i Brøndby Boligselskab (BB – administreres af Lejerbo).

Der har været møde med boligministeren om boligaftalen, som skal forhandles her i foråret.

Boligministeren besøger Lejerbo Næstved den 16. marts og ser på startboliger.

Der blev orienteret og digitaliseringsstrategien. Der blev også orienteret omkring rentetilskrivningen.

Initiativprisen som uddeles på landsrepræsentantskabsmødet er pt. sat på stand-by.

Forsikringsstatistik blev gennemgået – og der tages kontakt til Nordflex omkring en smidigere behandling i det nye forsikringselskab.

Lønoversigt for ledergrupper blev gennemgået og HB godkendte direktionens lønforhold.

Lejerbo har netop underskrevet aftale med ejendomsfunktionærerne.

d) Nyt fra Næstved kommune

Kristoffer Petersen oplyste at den nye svømmehal der skal bygges, er sat i byggeudvalg.

2) Ny forretningsorden

Erik Gemmer gav udtryk for at det var et flot arbejde der var lavet. Uddybning af hvad der var lukket møde (punkt) blev givet af Kristoffer. Forretningsorden blev godkendt uden yderligere kommentarer og skal underskrives på næste møde.

3) Afdelingerne

a) 370-0 godkendelse af anlægsbudget for konvertering til fjernvarme. Organisationen godkendt anlægsbudgettet og låneoptagelse.

b) 263-0 godkendelse af anlægsbudget for nye døre og vinduer – behandles på et ekstraordinært afdelingsmøde 12.3.20. Organisationen godkendte anlægsbudgettet og låneoptagelse under forudsætning af, at det blev godkendt på afdelingsmødet.

c) 985-0 godkendelse af budget og råderetskatalog om hegn. Afdelingsmødet har godkendt budget 3.3.20. Det til afdelingsmødet fremsendte råderetskatalog blev forkastet på mødet. Bestyrelsen trak sig herefter. Et alternativ forslag (ganske få ændringer i forhold til bestyrelsens forslag) blev vedtaget med 2/3 flertal. Lidt debat af råderetskatalog og hvorfor – ifølge Steen er det primært på rækkehuse eller lejemål hvor der er udearealer – generelt bliver folk mere individuelle i deres ønsker til deres bolig. Råderetskataloget blev godkendt.

4) Bygge- og LBFsager v/Karina

a) 182-1 Skovparken, status på renoveringssag: Karina havde meldt afbud – så ikke nogen orientering omkring sagen. Kristoffer oplyste at han havde bedt om, at Palle Adamsen deltog i et møde med bestyrelsen omkring sagen og hvad der sker på den lange bane. Der vil blive indkaldt til et ekstraordinært bestyrelsesmøde. Lidt debat omkring rådgiver. Det er vigtigt og vi er kun interesseret i at tingene kommer til at fungere.

b) 185-0 Gelsted, status på renoveringssag: Metin Uysal gav en kort gennemgang af sagsforløbet fra den indgåede rådgiveraftale i 2017 og frem til nu. Rådgiver var bedt om at lave et udbudsprojekt til indhentning af tilbud. Dette har været til ekstern granskning hos uvildig rådgiver, som ser på projektet med andre øjne end både bygherre og de projekterende. Der er kommet et granskningsnotat på 11 sider med en del

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, 9. marts 2020, kl. 17.00, Beboerhuset Præstøvej 99D, 4700 Næstved

kommentarer. Byg har til hensigt at opsigte aftale med rådgiver – konsekvensen vil bl.a. være at der skal findes ny rådgiver, kadencen kan blive udskudt et par måneder, vurdering ift. hvad der måtte mangle for at udfærdige fase og indhente tilbud for entreprisen 22 mio. kr. Endnu uklart hvad den økonomiske konsekvens af den nuværende aftale vil blive. I støttede anlægsbudgetter må der ikke være en buffer til uforudsete udgifter.

Bestyrelsen godkendte at der findes en ny rådgiver.

Kim henstillede til at fremover så var det organisationsbestyrelsen og ikke afdelingsbestyrelsen der blev informeret først i sagen.

- c) 985-0 Agerhønevej – status på færdiggørelse af udearealer: Karina havde meldt afbud – så ikke nogen orientering omkring sagen, Morten var ikke orienteret. Lene havde deltaget på 1-års gennemgangen og gav et kort resumé heraf.
- d) Oversigt over nedsatte byggeudvalg: bestyrelsen i afd. 065-0 har påpeget at de 2 udpegede medlemmer fra organisationsbestyrelsen begge er helt nye og ikke har erfaring med byggesager. Kim oplyste at han gik ind som et supplerende byggeudvalgsmedlem. Det tages op på næste møde hvordan man kan sikre at beboerne føler sig hørt i forløbet af byggesager.
- 5) Orientering om besøg af boligminister Kaare Dybvad 16.03.2020, kl. 10-12.
Kim, Ole, Line, Lene og Erik Gemmer oplyste at de deltager i besøget. Der er mulighed for at komme ind og se 2-4 lejemål. Lene spurgte ind til om man inviterede Roy til mødet med Kaare Dybvad. Det blev oplyst at Roy var velkommen som alle andre beboere i Lejerbo men Kristoffer gjorde opmærksom på at det er vigtigt hvilken rolle/kasket han tager på. Har selv valgt at gå ud af organisationsbestyrelsen.
Herefter en kort debat om rensning af luften internt i bestyrelsen – vigtigheden af at tale ordentligt til hinanden og have et konstruktivt samarbejde. Det blev besluttet fremover at sætte et nyt punkt på dagsorden efter eventuelt "hvordan har mødet været – har vi talt ordentligt til hinanden". Blev oplyst at fremover så udbygges dagsorden med en indstilling fra administrationen til de forskellige punkter.
- 6) Orientering fra de afholdte afdelingsmøder
Lidt debat omkring afdelingsbestyrelsernes involvering i afdelingsmøderne. Kim havde deltaget i en del afdelingsmøder og konstateret at bestyrelserne er meget inaktive. Forslag om kursus om hvordan man holder et afdelingsmøde. Lene var mere bekymret for de afdelinger hvor der ikke var nogen afdelingsbestyrelse. Der må organisationen blive bedre til at tage hånd om eventuelle problemer og følge op. Steen Andersen – er glad for at organisationen anerkender, at det ikke går rigtig godt i afdelingerne, mener at man skal arbejde mere med bestyrelserne. Kristoffer – vi har ikke gjort det godt nok – enighed om at afdelingsbestyrelserne skal klædes bedre på. Forslag om indkaldelse til kvartalsmøder med rollespil – cases. Morten – i forhold til forventningsafstemning vigtigt at fokusere på hvad bestyrelsens rolle er og hvad de skal klare især omkring afdelingsmødet. Afslutningsvis enighed om at nedsætte et udvalg der kan arbejde med hvordan vi får gjort bestyrelserne mere aktive, engagerede og synlige. Udvalget består af Ole (tovholder), Line, Lene og Kristoffer. Udvalget skal komme med et oplæg hvad der kan gøres på næste organisationsmøde i maj. Morten supplerede med at administrationen allerede har mange gode værktøjer som kan anvendes.
- 7) Drøftelse af ladestander til elbiler
Erik Gemmer oplyste at infrastrukturen på el-nettet ikke er stor nok. Hverken BL eller regeringen er kommet med nogen udmelding endnu, og så skal beboerne ikke betale for at der sættes lader op. Steen Andersen supplerede med at vi pt. oplever kæmpeproblemer med parkering – vi har ikke nogen løsning.
Enighed om at der på næste organisationsmøde tages en principbeslutning omkring ladestander – der kan meldes ud.
- 8) Eventuelt
Der blev spurgt ind til tvangsauktionen af tanken i afd. 493-0 – hvem har købt? Steen Andersen oplyste at det viste han ikke.
Erik Gemmer oplyste at han har møde i Hvidovre organisationen den 17. maj kl.16.30 (søndag). Landsrepræsentantskabsmødet finder officielt sted fra frokost 18.5 og slutter efter morgenmad 19.5.
Kim rundsender mail omkring tilmelding, bestilling af hotelværelser, kørsel samt mødelokale til afholdelse af organisationsbestyrelsesmøde.

Referent: Susanne Mortensen, 10.03.2020


Formand Kim Nielsen

