

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, mandag 21. november 2016, på Regionskontoret, Brogade 6, Næstved**DELTAGERE:**

Formand Roy Stange, bestyrelsesmedlemmerne Kim Nielsen, Lona Schunck, Aase Løvenholdt, Lene Henriksen, Georg Weichel, Erik Gemmer, Kate Nielsen og Kristoffer Petersen.

Fra administrationen deltog adm. direktør Palle Adamsen, Per Rosbjørn Jensen fra byggeafdelingen, forretningsfører Michael Keis og sekretær Susanne Mortensen, som optog referat af mødet.

Dagsorden:

1. Meddelelser fra Administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/renovering
5. Eventuelt

Formand Roy Stange åbnede mødet og bød velkommen, og specielt til Palle Adamsen og Per Rosbjørn Jensen fra Valby.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen**Lejerbo har fået ny næstformand for vest**

Palle Adamsen oplyste at på det ekstraordinære landsrepræsentantskabsmøde den 10. november 2016, der fandt sted på i Århus, blev der valgt ny næstformand for vest – da Lars Bak jo desværre pludseligt var gået bort. Det blev Anne Sakariassen fra BSH, der blev den nye næstformand..

Effektivisering.

Palle Adamsen oplyste at effektiviseringer handler om, at boligorganisationens bestyrelser skal tage ansvar for driften i organisationens afdelinger. Bestyrelsen skal sætte mål for den fremtidige udvikling af driften og hermed også på huslejudvikling i organisationens afdelinger. Det har organisationen en forpligtigelse til og også en ret til. Organisationsbestyrelsen skal passe på huslejen.

Baggrunden er, at Finansministeriet, Udvikling, Integrations og Boligministeriet samt BL har indgået en aftale for hele den almene sektor om en reduktion i omkostningerne på en lang række konti frem mod udgangen af 2020. Ud af et samlet udgiftsomfang på 18,4 mia., skal der findes effektiviseringer for 1,5 mia. kr.. 2014 er baseline og der sker så en fremskrivning af huslejen efter et komplekst regnestykke, hvor bl.a. også beboersammensætning indgår. I 2021 sammenlignes denne fremskrivning med de faktiske udgifter. Der måles for hele den almene sektor. Det er således ikke den enkelte afdeling eller organisation, men hele branchen som står til ansvar – ligesom hos kommunerne.

Lejerbos hovedbestyrelse har drøftet lovforslaget, som forventes godkendt i december 2016. Hovedbestyrelsen har over for administrationen besluttet, at det er i et samarbejde mellem den enkelte boligorganisations bestyrelse og administrationen, at aftaler om mål for den fremtidige drift skal indgås. Hovedbestyrelsen følger udviklingen og hvis der bliver behov for fælles værktøjer, vil bestyrelsen naturligvis se på det.

Nye normalvedtægter juni 2016 – digitalisering og præciseringer

Palle Adamsen oplyste at der er sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. De væsentligste ændringer i forhold til de tidligere normalvedtægter angår anvendelse af digitale værktøjer dels til indkaldelser af øverste myndighed og afdelingsmøder og udsendelse af materiale til disse møder, dels som supplement i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder.

Herudover er der sket enkelte mindre ændringer:

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, mandag 21. november 2016, på Regionskontoret, Brogade 6, Næstved

- Harmonisering af reglerne om øverste myndigheds kompetence og uddelegering med driftsbekendtgørelsens §§ 6 og 7.
- Præcisering af tegningsreglen.

Ændringerne i normalvedtægterne finder anvendelse, uanset eventuelle modstående bestemmelser i en boligorganisations vedtægter.

Boligorganisationens vedtægter skal behandles på et repræsentantskabsmøde og vil blive udsendt fra sekretariatet forud for mødet.

Michael Keis oplyste at i Næstved er det tidligere aftalt, at man venter til næste repræsentantskabsmøde med at vedtage de nye vedtægter.

Elektroniske boligtilbud

Palle Adamsen oplyste at Lejerbo har iværksat et projekt vedrørende elektroniske boligtilbud efter beslutning i hovedbestyrelsen. I dag kan boligsøgende afslå eller acceptere et boligtilbud via deres profil på www.lejerbo.dk, men selve boligtilbuddene bliver sendt ud som papirpost. Samler man udgiften til papir, kuverter, porto og arbejdstimer til print, kuvertering mv., er udgifterne til at udsende de ca. 116.000 årlige boligtilbud godt 1.3 mio. kr. Der ligger altså en meget fin effektivisering i projektet. Hertil kommer, at mange kunder efterspørger en elektronisk løsning, og at stort set alle andre boligselskaber kan tilbyde en elektronisk løsning.

Projektet sigter på, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk, når løsningen er helt implementeret. Erfaringen fra andre boligselskaber siger mellem 90 og 98 %, så de 85 % er bestemt realistisk. Projektet er planlagt sådan, at løsningen først testes af på en eller flere boligorganisationer. En fuld implementering forventes at ske marts 2017.

Det moderne kontanthjælpsloft.

Michael Keis oplyste at den 1. oktober 2016 trådte regeringens nye moderne kontanthjælpsloft i kraft. 30.000 familier bliver efter regeringens skøn berørt af forslaget. Formålet er at tilskynde kontanthjælpsmodtagere til at komme i beskæftigelse. Beskæftigelsesministeriet har beregnet, at ud af de berørte, forventes omkring 700 at få beskæftigelse.

I beregningen af kontanthjælpsydelsen skal indgå værdien af din boligsikring. Boligsikring har tidligere været en ydelse, som kommer oven i kontanthjælpen. Med det moderne kontanthjælpsloft er der en øvre grænse for, hvor meget du kan få udbetalt, som indeholder boligsikring. Derfor bliver en større gruppe ramt på den måde, at deres boligsikring bliver reduceret. Endda forholdsvis meget. Modelberegninger viser, at en enlig med to børn i en lejlighed på omkring 80 m² får reduceret sit rådighedsbeløb med op til 28%.

Vi kan endnu i Lejerbo ikke se, hvad effekten bliver. Vi følger løbende huslejeopkrævningerne og er bekymrede for at kunne se et stigende antal betalingsrestancer og på sigt også en stigning i antallet af beboere, som må flytte fra deres lejemål, fordi det er for dyrt.

Mange har rettet henvendelse til vores boligrådgivere. Vores hjælp handler om, at vi kan foreslå at forsøge at bytte sin lejlighed, skrive sig op internt til en billigere lejlighed eller overveje et fremleje af et værelse. Det er jo ikke ideelle løsninger for de fleste, men det vi har at gøre med. Vi har selvfølgelig billige boliger i Lejerbo – men de er jo lejet ud i forvejen.

I Næstved kan vi se, at vi har sendt ca. 5-7% flere rykkere ud – i sept. 87 og i november 92 rykkere.

Vi har lige sendt til advokat – men ikke markant flere end normalt. Men vi følger løbende og ser hvordan udviklingen er – og den fulde effekt forventer vi først viser sig i februar/marts 2017.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, mandag 21. november 2016, på Regionskontoret, Brogade 6, Næstved**Udlejning og anvisning til flygtninge**

Michael Keis oplyste at vi løbende er i dialog med kommunen om udlejning og anvisning bla. til flygtninge. De aftaler der er indgået vedr. Helgesvej og Bakkedraget om udlejning til flygtninge ønsker de at opsige, da det er bygget som ældreboliger skal kommunen herefter alene hæfte for huslejen, kommunen ønsker at der bliver sat gang i den LBF sag som allerede er indsendt til LBF omkring renovering og ombygning i afdelingen. I den nye udlejningsaftale har kommunen anvisningsretten til 25% af de ledige lejemål i de fleste afdelinger

Michael Keis oplyste at henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2016/2017) kr. 98.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Næstved.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet skal fordeles således at formanden får 2 andele og de andre bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel.

Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb. Fordelingen blev vedtaget.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Michael Keis oplyste at forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2015 – 30/6 2016, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2015 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2017 – 30/6 2018.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2015 – 30/6 2016, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2017 – 30/6 2018 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afd. 155-0 institutionen Manøvej, 767-1 Tokesvej og 338-0 Birkevang (ingen fremmødte), 789-0 Røjleparken (1 pårørende).

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækningsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingers forhold til en vurdering af afdelingernes status på vedligeholdelsesstatus, udlejningssituationen, boligsocial status samt økonomiske status ud fra udvalgte kriterier. For hver afdeling er der en samlet vurdering som enten god, middel eller kritisk.

Ved supplerende oplysninger:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen.

Revisionen har på side 237-238 supplerende oplysninger til forhold i afdeling 065-0, 102-0, 181-0, 185-0, 193-0, 195-0, 219-0 og 222-0.

På side 9 & 10 er der kommenteret på revisionens supplerende oplysninger i forhold til afdelingerne, disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger. Der var ikke yderligere bemærkninger

En kommentar – fremover bør materiale måske udsendes på usb-nøgle i stedet for CD-rom.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejestigningen i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, mandag 21. november 2016, på Regionskontoret, Brogade 6, Næstved

	Afd. navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
065-0	Præstøvej	759,44	769,57	10,13	1,33
102-0	Manøvej	713,20	723,69	10,48	1,47
155-0	Manøhytten	1.183,33	1.183,33	0,00	uændret
181-0	Skelby, fam.boliger	922,56	934,86	12,30	1,33
181-0	Skelby, ældreboliger	1.005,64	1.017,94	12,30	1,22
181-1	Søbo	965,73	1.000,84	35,11	3,64
182-1	Skovparken, Kastanievej, fam	765,09	776,57	11,48	1,50
182-1	Skovparken, Kastanievej, ung	721,41	732,89	11,48	1,59
185-0	Gelsted, fam.bolig	838,08	853,56	15,48	1,85
185-0	Gelsted, ældreboliger	996,75	1.012,23	15,48	1,55
191-0	Svendborgvej, fam.bolig	807,05	820,88	13,82	1,71
193-0	Mogenstrup, fam.bolig	840,90	845,86	4,96	0,59
193-0	Mogenstrup, ung.bolig	795,690	800,56	4,96	0,62
193-0	Mogenstrup, ældre.bolig	1.064,60	1.069,56	1,96	0,47
195-0	Tappernøje, fam.bolig	759,69	770,32	10,63	1,40
195-0	Tappernøje, ung.bolig	733,82	744,45	10,63	1,45
207-1	Herlufmagle/Birkevænget	810,55	826,70	16,15	1,99
219-0	Bygaden Karrebæk	84058	848,70	8,112	0,97
220-0	Grønnegade fam.bolig	921,21	926,53	5,32	0,58
220-0	Grønnegade erhverv	448,03	448,03	0,00	uændret
222-0	Brandtsgade fam.bolig	945,52	946,26	0,74	0,08
227-0	Brøderup/Everdrup fam.bolig	905,30	905,30	0,00	uændret
227-0	Brøderup/Everdrup, ung.bolig	763,03	763,03	0,00	uændret
227-0	Brøderup/Everdrup ældre bol	1.010,22	1.010,22	0,00	uændret
227-0	Brøderup/Everdrup , erhverv	993,61	993,61	0,00	uændret
261-0	Egelund ældre bolig	1.027,06	1.027,06	0,00	uændret
263-0	Hyllinge, fam.bolig	776,91	782,02	5,10	0,66
268-0	Lynæsvej fam bolig	821,90	834,24	12,34	1,50
286-0	Rønnebæk, Duesvej am.bolig	810,96	810,96	0,00	uændret
319-0	Kirsebærlunden, fam bolig	886,54	902,85	16,31	1,84
319-0	Kirsebærlunden, ung.bolig	768,26	768,26	16,31	2,12
338-0	Birkevænget, ældre bolig	1.042,47	1.042,47	0,00	uændret
370-0	Regnbueparken , fam.bolig	913,92	925,40	11,48	1,26
370-0	Regnbueparken	770,96	782,44	11,48	1,49
399-0	Østerskovvej Lov	866,47	866,47	0,00	uændret
399-0	Østerskovvej Lov	751,30	761,79	0,00	uændret
493-0	Kirkestræde	830,64	830,64	0,00	uændret
538-0	Havnen - etape 1	809,67	809,67	0,00	uændret
539-0	Stenskovvej/Holmegårdsvej	854,97	864,44	9,47	1,11
577-0	Bystævnet ældreboliger	956,98	973,29	16,30	1,70
728-0	Elleparken etape 1	949,25	949,3	19,89	2,09
728-1	Elleparken etape II	905,44	920,84	15,43	1,70
740-0	Spiræavej	1.1025,23	1.143,50	18,27	1,62
751-0	Røjlehaven	975,51	989,64	14,14	1,45
752-0	Skovbo	1.000,75	1000,75	0,00	Uændret
763-0	Vejgården	968,57	988,20	19,62	2,03
767-1	Tokesvej, ældreboliger	1.100,76	1.100,76	0,00	uændret
767-2	Tokesvej, bofællesskab senior	968,84	990,15	21,31	2,20

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, mandag 21. november 2016, på Regionskontoret, Brogade 6, Næstved

789-0	Holmegård Ældrecenter	1.065,68	1.076,91	11,23	1,05
-------	-----------------------	----------	----------	-------	------

Boligorganisationen bedes tage stilling til, om de fortsat ønsker at dække udgifter til lejeledighed og fraflytning eller om administrationen skal søge om dispensation hos Næstved kommune om fritagelse. Det blev besluttet at organisationen stadigvæk dækker udgifter til lejeledighed og fraflytning.

Kristoffer Petersen spurgte til forskellige forhold omkring revisionsprotokollatet og til hvordan en forøgelse af henlæggelser kunne sikres. Palle Adamsen gav uddybende svar herpå.

Generelt bør henlæggelser øges over tiden.

Omkring 789-0 Røjleparken blev oplyst at organisationen var gået ind og havde ydet tilskud dels til nye gulve og til indregulering af varme. Gulve var færdig – indregulering af varme arbejdes der stadig på. Da der nu er forskellige beboer typer i Røjleparken – giver det udfordringer især hvad angår fællesområder. Kristoffer Petersen har ved besøg konstateret at der er store fællesarealer – hvilket gør huslejen lidt dyr, hvilket man må gøre beboerne opmærksom på.

Formand Roy Stange gav ros til økonomiafdelingen – tog sidste års problemer seriøst og kom herved for at afklare diverse problemer.

Der var ikke yderligere bemærkninger til dette punkt og det konkluderedes,

af beretningen blev godkendt

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 155-0, samt 338-0, 767-1 og 789-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afdeling 155-0, 338-0, 767-1 og 789-0.

Ad 3. Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste at der er 3.611 ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten heraf er 2.089 aktive.

Flere af disse ansøgninger søger på forskellige rumtyper og forskellige afdelinger og i alt er der 34.747 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne samt på aktive/i bero.

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	1.003	5.965	8.162	3.242	18.372
Ekstern i bero	Familiebolig	441	4.870	7.514	2753	15.578
Intern	Familiebolig	12	170	199	74	455
Intern i bebo	Familiebolig	4	120	140	78	342
		1.460	11.125	16.015	6.147	34.747

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 190 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 1.739 familieboliger (er inkl. Fasanvej), svarende til en fraflytningsprocent på 10,93.

Der har i alt været 305 fraflytninger af boligorganisationens i alt 2.069 lejemål, svarende til en fraflytningsprocent på 14,74.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, mandag 21. november 2016, på Regionskontoret, Brogade 6, Næstved

Udlejnings situationen i Næstved er udmærket, dog skal adskillige lejligheder udsendes til mange ansøgere, men der er ikke lejetab i boligafdelingerne.

Enkelte afdelinger har problemer med udlejningen af enkelte specielle lejligheder, som afd. 191-0, Svendborgvej, hvor de store 2 og 3-værelses boliger på tagetagen og afd. 102-0 Manøvej de nye tagboliger er svære at udleje.

Afd. 319-0 – Kuhlausvejs 3-værelses boliger i 2 etager skal af og til udsendes over flere gange. Afd. 263-0, Hyllinge og afd. 493-0 Fuglebjerger, der ligger 10 km fra Næstved, har samme udlejnings situation.

Udlejningen går fint i Fladså området, dog kan det tydeligt mærkes, at der ikke er så mange på ventelisten som tidligere. Der er normalt ikke problemer med at afsætte lejemålene – dog med undtagelse af ungdomsboligerne, da vi ikke har så mange ansøgninger under uddannelse til disse.

Der er fast kommunal anvisningsret til boliger i afd. 227-0 Brøderup. Vi har aftalt med Næstved kommunen og bestyrelsen, at vi hjælper med udlejningen af boliger i Brøderup hvor der er 100 % kommunal anvisning, så en del af lejemålene er derfor udlejet på normal udlejning via vores ventelister.

Udlejningssituationen i Suså er lidt sværere end i Næstved byområde. Som i alle andre små afdelinger i udkanten af kommunen har det vist sig, at ventelisten er lille.

Der er ingen problemer med udlejning af boligerne i afd. 181-1, Søbo, Østergårdsvej, og 763-0, Vejgården, der begge er bofællesskaber.

Glumsø afd. 207-1 og 338-0 Birkevænget/Gartnervænget/Birkevang, Herlufmagle, udlejes af kommunen fast anvisningsret.

Afdeling 181-0, Buen/Møllerstræde, Skelby er lidt sværere at udleje, da ventelisten er lille for disse boliger, men der er dog ikke lejetab.

Vedr. Søpark Alle overvejer kommunen hvad disse skal bruges til i fremtiden.

I afd. 185-0, Bakkedraget/Stenagergårdsvej/Helgesvej, Gelsted, er der ikke udlejnings vanskeligheder med rækkehusene.

Enkeltværelser på Helgesvej 1. sal er ombygget til 3 stk. 2 rums boliger på grund af udlejningsproblemer, disse er alle udlejet.

Både på Helgesvej og Bakkedraget har kommunen anvisningsretten til nogle ældreboliger som er anvendt til bofællesskaber, disse har stået tomme, men er nu udlejet til midlertidig husning af flygtninge. Disse lejemål indgår også i den LBF ansøgning der er indsendt omkring renovering af boligafdelingen.

I Fensmark er der ingen udlejningsvanskeligheder, og der forventes ingen lejetab.

Der blev givet en kort gennemgang af bl.a. de tiltag – nye gulve og indregulering af varme der var sket i årets løb i afd. 789-0.

I Toksværd er ventelisten meget kort.

I det gamle plejehjem er der 8 lejemål, det er kommunen der har anvisningsretten til disse lejemål.

Roy Stange oplyste at formanden i afd. 227-0 gerne så at vi selv overtog udlejningen af nogle af boligerne i afdelingen – men så hæfter organisationen for evt. lejetab.

Palle Adamsen roste boligorganisationen for at være et godt eksempel. I forbindelse med effektiviseringer så ligger Næstved så godt på måltallene, at Ministeriets benchmarking enhed – gerne vil herved og se hvordan vi gør, så de kommer på besøg.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, mandag 21. november 2016, på Regionskontoret, Brogade 6, Næstved**Dialogmøde:**

Der har senest været afholdt styringsdialogmøde med kommunen den 22.09.2016 hvor organisationsformand Roy Stange og forretningsfører Michael Keis deltog. Mødet var positivt og følgende blev drøftet: Status for boligorganisationen og afdelingerne, Udlejning, Fremtidsplaner.

Der er aftalt,

- Lejerbo fortsat har fokus på henlæggelser til vedligeholdelse i afdelingerne
- Lejerbo fortsat har dialog med kommunen omkring startboliger
- Tættere inddragelse af politikere i forbindelse med helhedsplanerne.

Ad 4. Nybyggeri/renovering**Vedr. nybyggeri, oplyste Per Rosbjørn Jensen:****Afd. 985-0 – Fasanvej**

Skema A er godkendt og byggeudvalgsmøder pågår. Der er visse udfordringer med konkurrenceprojektet som Lendager ARK nu forsøger at tilrette. Projektets vision skal bevares. Sagen udbydes i totalentreprise.

Der var en livlig debat omkring projektet efter forevisning af fotos vist på sidste byggeudvalgsmøde.

Bl.a. mente Kristoffer Petersen at den efterfølgende vedligeholdelse af bl.a. træfacader måtte have en højere frekvens, men dette indgår i den samlede betragtning oplyste Per Rosbjørn Jensen.

Afd. 1238-0 og 1239-0:

Byggeafdelingen arbejder på "Start bo-projekt" på Spireavej og Sneppevej. Næstved kommune har afsat grundkapital til projekterne. Skitseprojektfolder er sendt til Jørgen Gerner for en sagsvurdering. Samlet potentiale ca. 75 boliger. Der er nu fundet en totalentreprenør på rammeudbudet vedr. Startbo og Lejerbo kan dermed rykke hurtigt på en eventuel sag.

Vedr. Renoveringer, oplyste Per Rosbjørn Jensen:**Afdeling 065-0 Præstøvej**

Registrering og helhedsplan er uploadet til LBF. Besigtigelse er afholdt 06.10.15.

Afdeling 102-0 Manøvej

Registrering og helhedsplan er uploadet til LBF. Besigtigelse er afholdt den 6.10.15

Afdeling 182-1 Skovparken

Der er afholdt flere møder i projektgruppen og der foreligger tilsagn fra LBF.

Projektøkonomi er under afklaring, formentlig mellem 240 og 270 mio.

Der er planlagt et besluttende afdelingsmøde i februar 2017, hvor helhedsplan og økonomi forventes godkendt. Herefter igangsættes projektering og udbud i efteråret 2017. Byggestart foråret 2018.

Alle beboere skal genhuses – men det vil ske i området evt. via containerløsning.

Palle Adamsen oplyste, at det var der gode erfaringer med andre steder. Foreslog at man evt. inviterede

beboere, der selv havde været gennem en lignende proces med til mødet i februar. Organisationsbestyrelsen enige om at det var en god ide.

Afdeling 185-0 Gelsted

Der pågår dialog med Landsbyggefonden og kommunen om projektets gennemførelse.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, mandag 21. november 2016, på Regionskontoret, Brogade 6, Næstved

Der er aftalt møde med afdelingsbestyrelsen og organisationsformanden i december 2016. Herefter er det planen, at de af kommunen lejede boliger ombygges til familieboliger og at der indrettes/opgraderes fællesrum i den "gamle" bygning" med videre. Byggestart formentlig ultimo 2017 eller i 2018.

Afdeling 191-0 Svendborgvej

Vi havde 9/4-15 besigtigelse med LBF, der var forstående overfor afdelingens udfordringer, men LBF støtter kun regulære byggeskader, tilgængeliggørelse af boliger og følgeopgaver heraf. Det vil sige alt omkring ønsker om nye køkkener og badeværelser skal laves over henlæggelser, kollektiv råderet eller forbedringslån. De støttede lån renoveringssagen vil kræve der bliver taget vil give en højere lejeudgifter. Der er derfor oprettet en kapitaltilførselssag.

Landsbyggefonden er indstillet på at støtte følgende:

- Inddækning af fritliggende limtræsdragere, der er begyndt at delaminere.
- Indvendige afløb fra tagboliger, der er udført med for lille fald og jævnlige tilstopper.
- Evt. kviste – afhænger dog af, om årsagen til fugt skyldes kondens eller vandindtrængen/mangelfuld ventilering af udvendig beklædning. Skal undersøges nærmere.
- Nye tilgængelighedsboliger i tagetagen – de boliger der tilgængeliggøres, får også finansieret det der skal til i køkken og bad for at de er tilgængelige

Sagen er i LBF afsat til 2018, så der går noget tid før vi kommer videre.

Afdeling 193-0 Mogenstrup

Vi havde 9/4-15 besigtigelse med LBF, der var forstående overfor afdelingens udfordringer, men LBF støtter kun regulære byggeskader, tilgængeliggørelse af boliger og følgeopgaver heraf. Det vil sige alt omkring ønsker om nye køkkener og badeværelser, nye døre og vinduer skal laves over henlæggelser, kollektive råderet eller forbedringslån.

De støttede lån renoveringssagen vil kræve der bliver taget vil give en højere lejeudgifter. Der er derfor oprettet en kapitaltilførselssag.

Landsbyggefonden er indstillet på at støtte følgende:

- Stabilisering/forankring af tagkonstruktioner på Parkbrynet og Skrædderbakken, hvor der er konstateret skader i bagmure.
- Mekanisk ventilation med varmegenvinding fra baderum.
- Indretning af 15-20 tilgængelighedsboliger for en selvhjulpne kørestolsbruger.
Ud over de eksisterende tilgængelighedsboliger (10 stk på Parkbrynet samt 10 stk på Mogenstrupvænge)
Nye tilgængelighedsboliger skal udpeges, hvor det giver mening, dvs. ikke i eksist. 2-plansboliger, eller hvor på nuværende tidspunkt er for store niveauforskelle.
- Om/tilbygning af ungdomsboliger, hvis man vælger at nedlægge disse.

Sagen er i LBF afsat til 2018, så der går noget tid før vi kommer videre.

Afdeling 195-0 Sandagervænge/Rypevænget, Tappernøje

Vi havde 5/11-14 besigtigelse med LBF, der godt kunne se at især Rypevænget er slidt og trænger til at der sker noget. Vi skal forhandle med LBF om hvad der kan komme med på renoveringsstøttesagen og hvad vi gør for at huslejen ikke stiger for voldsomt. Der er oprettet en kapitaltilførselssag, som det blev aftalt på besigtigelsesmødet. Efter besigtigelsen med LBF, blev det drøftet om nedlæggelse af ungdomsboligerne kan give mulighed for at der etableres fælleshus i afdelingen i en af de nedlagte ungdomsboliger, hvis den lægges sammen med den familiebolig den støder op til. I den forbindelse er det vigtigt at pointere, at vælger man at etablere et fælles hus i afdelingen, vil det muligvis have en negativ effekt på de øvrige lokale forsamlings tilbud i Tappernøje. Afdelingen skal ligeledes være opmærksom på, at de selv skal betale driften af et evt. fælleshust. En anden mulighed er at nedlægge ungdomsboligerne og have et tilbud med større familie boliger i afdelingen. Udlejningskontoret i Næstved er kontaktet for at høre til behovet for 4 rums boliger og der er efterspørgsel i lokalområdet for nogle enkelte store 4 rumsboliger. Så det kan give mening at nedlægge ungdomsboligerne, og ombygge de huse, de ligger i, til 4 rumsboliger i forbindelse med gennemførelse af helhedsplanen. Det skal besluttes om det skal undersøges nærmere.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, mandag 21. november 2016, på Regionskontoret, Brogade 6, Næstved

Det er af yderste vigtighed at afdelingen sørger for at henlægge til fremtidig vedligehold og renovering, da flere af de nedslidte bygningsdele er udtjent grundet alder og derfor ikke er støtte berigtigede. Penge til renoveringssagen er sat af hos LBF til 2018, så der går noget tid før der sker noget.

Ad 5. Eventuelt

Roy Stange udtrykte ros for den standard der generelt er, når man kommer rundt i afdelingerne – så ros til ejendomsfunktionærerne.

Roy Stange udtrykte stor tilfredshed med den måde, der arbejdes på i organisationsbestyrelsen. På det næste møde i januar – vil organisationsbestyrelsen foretage en evaluering af alle afdelingsmøderne.

Michael Keis oplyste at det er i 2017 er Næstved der skal arrangere den årlige fælles på-tværs-tur med Holbæk. Normalt er det en endags tur – men sidste år blev der givet udtryk for at man gerne ville til Lolland. Foreslog at man mødtes et sted på Lolland torsdag aften – hvor der så skulle være indlæg – fredag rundt og se på byggerier og et kulturelt indslag. Enighed om at det arbejdes der videre med.

Michael Keis orienterede kort om henvendelse angående biografreklame i Næstved Bio – enighed om at det ikke var aktuelt pt, hvis det er et ønske kan det sættes på som punkt på næste møde.

Michael Keis omdelte tegning vedr. afd. 493-0 Fuglebjerg, der viste placeringer af bygninger og gav en kort orientering omkring problematikken med skel, opstået efter at der er kommet ny nabo. Følges nøje.

Forslag modtaget til repræsentantskabsmødet blev kort debatteret

Mødet afsluttet kl. 19:40.



Godkendt af formanden den 21/11 2016