

ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE
LEJERBO NÆSTVED DEN 09. JANUAR 2017



REFERAT

Mødet, der blev afholdt i Festlokale, Østerskovvej, Lov, var indkaldt med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Besøg og orientering fra Jan Hyttel
- 3) Godkendelse af referat fra mødet den 21.11..2016
- 4) Konstituering efter rep.møde den 05.12.2016
- 5) Nyt fra formanden
- 6) Nyt fra regionskontoret samt orientering om LBF sager mv.
- 7) Nyt fra hovedbestyrelsen v/EG
- 8) Nyt fra Næstved kommune v/Kristoffer Petersen
- 9) Afdelingerne:
 - a) Godkendelse af LBF renoveringssag i afd. 182-0 Skovparken.
Anlægsbudget vedlagt – infomateriale udsendt pr. mail inden mødet.
 - b) Ansøgning fra afd. 751-0 Røjlehaven om tilskud til kunst. Ansøgning vedhæftet
 - c) Anlægsbudget afd. 219-0 Karrebæk nye vinduer – vedhæftet
 - d) Orientering omkring afd. 493-0 – nabo skel
 - e) Orientering om afd. 789-0 Røjleparken – nyt gulv i fællesareal og indregulering af varme.
 - f) Nyt punkt på dagsorden ønsket af MHK. Regulering af huslejefordeling (lejemåls indbyrdes værdi) for to lejemaal i afd. Brøderup - tilføjelse godkendt.
- 10) Byggesager:
 - Nybyggeri på Fasanvej
 - Startboliger
- 11) Udskiftning af gamle Ipad's.
- 12) Eventuelt

For organisationen deltog Roy Stange (RS), Georg Weichel (GW), Aase Løvenholdt (AAL), Kim Nielsen (KIN), Lona Schunck (LS), Lene Henriksen (LH), Kate Nielsen (KAN), For adm. Michael Keis (MHK). For kommunen Kristoffer Petersen(KP). For hovedbestyrelsen Erik Gemmer (EG). Afbud fra Jan Hyttel pga møde andet sted, indkaldes senere.

ad 1: Dirigent RS – referent AAL

ad 2: Udgår i fravær af JH

ad 3: Godkendt uden spm./kommentarer

ad 4: Konstituering: RS fortsætter da formand vælges direkte på repr.møde - næstformand GW(ny). Sekretær AAL (genvalg)

ad 5: RS: Repr.møde 2016 veloverstået med god stemning på trods af mange valg. Det er stadig OK at org. deltager i alle afd.møder, men vi skal være opmærksomme på balancen til adm. Vi holder fortsat øje med afd. med problemer og vi følger alm. indkøb 2, dog med brug af sund fornuft. Dialog møde med kommunen, der roses for behandling af flygtningeproblematik. Per Jensen, byggeafd. "solgte" planerne om startboliger meget flot. Jørgen Gerner, Center for ejendomme fratræder. Afd. Gelsted 185-0 har fået ny bestyrelse.

Byggemøder/Fasanvænget, byggeafd. overvejer/vurderer brug af genbrugstræ og genbrugsglas. Fint samarbejde med bestyrelse i afd. 182-1 Skovparken omkring renoveringssag.

Orientering fra afdelingsmøderne: I afd. 191-0 Svendborgvej har best. brug for "en hjælpende hånd". Regnskab udviste overskud – huslejestigning 1,7%. Det samme gør sig gældende i afd. 195-0 Tappernøje der er uden bestyrelse - huslejestigning på 1,4%. Afd. 185-0 Gelsted – mindre underskud – huslejestigning 1,8%. Afd. Brandtsgade – mindre overskud – stigning 0,08%. Afd. 789-0 Røjleparken, det går roligt. GW har hjulpet med problemer omkring varme- og antenneforhold. Afd. 370-0 Regnbueparken - afd.formand er ved at fraflytte, der indkaldes til ekstraord. afd.møde for valg af ny formand. Afd. 219-0 Karrebæk – god stemning på afd.mødet.

Afd. 227-0 Brøderup – der er styr på fordeling af familie- og ældreboliger. Afd. 263-0 Hylling – ny formand. Afd. 493-0 Fuglebjerg – ny formand. Afd. 538-0 Havnen intet nyt. Afd. 220-0 Grønnegade – formand genvalgt

for ny 2-årig periode. GW melder om rolige afd. møder uden problemer. AAL melder om rolige afd. møder. LS melder om rolige afd. møder, dog diskussion i afd. 65-0 Præstøvej om lige eller ulige antal medlemmer af best. KAN – Lynæsvej ny best. Roligt møde i afd. 319-0 Kuhlausvej. GW – afd. 102-0 Manøvej – mange forslag. – forholdsvis ny bestyrelse, forslag om tilladelse til at holde husdyr blev vedtaget. Afd. bestyrelserne kan ikke gribe ind i drift- og personaleforhold, det påhviler adm. Generelt er det org. der har det overordnede ansvar og kompetence.

Lokalt dirigentkursus overvejes. Ingen yderl. spm/kommentarer.

ad 6: MHK: "På tværs tur 2017" finder sted den 1.-2. juni med start efter arbejdstid den 1. og med 1 overnatning i Maribo. MHK har forelagt forslaget for org. formændene der har vendt positivt tilbage, forslag om at afdelingen betaler kr. 500 i deltagergebyr (konto 119) for afdelingsformanden og resten betales af organisationen. Org. Næstved vil gerne besøge Ressource City og Affald-plus.

Udlejning går fint – lille stigning på ventelister. Intet nyt om LBF sager. Tine Staun, Lejerbo, har aftale om interview med RS og MHK omkring budgetstrategi. Nye vedtægter behandler på senere møde. Ingen yderl. spm/kommentarer.

ad 7: EG: HB møde den 01.12.2016: Ny boligminister Ole Birk Olesen, Liberal Alliance under "Transport, Bygnings- og boligminister". Grundskyld fastfryses også for alm. boliger. Bestyrelsesseminar for HB den 18.01.2017 med Bo Degn som facilitator. Ændring af kontanthjælpsloft kan endnu ikke ses på huslejebetaling – samme antal rykkere. Miljøministeriet har givet tilsagn om støtte til cirkulært byggeri i Århus med 7 mio.kr. Lejerbos domicil er DNGB certificeret med sølv. Forsikringssag fra Slangerup om olietank ej registreret fra 1976-2012 med olieforurening, hvor adm. går ind i sagen vores BAR forsikring på 2 mio er i spil – totalt ca. 3,4 mio kr. Årsresultatet var oprindeligt stipuleret til +/- nul, men kan blive minus 3-4 mio beroende på resultat fra Slangerup.

Administrations bidrag stiger med ca. 1,3% fra kr. 3.768,- til 3.792,- incl. moms. Omkring kapitalforvaltning skal vurderes om vi er for forsigtige. Ydelsesbeskrivelsen for 2017 opdeles i en for den almindelige administration og en for byggeadministrationen, timesatser er reguleret i forhold til netteprisindekset. Evaluering af valgkredsmøder var for "tamt" – der skal mere "kød" på. I København var der kun ros for indhold, med kritik af "kød" til middagen (Der er ydet kompensation). Kolding vil holde stormøde, hvor jyderne får samme oplæg som blev afholdt i København på 2. dagen. Årsberetningen erstattes af et årsmagasin. Vi digitaliserer og indfører nye hjemmesider. Gennemgang af årsplan for HB som modsvarer årshjul for organisationer. Almenindkøb revision til 2.0 introduceres på møder rundt om i landet i januar 2017. Der arbejdes med elektroniske boligtilbud som implementeres etapevis. Ingen spm./kommentarer.

ad 8: KP: Kommunalvalg afholdes i 2017. Ny kommunaldirektør skal ansættes. Tog tiden til København drøftes. Udlændingestyrelsen bygger ny kontorbygning efter opførelse af P-hus. Omfartsvej fra Vordingborgvej går efter planen. Der er styr på økonomien. Ingen spm./kommentarer.

ad 9: MHK: a) Afdeling 182-1 Flot informationsmateriale omkring renoveringssag udsendt til org. Ekstraord. afdmøde. den 01.02.2017. Information og indkaldelse udsendes til beboerne. Urafstemning skal gennemføres, hvis 25% af forsamlingen kræver det, ellers kan forsamlingen vedtage renoveringen på mødet. Anlægsbudget fremlagt. Renoveringssag og anlægsbudget godkendt af organisationsbestyrelsen, herunder anvendelse af trækingsret, kapitaltilførsel og fællespuljetilskud samt optagelse af kreditforeningslån som beskrevet i anlægsbudget.

b) Afdeling 751-0 Organisationsbestyrelsen godkender ansøgning, med tilskud på kr. 2.500.

c) Afdeling 219-0 Organisationsbestyrelsen godkender anlægsbudget og at afd. optager lån og huslejestigning på 2,46%.

d) Afdeling 493-0 Orientering om naboskel og opmålingsplan, vi afventer yderligere.

e) Afdeling 789-0 Gulvbelægning er færdig. Varmeanlæg driller lidt. Kniber med varme på bageste streng, de radiatorer der er etableret i byggeriet er dimensioneret for små. Orientering om at gl. beslutning overskrides med kr. 127.000,-. Organisationsbestyrelsen godkendte at dække overskridelsen og at denne indregnes i oprindeligt budget. KP gjorde opmærksom på, at det var vigtigt at anlægsbudgettet holdes.

f) Afdeling 227-0 Brøderup – 1 lejl. i det gamle plejehjem på 57 m² minus 15 m² gangareal – nuværende leje kr. 3701,-. 1 lejl. samme sted på 51 m² minus 13 m² gangareal – nuværende leje kr. 3116,0. Forslag om, at leje reduceres i forhold til brugsværdi (lejevfordeling i afdelingen) med et stort antal fælles m². I den store lejl. nedsættes lejen med kr. 500,- og leje for den lille nedsættes med kr. 440,-. Dermed opnås balance i den samlede husleje. Organisationsbestyrelsen godkender.

Kommunen har den fulde anvisning i afd. Har opsagt aftale omkring flygtninge. Afd. har fornuftig økonomi.

ad 10: a) Fasanvej: Vi er åbne for mulighederne for at anvende genbrugstræ, men ikke for enhver pris. Snart klar til at blive sendt i udbud. På næste byggemøde vil byggeafd. blive bedt om at præcisere løsning på udearealer.

b) Startboliger: Intet nyt siden mødet med kommunen. 40 boliger forventes, soc. vicevært kan blive aktuel. Org. beslutter at gå videre med sagen. Ingen spm./kommentarer.

ad 11: RS anbefaler udskiftning og bestyrelsen besluttede at indkøbe 9 stk. MHK indhenter priser. Organisationsbestyrelsesmedlemmerne har iPad's til låns det første 3 år, herefter har det enkelte bestyrelsesmedlem mulighed for at købe deres iPad til restværdi, således at vi overholder de skattetekniske regler.

ad. 12: Spm fra LS: Kan en lejer pålægges 1 måneds ekstra opsigelsesfrist ud over de 3 mdr.? Nej – reglerne er 3 måneder incl. 14 dage til istandsættelse.

Dato for kommende møder: Regnskabsmøde den 20.11. Repræsentantskabsmøde den 04.12. - Landsrepræsentantskabsmøde i Århus den 16.-17.05. – Valgkredsmøde den 09.-10.11. – Kommende bestyrelsesmøder: Næste møde 13.03. i Brogade, afbud fra (MK) Herefter den 08.05 på Manøvej (KAN), den 14.08. og 09.10.

RS takkede for et godt møde i god ro og orden.

Mødet afsluttet kl. 20.05

Næstved, den 13. januar 2017
Aase Løvenholdt, referent

