

ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE
LEJERBO NÆSTVED DEN 14. AUGUST 2017

REFERAT



Mødet, der blev afholdt i festsal, Vejgården, Herlufmagle, var indkaldt med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Godkendelse af referat fra mødet den 08.05.2017
- 3) Nyt fra formanden
- 4) Nyt fra regionskontoret samt orientering om LBF sager m.v.
- 5) Nyt fra hovedbestyrelsen
- 6) Nyt fra Næstved kommune v/Kristoffer Petersen
- 7) Medlemskab af LLO via husleje opkrævningen, bilag 1, pkt. 1
- 8) Kollektiv sekretariatsaftale LLO via afdelingens driftsbudget, bilag 1, pkt 2
- 9) Afdelingerne:
 - a) 207-1 Birkevænget: ansøgning om tilskud til undertag på nogle udhuse (bilag 2)
 - b) 065-0 Præstøvej. Servitut om fjernvarmeledning og aftale om fjernvarmeledning. Erstatning kr. 8.370,- tilfalder afdelingen. (Bilag udleveret).
 - c) 985-0 Spættevej (Byggesag Fasanvej). Udlejningsaftale med særlige kriterier. (Bilag udleveret).
- 10) Byggesager:
 - a) Orientering og godkendelse af skema B – byggesag ved Fasanvej til godkendelse – bilag 3, 4, 5 og 6.
 - b) Startboliger Sneppevej
- 11) Eventuelt

For organisationen deltog Roy Stange (RS), 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 Georg Weichel (GW) ferie.

ad 1: Dirigent RS – referent AAL

ad 2: Godkendt uden bemærkninger.

ad 3: RS: Ro i grundejerforening Mogenstrup. Landsrepræsentantskabsmøde 2017 – rimeligt men en del kritik af enkelte medlemmer af HB og landsformand. Kritik af sammes rejse til USA. Lejerbo København har anmodet om ny administrationsaftale. Har deltaget i en del byggeudvalgsmøder, behandles senere i dagens dagsorden. På-tværs-tur arrangeret af adm. Næstved var hyggelig med god stemning og stort fagligt indhold og fordeling over 2 dage, gav ro på turen. Godt møde i afd. 065-0 Præstøvej med Næstved VVS om klager over tidsplaner, ringe advisering, dårlig kommunikation med beboere, manglende oprydning m.v. Ingen problemer med Næstved VVS i andre afd. men vi følger firmaet.

Afd. 227-0 Brøderup ønsker kommunens anvisningsret ophævet, så udlejning overgår til afd. Vi fastholder ingen ændring. Klager til RS fra formanden i afd. Brandtsgade. GW har set på ukrudt i afd. Elleparken. Vi kan ikke acceptere ekstra omkostning ved udefrakommende firma til sprøjtning. Arbejdsmiljøudvalget har besluttet, at Lejerbo's ansatte ikke må sprøjte arealerne. Dog kan der gives dispensation til sprøjtning på befæstede arealer. Det er op til den enkelte afdeling. Taget til efterretning. Ingen yderligere bemærkninger.

ad 4: Organisationsbudget er udsendt, EG spørger til forskellen i omk. til forretningsførelse i det nye budget. 8,9 mio i forrige budget er faldet til kr. 7,9 i nyt budget, MHK undersøger. Når dispositionsfond har nået loft, skal der ikke henlægges mere, så derfor henlægges der ikke i de nye budgetter. Budget taget til efterretning. MHK: Vi er i fuld gang med regnskaber og budgetter. Alle budgetmøder er aftalt og mange afdelingsmøder er også på plads, vi rykker for datoer for de resterende. (Oversigt udleveret). Udkast til org.budget er udsendt og org. regnskab og budget ser udmærket ud. Vi anmoder kommunen om tilladelse til at flytte nogle henlæggelser fra 405 til 401- vedligeholdelse -, da formålet er bortfaldet med den nye lovgivning om, at store tab dækkes af dispositionsfonden.

LBF sager: afd. 065-0 afventer fortsat LBF. Afd. 102-0 Afventer fortsat LBF. Afd 182-1 afventer godkendelse fra kommunen (September) Behandles i udvalg. Afd. 185-0 forhandles med LBF – tæt på, at vi skal have 2. runde med bestyrelse. 191-0 forhandles med LBF om økonomi – LBF har kun godkendt renovering af 2 blokke. Afd. 193-0 afventer fortsat LBF. Afd. 195-0 afventer fortsat LBF.

Det går fortsat godt med udlejning, ingen lejetab men voksende ventelister.

Efter drøftelse fastsættes org. regnskabsmøde til den 27.11. og rep.mødet fastsættes til den 11.12. MHK undersøger lokalitet. Generalforsamling i Næstved Varmeværk. MHK og RS deltager, RS opstiller som suppleant.. Ingen yderl. spm/kommentarer.

ad 5: EG: HB møde 14.06.2017: Grundkapital forbliver 10% også i 2018. Lejerbo København indkaldte til eks. repræsentantskabsmøde den 28. juni med opsigelse/genforhandling af administrationsaftalen. Orientering om boligselskabet for Høng og Omegn, hvor kommunen har suspenderet bestyrelse og repræsentantskab. Midlertidig forretningsfører indsat. Ny databeskyttelsesforordning træder i kraft 1.5.2018, vi er allerede i gang med processen sammen med Boligkontoret Danmark og Boligforeningen 3B. Fælles op-notering for København eller både København og Hovedstadsområdet er gået lidt i stå. Evaluering af landsrepræsentantskabsmødet, hvor kritikken er taget til efterretning og fremadrettet bestræbes på samarbejde og tillid. Forretningsorden godkendt – kun ændret underskriftsberettiget samt dato. Der blev udpeget til medlemsorganisationers bestyrelser. (EG forbliver i Næstved). Gennemgang af udvalg, hvor IT-udvalg samt for Almen Indkøb nedlægges – overgår til HB. Forvaltningsrapport taget til efterretning. 7. juni modtaget brev fra tilsynet omkring AOSF (aftale om sagens forudsætninger) m.v. vedr. Lejerbo København. Gennemgang af forsikringsstatistik – forsikringsudvalget vil tage dette med i sin behandling. Der skal planlægges for visioner & målsætninger for 2019-2022. Aftale indgået med Forbrugerrådet Tænk om gældssanering. Besigtigelsestur/HB møde i Århus 30.-31. august. Mødekalendar for 2. halvår 2018 samt første halvår 2019 er fastlagt. Fuld gang i arbejdet med nyt hjemmeside projekt.

Eks. møde den 3. juli: Lejerbo København har 28. juni sendt brev om opsigelse af administrationsaftalen, med hensigt på at opnå en justering af gældende administrationsaftale. Høng og Omegns Boligselskab har fået midlertidig forretningsfører Ole Nyholm, som i en periode på 6-12 måneder skal undersøge mulighed for sammenlægning med anden boligorganisation. Lejerbo skal fortsat administrere. Sagen omkring Lejerbo København fortsætter. Der nedsættes et udvalg på 3 personer (Palle, Bent & Gunnar) som skal have de indledende drøftelser med Lejerbo København (første møde 14.8.)

Ingen yderl. spm/komm.

ad 6: KP: Det diskuteres om skatten skal op eller ned. Drøftelse af M-broen på Ringvejen. Anslået udgift kr. 11 mio. Trafik forventes at aftage efter anlæggelse af nye ringveje. Valgforbund drøftes p.t. Drøftelse af ny tilkørselsvej ved H.C.Andersensvej. Kommunaldirektør og 2 nye direktører er tiltrådt. Kommende valg til november. Ingen yderl. sp./komment.

ad 7: MHK: Vi har i mange år i Lejerbo Næstved via huslejen (som et særskilt punkt) opkrævet kontingent til LLO og afregnet dette til LLO en gang om året. Der opkræves 15,00 pr. måned. Situationen omkring lejerforeninger har ændret sig i perioden, i dag er der flere muligheder for lejerforeninger ud over LLO.

Vi er i gang med en effektiviseringsrunde, som vi er blevet pålagt af ministeriet omkring at minimere huslejen. Det ekstraarbejde der er med opkrævning, afstemning og afregning bør ikke være en del af huslejen for alle lejemål. Vi har modtaget besked fra boligretten om, at kontingentet til LLO ikke er en pligtig pengeydelse og ydelsen skal derfor manuelt sorteres fra ved inkassosager, således at advokatens påkrav er korrigeret for beløbet til LLO.

Best. beslutter herefter, at aftalen opsiges med udgangen af december 2017.

ad 8: MHK: Vi er af vores juridiske afdeling i Valby blevet gjort opmærksom på, at afdelingsbestyrelsen ikke selvstændigt kan indgå sekretariatsaftale selv om dette er besluttet på et afdelingsmøde uden organisationsbestyrelsens godkendelse

Organisationsbestyrelsen kan beslutte, at de ikke acceptere kollektiv indmeldelse i LLO (sekretariatsaftaler) eller anden lejerforening, der opkræves via huslejen/afdelingens driftsbudget.

Se vedhæftede notat fra Københavnskommune og Socialministeriet

At det bliver et frit valg for den enkelte lejer og ikke en kollektiv beslutning, der tvinger alle til at betale til LLO, falder godt i tråd med de øvrige tiltag der er omkring lejernes mulighed for frit valg omkring el-, antenne-, gasleverandør m.v.

I dag er der flere lejerforeninger at vælge mellem.

Bestyrelsen besluttede, at der fremover ikke accepteres kollektiv aftaler om afdelings indmeldelse i LLO, den enkelte lejer må selv træffe aftale med LLO om et medlemskab.

Vi har kun en afdeling der er kollektivt medlem af LLO, det er afd. 102-0 Manøvej, hvor medlemskontingent for afdelingen kr. 110.000 opkræves over afdelingens driftsbudget – bestyrelsen besluttede, at denne aftale fortsætter indtil der er truffet anden aftale/beslutning. Bestyrelsen finder dog aftalen overflødig og en unødvendig ekstraomkostning for afdelingens lejere. Organisationsbestyrelsen anmoder afdelingsbestyrelsen om at punktet behandles på deres afdelingsmøde og at medlemsskabet sendes til urafstemning blandt afdelingens lejere om kollektivt medlemskab af LLO.

ad 9: Afdelingerne:

- a) Best. besluttede at yde tilskud på 50% af omkostningerne – dog max kr. 100.000,-
- b) Bilag og sag gennemgået. Best. godkender servitut m.m.
- c) Best. godkender udlejningsaftale. Omdelt bilag fremsendes efter ønske til best. pr. mail sammen med referat.

ad 10: Byggesager:

- a) Byggeri ved Fasanvej - skema B er indsendt til Kommunen, bestyrelsen godkender skema B med bilag. Vi afventer kommunens godkendelse.
Entreprenørfirma Brdr. Petersen er erklæret konkurs. Der arbejdes på retablering.
RS orientere om de afholdte byggeudvalgsmøder
- b) Startboliger Sneppevej er godkendt på byrådsmøde i Kommunen. Bestyrelsen godkender indsendelse af skema A., og at byggeafdelingen indgår grundkøbsaftale med Næstved Kommune.

ad 11: I afdelinger uden bestyrelse og i afdelinger med behov, bør org. best. deltage i afd.tjek., administrationen udsender en oversigt næste år over dato for afdelingstjek.

AAL har ønsket at udtræde af org. best. - fortsætter dog valgperioden ud. Begrænset deltagelse i afd møder accepteres af best.

KP opstiller til byrådsvalg.

Næste best. møde den 09.10.2017 kl.17.00 afholdes i afd. Kuhlausvej.

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

Mødet afsluttet kl. 20.10

Næstved, den 18.08.2017

Aase Løvenholdt, referent

