

ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE  
LEJERBO NÆSTVED DEN 9. OKTOBER 2017

REFERAT



Mødet, der blev afholdt i fælleshuset, Kuhlausvej, var indkaldt med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Godkendelse af referat fra mødet den 14.08..2017
- 3) Nyt fra formanden
- 4) Nyt fra regionskontoret samt orientering om LBF sager m.v.
- 5) Nyt fra hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer
- 6) Nyt fra Næstved kommune v/Kristoffer Petersen
- 7) Drøftelse om boligsocial vicevært
- 8) Godkendelse af nye vedtægter – udsendt 29. august 2017
- 9) Afdelingerne:
  - a) 268-0 Lynæsvej – anlægsbudget vinduesudskiftning – bilag vedlagt
  - b) 065-0 Præstøvej – Ekstra rørføring til Fibia og Global Connect – bilag vedlagt
- 10) Byggesager - PRJ:
  - a) Startboliger Sneppevej
  - b) Boliger Agerhønevej
  - c) Nye byggemuligheder
- 11) 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). For byggeafd. Per Rosbjørn Jensen(PRJ).

**ad 1:** Dirigent RS – referent AAL

Af hensyn til PRJ valgte bestyrelsen at behandle dagsorden pkt. 10 som første punkt:

**ad. 10:** MHK henleder opmærksomheden på, at der behandles 3 sager under pkt. 10: Agerhønevej, Sneppevej og nye byggemuligheder.

PRJ b): – Agerhønevej: Brdr. Petersen er gået konkurs men genåbnet som nyt firma. Indgåede aftaler fortsætter under det nye firma. Afviger ikke fra tidl. indgåede aftaler. Betingelser opfyldt ifl. profylakseredegørelse, som er godkendt af revisor, advokat og Brdr. Petersen. PRJ indstiller at org. tiltræder at vi fortsætter med Brdr. Petersen i nyt selskab, bl.a. for at opfylde tidsrammen for indsendt Skema A og B. Når org. svarer hurtigt (gerne i morgen tirsdag) har PRJ løfte om hurtig behandling af skema B. KP anmoder om at få tilsendt materialet om grundlaget for at indgå aftale med det nye Brdr. Petersen til gennemlæsning, før han tager stilling. PRJ sender med det samme og PK lover at svare i morgen (tirsdag) formiddag. *Spm fra KP: <sup>1)</sup> bankgaranti? PRJ – ja på samme vilkår som tidligere. <sup>2)</sup> PRJ kan ikke garantere at prisen holder, men optimistiske. <sup>3)</sup> Økonomisk ansvaret påhviler Lejerbo Næstved via disp.fonden. Kommunen kommer ikke i klemme – der er også afsat et pænt beløb til uforudsete udgifter. Vi holder øje med, at alt arbejde udføres under danske overenskomster.*

*Efter gennemlæsning af materialet meddeler KP den 10.10. at han tiltræder de nye aftaler – hermed har en samlet org.bestyrelse godkendt at indgår aftale med det "nye" Brdr. Petersen.*

PRJ a)– Sneppevej = startboliger. Skema A er indsendt og udleveret til bestyrelsen– behandles i kommunen 10.-14.11.2017 – skal være afsluttet senest 31.12.2017. Beregnet husleje kr, 969,-/m<sup>2</sup> = ca. kr. 3500,-/mdl incl forbrug for de små boliger. Kan evt. tilsluttes boligsocial vicevært. (se dagsorden pkt. 7). Efter indsendelse og behandling af skema A, kan indflytning forventes ca. 1 år efter. Kommunen har godkendt, at Sneppevej bliver offentlig kommunal vej. Bilag med situationsplan og plantegninger omdelt.

c) Kommunen er velvilligt indstillet på at vi udarbejder/indsender materiale for Spiræavej(Laguneparken) - kort over området og foreslået situationsplan omdelt – bestyrelsen godkendte at vi prøver at udarbejde forslag i samråd med Nordicon og indsender til kommunen.

Brøderup v/Fakta, hvor der kan opføres 13 huse. Org. siger umiddelbart nej til Brøderup – det er for langt ude. Der er i forvejen udfordringer med eksisterende boliger i området.

RS foreslog at vi undersøger muligheder for byggeri i Ringsted-området – vi undersøger mulighederne.

Herefter tak for i aften til PRJ og videre med dagsorden pkt. 2;

**ad 2:** Godkendt uden bemærkninger/spm..

**ad 3:** RS: Evalueringsmøde med best. i afd. 065-0 Præstøvej. Org. bør fremover tidligt være inde over bygge-/reoveringssager. Der bør lægges vægt på gode informationer. Styringsdialogmøde med kommunen – ny mand Janus, godt møde. Henlæggelser i seniorbofællesskaber er lave, men dog rimelige i forhold til vedligeholdelsesniveauet. Generalforsamling i Næstved Varmeværk – RS 1. suppleant. Møde med grundejerforening i Tappernøje, sammenfald i drænledning bør udbedres for grundejerforeningens regning, da skaden ligger på fællesareal. RS + GW finder det ikke hensigtsmæssigt at Lejerbo's folk ikke må sprøjte for ukrudt, men at der i stedet hyres udefra kommende firmaer. Hvad siger kommunen? EG fremlægger sagen for HB. Ingen yderl. spm/kommentarer.

**ad 4:** MHK: Alle regnskaber og budgetter er udsendt – mangler dog Lov. Alle budget-og afdelingsmøder er aftalt. Gennemgående gode regnskaber og budgetter og positive møder i alle afd. indtil nu. I afd. Toksværdeparken har best. godkendt budget, men ikke regnskab. Ingen økonomiske problemer i afd, men best. mener ikke, at de kan følge alle posteringer. Regnskab er godkendt af vor revision. Lille overskud på ca. kr. 15.000,- RS hvis ikke afdelingsbestyrelsen godkender organisationsbestyrelsen.

Kommunen har godkendt vores anmodning om at flytte nogle henlæggelser fra kto. 405 til kto 401- hanlæggelser, da formålet er bortfaldet med den nye lovgivning om at større tab dækkes af disp.fonden, bliver ført i nye regnskabsår. Godt styringsdialogmøde med kommunen den 26.09. I LBF sager intet nyt siden best.mødet den 14.08. Afd. 065-0. afd. 102-0, afd. 193-0 og afd. 195-0 afventer fortsat LBF. Afd 182-1 afventer godkendelse fra kommunen (september), afd. 185-0 forhandles med LBF - er tæt på at vi skal have 2. runde med bestyrelsen, afd, 191-0 forhandles med LBF om økonomi – reovering af 2 blokke. Udlejning går fint – ingen lejetab. Lovforslag omkring kommunens visitering om hvordan de 25% tildeles kommunen. I administrationen er vi i gang med at overveje mulighederne omkring effektivisering og omkring de økonomiske udfordringer i forbindelse med at Lejerbo København evt. forlader os den 30.06.2018. Der arbejdes stadig med effektivisering i afdelinger – især indkøb og effektiv drift. Bemærkninger til pkt. 10: Agerhønevaj er vedtages som nyt navn i byggesag på Fasanvej. Ingen yderl. spm/komm.

**ad 5:** EG: **HB møde 16.05.2017:** Referat endnu ikke modtaget. Fokus omkring AOSF – aftale om sagens forudsætninger – hvordan skal den endelige tolkning være – skal belyses juridisk. AlmenIndkøb – regnskab hvor Jan Hyttel trækker sin underskrift tilbage. Budgetopfølgning. **HB møde 14.06.2017:** Grundkapital forbliver 10% også i 2018. Lejerbo København indkalder til e.o. repræsentantskabsmøde 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 01.05.2018. Vi er i gang med processen sammen med Boligkontoret Danmark og Boligforeningen AB. Fælles opnotering for København og Hovedstadsområdet er gået lidt i stå. Evaluering af Landsrepræsentantskabsmødet. Kritik taget til efterretning og fremadrettet bestræbes på samarbejde og tillid. Forretningsorden godkendt. Medlemmer til organisationsbestyrelser udpeget. Gennemgang af udvalg. IT-udvalg og almen indkøb nedlægges – overgår til HB. Forvaltningsrapport taget til efterretning. 07.06.2017 modtaget brev fra tilsynet omkring AOSF m.v. og vedr. Lejerbo København. Gennemgang af forsikringsstatistik – fors.udvalget tager dette med i behandling. Planlægning af visioner & målsætninger for 2019-2022. Aftale med Forbrugerrådet Tænk om gældssanering. Besigtigelsestur/HB-møde i Århus 30.-31. august. Mødekalendar for 2. halvår 2018 samt første halvår 2019 fastlagt. Fuld gang med ny hjemmeside projekt. **E.o. møde 30.07.:** Lejerbo København har 28. juni fremsendt brev om opsigelse af administrationsaftalen, med henblik på at opnå en justering af den gældende administrations aftale. Høng og Omegns Boligselskab midlertidig forretningsfører Ole Nyholm som i en periode på 6-12 mdr. skal undersøge mulighed for sammenlægning med anden boligorganisation. Lejerbo administrerer fortsat. Sagen omkring Lejerbo København fortsætter. Palle, Bent og Gunnar udgør udvalg som skal have de indledende drøftelser. Første møde 14.08. **HB møde 30.08.:** Københavns Kommune har indkaldt til styringsdialogmøde den 08.11. Ny forretningsfører i Region Storkøbenhavn Esben Nielsen,. Christian Jensen forlader posten som forretningsfører i Brøndby Boligselskab, ny bliver Kenn Erik Jensen. Hjemmesideprojekt kører efter planen. Driftsbekendtgørelse med ændringer om krav om effektivisering er kommet på tryk. I løbet af 5 år kommer der fordyrende led om granskning af vedligeholdelsesplaner. Momssagen forventet afsluttet i år – forventes nu først i 2018/2019. Driftsresultatet efter 2. kvartal underskud ca. 5 mia.kr. Almenindkøb overskud i 1. halvår på kr. 138.000,-. Nednormering i Almenindkøb i 2. halvår, nye udbud, overslag viser at det akkumulerede driftsunderskud afvikles over en 6-årig periode. APV for personalet, hvor der er spurgt ind til det psykiske arbejdsmiljø, følges op. Orientering om valgkredsninger. Udlejningssituationen stort set uændret, nu 90 ledige mod 89 i juli 2016, Ålborg topper med 55 ledige. Byggeaktiviteten incl. reoveringssager er vokset fra 13 til 19 skema B sager. Rapport om IT sikkerhed. Fokus på persondataloven. Der figurerer store beløb på

administrationen, hvor det er beløb fra forbrugsafdelingen, der er blevet endelig bogført. Har hele tiden figureret dog på afdelingernes regnskaber. Beklager manglende orientering. **HB møde 21.09.:** Påsat brand i regionskontoret Holstebro. 06.09. møde med Lejerbo Kbh. – enighed om fortolkning og forståelse af AOSF bagudrettet. Krav mod administrationerne videresendt til vores forsikring, der derefter har den videre dialog med advokaten fra Lejerbo Kbh. Udsendt udkast til styringsdialogen med Københavns Kommune 08.11. Mette Møllerhøj tilbydes stillingen som Kundedirektør. Formandsskabet blev bemyndiget til at forhandle aftale på plads med Mette. Ny hjemmeside skulle gerne køre fra 01.01.2018. På-tværs-tur arrangeres af Holbæk/Kalundborg den 31/5-1/6-2018. Mødested Kursuscenter Røsnæs. Ingen yderl. spm./komm.

**ad 6:** KP: Budget 2.behandling i morgen (10.10.). Dækningsafgift ned fra 5% til 3%. Skatten skal holdes i ro. Anlægsbudget samler ca. 6 mio.kr. Herregårdshaven (Rønnebæksholm) tilføres kr. 200.000,-. 4 mio.kr til styrkelse af skolerne - + 2x2 mio.kr. til renovering af bygninger og veje. Drøftelse af kursus på Kreta. Lys på Stadion er blevet dyrere p.g.a. uventet forstærkning af fundamenter. Glasværket – kommunen betaler via NK-forsyning – udløser flere fondsmidler. Er der afsat grundkapital til Alm-boliger- undersøgelse. Ingen yderl. sp./komm.

**ad 7: MHK:** uanset hvad vil det blive aktuelt i startboligerne. Er der problemer andre steder? Ingen svar. Nogle viceværter har kontakt til kommunen. Er der behov? Org: ja – tages op på dialogmøde med kommunen. RS mener at det langt henad vejen er et kommunalt anliggende. anbefaler at social vicevært får hjemme på reg. kontoret. Som udgangspunkt bør kommunen betale. Evt. tale om deleordning med Bolig Næstved. Ingen yderl. spm/komm.

**ad 8:** Tilretning grundet nye normalvedtægter. Ikke store ændringer, men digital afstemning kan blive problematisk. Ændringer i de nye vedtægter er blot a jour føring. Org. ingen indvendinger. Sendes til godkendelse på repræsentantskabsmødet.. Ingen spm./kommentarer.

**ad 9:** Afdelingerne:

- a) Lynæsvej – org. Godkender anlægsbudget og låneoptagelse
- b) Præstøvej – Org. godkender under forudsætning af, at arbejdet ikke medfører udgift for afdelingen, ud over de i dagsordenen nævnte, er Stofa nu også med.
- c) Laguneparken, Brøderup, Ringsted – se under pkt. 10 c. Ingen yderl. spm/kommentarer.

**ad 11:** Gennemgang af fordeling af kommende afdelingsmøder. Skema tilrettet – AAL sender til bestyrelsen. Valgkredsmøde: RS-LH-GW-AAL deltager.

Næste best. møde i forbindelse med regnskabsmøde den 27.11.2017 afholdes på reg.kontoret Brogade. Repræsentantskabsmøde den 11.12.2017 – sted oplyses senere – formentlig Hotel Kirstine.

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

Mødet afsluttet kl. 19.52

Næstved, den 12.10.2017  
Aase Løvenholdt, referent

