

Deltagere:

Til stede var formand Roy Stange, bestyrelsesmedlemmerne, Lona Schunck, Aase Løvenholdt, Lene Henriksen, Georg Weichel, Erik Gemmer, Kate Nielsen og Kristoffer Petersen. Fra administrationen deltog Gerti Axelsen og Per Rosbjørn Jensen (byggeafdelingen), Rikke Daugstrup (økonomi) 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 bød velkommen og specielt til de fremmødte fra hovedkontoret i Valby. Udtrykte stor tilfredshed med at økonomi i årets løb var mødt op og havde fået lukket sager inden de eskalerede.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Michael Keis oplyste:

Ydelsesbeskrivelser for 2017

Lejerbos ydelsesbeskrivelse er blevet opdateret. For det første er den blevet splittet op i to dele: En ydelsesbeskrivelse, der indeholder grundydelse og tillæggydelser og en, der vedrører bygge- og renoveringsopgaver.

For det andet er timepriserne blevet reguleret i forhold til nettoprisindekset.

Ydelsesbeskrivelserne findes på www.lejerbo.dk under Bestyrelse > Værktøjer.

Erik Gemmer bekræftede at der kommer en ny ydelsesbeskrivelse for 2018.

Ændring af driftsbekendtgørelsen

I forbindelse med effektiviseringskravene til den almene sektor er der kommet ændringer til driftsbekendtgørelsen for almene boliger. Ændringerne har således til formål, at fremme effektiviseringen af driften af de almene boligorganisationer og af de enkelte afdelinger.

Der er bl.a. sket ændringer vedrørende følgende:

- **Organisationsbestyrelsernes ansvar:** Det præciseres, at det er organisationsbestyrelsen, der skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger. Dette gør organisationsbestyrelserne i Lejerbo allerede i høj grad bl.a. via arbejdet med budgetstrategier o. lign.
- **Organisationsbestyrelsens årsberetning:** Der præciseres en række økonomiske forhold, som skal medtages i årsberetningen. Dette gælder bl.a. en nærmere redegørelse for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret samt eventuelle forhold påtalt af revisor. Dette krav opfylder årsberetninger for organisationerne i Lejerbo allerede i høj grad.
- **Drifts- og vedligeholdelsesplaner:** Der lægges op til en trinvis implementering af 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner. Pr. 1. januar 2018 skal drifts- og vedligeholdelsesplanerne således være 15-årige. I Lejerbo begynder man dog allerede at implementere 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner pr. 1. januar 2018.
- **Granskning af drifts- og vedligeholdelsesplan:** Fremover skal en ekstern uvildig byggerådgiver granske drifts- og vedligeholdelsesplanerne hvert 5. år. Granskningen skal være foretaget første gang inden 1.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, Mandag den 27. november 2017 på Regionskontoret, Brogade 6, Næstved

januar 2022. Det er ikke specificeret, hvem en ekstern uvildig byggerådgiver kan være, hvorfor vi bl.a. vil undersøge, om en sådan kan være et andet alment boligselskab.

- **Forvaltningsrapporten:** Forvaltningsrevisionen skal foretage undersøgelser af, hvorvidt boligorganisationernes forretningsgange fremmer sparsommelighed, og komme med eventuelle anbefalinger hertil. Forretningsgangene udarbejdet i Lejerbo har allerede som målsætning at sikre de mest effektive arbejdsprocesser.

Landsrepræsentantskabsmøder

Det har tidligere været meldt ud at møderne hvert andet år holdes i Nyborg og hvert andet år i Århus. Hovedbestyrelsen har på møde den 1. november 2017 besluttet at landsrepræsentantskabsmødet 2018 og i årene fremover afholdes i Århus.

Kursuskatalog for beboerdemokrater

Der er nu kommet nyt kursuskatalog for 2018, som er sendt ud til alle afdelingsformænd. Lejerbo skal opfordre til at man benytter sig af de mange og gode tilbud der er.

Generelt om administrationsorganisationen:

Da Lejerbo København har valgt at fastholde opsigelse af deres administrationsaftale her til 30/6 2017 er vi i administrationen nødsaget til at tilpasse vores organisation, hvilket vil betyde en reduktion af antal medarbejdere.

Samtidig arbejdes med kravet om effektivisering også i administrationen, dette vil ligeledes medføre en reduktion af antal medarbejdere. Der vil derfor ske reduktion af antal medarbejder både centralt og på de enkelte regionskontorer.

Erik Gemmer supplerede med en kort orientering fra de sidste møder i Hovedbestyrelsen.

Omkring afdelingsmøderne

Kristoffer Petersen oplyste at han på de netop afholdte afdelingsmøder havde konstateret, at de fleste bestyrelser ikke selv fremlagde budget og regnskab eller påtog sig rollen som referent og dirigent, og efterspurgte hvordan bestyrelserne fremover kunne klædes bedre på til disse opgaver. Tages op på et møde i organisationsbestyrelsen sammen med en samlet evaluering af afdelingsmøderne først i det kommende år.

Michael Keis oplyste at henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2017/2018) kr. 99.000 (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.

Aase Løvenholdt kommenterede på, at der nogle steder var utilfredshed med at udbetalingen skete en gang om året, idet der så blev reduceret kraftigt i ydelse fra Udbetaling Danmark – og forespurgte på muligheden for månedsvis udbetaling – hvilket Michael Keis oplyste nok blev vanskeligt, i forhold til den igangværende effektivisering i administrationen.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Rikke Daugstrup, startede med at sige at det var et meget fint regnskab og sjældent med så god en økonomi og oplyste at der forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2016 – 30/6 2017, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2018 – 30/6 2019.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2016 – 30/6 2017, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2018 – 30/6 2019 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, Mandag den 27. november 2017 på Regionskontoret, Brogade 6, Næstved

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, samt afdeling 338-0 Birkevang og afdeling 789-0 Holmegaard Ældrecenter, hvor der ikke mødte nogen beboere op til afdelingsmødet.

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 trækingsret. Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial status.

Vedrørende supplerende oplysninger:

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

Revisionen har på side 244-245 supplerende oplysninger til forhold i afdeling 181-0, 219-0, 222-0, og 577-0.

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, i afdeling 181-0, 222-0 og 577-0 kan vi oplyse, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær. Langtidsbudgetterne er korrigeret, således at driftspåvirkningen bør kunne undgås.

Bestyrelsen enig om at der skal henlægges mere således at fremtidige bemærkninger fra revisionen undgås.

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 222-0 (2017/2018), 577-0 (2017/2018) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

Kristoffer Petersen havde kommentarer til nogle af afdelings nr. i revisionsprotokollen, som tages op med revisionen og rettes til.

På vegne af boligorganisationen Lejerbo Næstved, har Økonomiafdelingen anmodet om kommunens godkendelse af, til at boligorganisationen delvis overfører tidligere afsatte beløb fra konto 405 til konto 401. Jf. bekendtgørelsen om drift af almene boliger, kapitel 14, §64, som lyder således: Henlagte midler kan ikke anvendes til andre formål end dem, de er henlagt til, medmindre formålet er bortfaldet. Efter ændring af §41 i driftsbekendtgørelsen, som senest ved bekendtgørelse nr. 332 af 25.03.2013, fremgår det at dispositionsfonden dækker den del af tab ved fraflyttende lejers manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen, der ligger over nu 326 kr. pr. lejemålsenhed for boligafdelingen. Da formålet er delvis bortfaldet har økonomiafdelingen ansøgt kommunen om at få lov til at flytte beløbene over 326 kr. pr. enhed til konto 401. Dette er blevet godkendt både af kommunen og Landsbyggefonden.

Afdelingsbudgetter

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

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0065-0	Præstøvej	Familiebolig	821,72	821,72		Uændret Leje
0102-0	Manøvej	Familiebolig	723,70	723,70		Uændret Leje
0181-0	Skelby og Glumsø	Familiebolig	934,81	943,12	8,31	0,89%
0181-0	Skelby og Glumsø	Ældrebolig	1017,95	1026,27	8,31	0,82%
0181-1	Søbo	Ældrebolig	1000,87	1028,16	27,29	2,73%
0182-1	Skovparken, Kastanievej	Familiebolig	776,59	776,59		Uændret Leje

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, Mandag den 27. november 2017 på Regionskontoret, Brogade 6, Næstved

0182-1	Skovparken, Kastanievej	Ungdomsbolig	732,99	732,99		Uændret Leje
0185-M	Gelsted	Familiebolig	853,46	853,46		Uændret Leje
0185-M	Gelsted	Ældrebolig	1013,21	1013,21		Uændret Leje
0191-0	Svendborgvej	Familiebolig	820,85	820,85		Uændret Leje
0193-0	Mogenstrup	Familiebolig	845,91	851,42	5,51	0,65%
0193-0	Mogenstrup	Ungdomsbolig	800,40	805,91	5,51	0,69%
0193-0	Mogenstrup	Ældrebolig	1069,60	1075,11	5,51	0,52%
0195-0	Tappernøje	Familiebolig	770,34	772,82	2,48	0,32%
0195-0	Tappernøje	Ungdomsbolig	744,36	746,83	2,47	0,33%
0207-1	Herlufmagle, Birkevænget	Familiebolig	826,66	826,66		Uændret Leje
0219-0	Bygaden Karrebæk	Familiebolig	848,75	859,98	11,24	1,32%
0220-0	Grønnegade	Familiebolig	926,54	934,33	7,79	0,84%
0222-0	Brandtsgade	Familiebolig	946,32	972,05	25,74	2,72%
0227-M	Brøderup, Everdrup	Familiebolig	901,19	904,07	2,88	0,32%
0227-M	Brøderup, Everdrup	Ungdomsbolig	762,97	765,85	2,88	0,38%
0227-M	Brøderup, Everdrup	Ældrebolig	1010,27	1013,16	2,88	0,29%
0261-0	Egelund	Ældrebolig	1027,06	1027,06		Uændret Leje
0263-0	Hyllinge	Familiebolig	781,97	800,32	18,35	2,35%
0268-0	Lynæsvej	Familiebolig	834,21	834,21		Uændret Leje
0286-0	Rønnebæk, Duesvej	Familiebolig	810,96	810,96		Uændret Leje
0319-0	Kirsebærlunden	Familiebolig	902,85	902,85		Uændret Leje
0319-0	Kirsebærlunden	Ungdomsbolig	784,43	784,43		Uændret Leje
0338-0	Birkevænget, Birkevang	Ældrebolig	1042,47	1095,72	53,24	5,11%
0370-0	Regnbueparken	Familiebolig	925,45	925,45		Uændret Leje
0370-0	Regnbueparken	Ungdomsbolig	782,51	782,51		Uændret Leje
0399-0	Østerskovvej Lov	Familiebolig	866,47	866,47		Uændret Leje
0399-0	Østerskovvej Lov	Ungdomsbolig	761,28	761,28		Uændret Leje
0493-0	Kirkestræde	Familiebolig	843,59	843,59		Uændret Leje
0538-0	Havnen	Familiebolig	809,67	809,67		Uændret Leje
0539-0	Stenskovvej, Holmegaardsvej, Næstvedvej	Ældrebolig	864,44	864,44		Uændret Leje
0577-0	Bystævnet ældrebolig	Ældrebolig	973,25	983,34	10,09	1,04%
0728-0	Elleparken	Familiebolig	969,08	981,25	12,18	1,26%
0728-1	Skovburren	Familiebolig	920,79	931,07	10,28	1,12%
0740-0	Spiræavej	Ældrebolig	1143,51	1155,06	11,55	1,01%
0751-0	Røjlehaven	Familiebolig	989,65	989,65		Uændret Leje
0752-0	Skovbo	Familiebolig	1000,75	1000,75		Uændret Leje
0763-0	Vejgården	Familiebolig	988,19	988,19		Uændret Leje
0767-1	Tokesvej	Ældrebolig	1100,76	1100,76		Uændret Leje
0767-2	Toksværdparken	Familiebolig	990,19	990,19		Uændret Leje
0789-0	Holmegård Ældrecenter	Ældrebolig	1082,65	1093,51	10,86	1,00%

Kim Nielsen spurgte ind til den store stigning i afd. 338-0 Birkevang. Michael Keis oplyste at afdelingen er lille, den har et underskud de skal afvikle, samt at det er kommunen der står for rengøringen af afdelingens store fællesareal og denne er steget fra 37.000 til 70.000, derfor den store stigning.

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 fortsat dækker udgifter til lejeledighed og fraflytning.

Generelt bør henlæggelser øges over tiden.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, Mandag den 27. november 2017 på Regionskontoret, Brogade 6, Næstved

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

at 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 og 789-0

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

Ad 3. Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste at der er 3.663 ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten heraf er 2.339 aktive.

Flere af disse ansøgninger søger på forskellige rumtyper og forskellige afdelinger og i alt er der 35.880 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	913	6.551	9.297	3.922	20.683
Ekstern i bero	Familiebolig	459	4.437	6.886	2.482	14.264
Intern	Familiebolig	4	185	294	174	657
Intern i bebo	Familiebolig	5	107	125	39	276
		1.381	11.280	16.602	6.617	35.880

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 205 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 1.739 familieboliger (er inkl. Agerhønevej), svarende til en fraflytningsprocent på 11,79.

Der har i alt været 308 fraflytninger af boligorganisationens i alt 2.069 lejemaal, svarende til en fraflytningsprocent på 14,89.

Udlejnings situationen i Næstved er god, 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 knapt så attraktive 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 Fuglebjerg, der ligger 10 km fra Næstved, har samme udlejnings situation.

Udlejningen går fint i Fladså området, der er dog ikke er så mange på ventelisten som tidligere. Der er normalt ikke problemer med udlejningen – 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 lejemaalene er derfor udlejet på normal udlejning via vores ventelister.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, Mandag den 27. november 2017 på Regionskontoret, Brogade 6, Næstved

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 ikke lejetab.

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

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

Både på Helgesvej og Bakkedraget har kommunen anvisningsretten til nogle ældreboliger som er anvendt til bofællesskaber, disse står pt. tomme. 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.

I Toksværd er ventelisten meget kort.

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

Generelt er størst søgning på 3-rums boliger – og en klar tendens er, at når man kommer uden for bycentrum så er ventelisten lavere. Folk vil helst bo i Næstved by i et rækkehus med en lille have.

Dialogmøde:

Der har senest været afholdt styringsdialogmøde med kommunen den 26.09.2017 hvor organisationsformand Roy Stange og forretningsfører Michael Keis deltog. Mødet var positivt og den nye kontaktperson Janus? var lydhør 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 nybyggeri og startboliger

Der er fællesmøde mellem Kommunen og alle de almene boligorganisationer i Næstved den 28.11.2017 hvor Roy Stange og Michael Keis deltager.

Ad 4. Nybyggeri/renovering

Per Rosbjørn Jensen, byggeafdelingen oplyste:

Vedr. nybyggeri:

Afd. 985-0 – Agerhønevej (tidligere Fasanvej)

Skema B er godkendt her medio november 2017.

Licitation er afholdt og efterfølgende udfordringer med konkurs af totalentreprenør er afklaret. Vi kører videre med ny Brd. Pedersen

Museet færdig med udgravning – dato for 1. spadestik blev aftalt til første halvdel af januar 2018. Per finder en dato sammen med kommunen.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, Mandag den 27. november 2017 på Regionskontoret, Brogade 6, NæstvedAfd. 1238-0 Startbo Sneppevej og 1239-0 Startbo Spireavej:

Byggeafdelingen arbejder på "Startbo" på Sneppevej. Næstved kommune har behandlet og godkendt skema A medio november 2017. Skema B forventes indsendt i jan. 18.

Projektet omhandler 36 familieboliger. Projekteringsopstart ultimo nov. 17

Bliver de første "startboliger" i Lejerbo på landsplan.

Startbo Spireavej ligger pt. stille.

Laguneparken

Ejeren af Laguneparken, Nordicom, er informeret om Lejerbos interesse i projektet, som der har været arbejdet med i flere omgange. Det samme er Næstved kommune, som har noteret Lejerbo Næstveds interesse.

Jf. kommunen, kan der ikke forventes tilladelse til at bygge almene boliger på grunden før tidligst i 2019.

Bestyrelsen er fortsat interesseret i at der arbejdes videre med projektet og at der evt. tages nogle skitser omkring boligplacering, hvis man kan blive enige med grundejer om dette.

Roy udtrykte bestyrelsens tak til Per for at være lydhør overfor bestyrelsens kommentarer og give en god tilbagemelding.

Vedr. Renoveringer:Gerti Axelsen oplyste:Afdeling 182-1 Skovparken

Der foreligger godkendelse af skema A fra både LBF og kommunen.

Projektøkonomi er ca. 256 mio. Der er indgået aftale med rådgiver, og der er aftalt opstartsmøde med afdelingen den 20. november 2017. Byggestart medio 2018.

Er en sag med meget genhusning – er vigtigt med en beboerkoordinator og god styring af sagen.

Afdeling 102-0 Manøvej

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

Ligger nu i LBF til 20-21. Der fås en ny udmelding fra LBF i jan 2018.

Afdeling 065-0 Præstøvej

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

Ligger nu i LBF til 20-21. Der fås en ny udmelding fra LBF i jan 2018.

Afdeling 191-0 Svendborgvej

Vi havde 9/4-15 besigtigelse med LBF, der var forstående overfor afdelingen 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 forbedringsslån.

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

I starten af 2017 fik Lejerbo meddelelse om at LBF kun ønsker at støtte renovering af 2 ud af 4 blokke. Lejerbo og vores rådgiver White Arkitekter har arbejdet videre med denne løsning og uploadede nyt budget til driftsstøtteportalen d. 24-05-17.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, Mandag den 27. november 2017 på Regionskontoret, Brogade 6, Næstved

Da nogle af boligerne bliver gennemgribende renoveret og andre slet ikke, vurderede Lejerbo at huslejestigningen skal fordeles relativt i forhold til omkostningerne. Baseret på en foreløbig huslejberegning anmodede Lejerbo i brev af 24-05-17 at LBF ville revurdere / øget kapitaltilførsel til projektet.

Sagen er i LBF afsat til 2018, og vi afventer svar fra LBF.

Afdeling 193-0 Mogenstrup

Vi havde 9/4-15 besigtigelse med LBF, der var forstående overfor afdelingen 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 Mogenstrup Vænge) 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 2019, 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. fælleshushuset. 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.

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 2020, så der går noget tid før der sker noget.

Afdeling 185-0, Gelsted

LBF har udmeldt finansieringsskitse, hvorefter forberedelserne til skema A opstartes, og det forventes, at sagen kan fremsendes til politisk behandling omkring årsskiftet 2017/18 og efter godkendelse i afdelingen.

Gerti Axelsen oplyste at vores rådgiver White Arkitekter lukker deres afdeling i Danmark – så der skal laves et nyt rådgiver udbud.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, Mandag den 27. november 2017 på Regionskontoret, Brogade 6, Næstved

Per Rosbjørn Jensen oplyste at han forventer at gå på pension 1. april 2018, hvorefter hans sager bliver overdraget til ny projektleder. Gerti Axelsen er ved at planlægge generelt i Byg – og vil vende tilbage når der er fundet en afløser for Per.

Michael Keis orienterede kort om 2 nye sager – begge sundhedscentre.

Sundhedscenter i Fensmark:

Brugsen i Fensmark har købt det gamle plejehjem – vil bygge ældreboliger (35-45 boliger) – samtidig bygges et sundhedscenter – vi er naboer (Kernehuset – 12 lejemål – kommunen har anvisningsret) vi har et pænt stort areal bagved – og der skal mageskiftets noget jord m.m., hvilket organisationsbestyrelsen skal godkende. Et sundhedscenter vil også være interessant for vore boliger.

Organisationsbestyrelsen besluttede at administrationen kunne arbejde videre med projektet og var positiv for et mageskifte af noget af grundarealet.

Når endelig plan er klar kommer denne til bestyrelsens godkendelse.

Sundhedscenter i Brøderup afd. 227-0:

Bofællesskab 8 boliger står ledigt (kommunen samlet beboerne andet steds i Næstved). En aktivitetsgruppe i området har arbejdet med en ide om at lave et sundhedscenter på stedet. Det er vores hus - men vil være svært at ombygge til almene boliger. Bebyggelsen med de 8 lejemål skal så i givet fald sælges fra afdelingen til evt. kommune. Bestyrelsen var positiv for projektet og besluttede at administrationen kunne arbejde videre med et evt. frasalg af bygningen med de 8 lejemål, dog under forudsætning af at projektet skal være uden udgifter for afdelingen.

Sundhedscenter med læger, tandlæge + div. sundhedspersonale - kan være en fordel for vores beboere både i Brøderup og i Tappernøje.

Bestyrelsen er positiv overfor begge sager omkring etablering af sundhedscenter.

Ad 5. Eventuelt

Drøftelse af forslag fra Per Kristensen om vedtægtsændringer.

Michael Keis oplyste at det fremgår af normalvedtægten, at almene boligorganisationer og deres afdelinger tegnes af enten den samlede (organisations) bestyrelse eller af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være bestyrelsens formand eller næstformand, i forening med forretningsføreren eller direktøren. Tegningskompetencen ligger derfor hos organisationen, som ligeledes er den juridisk ansvarlige for afdelingerne.

Med forslaget fra Per åbnes der op for, at to medlemmer af afdelingsbestyrelsen i begrænset omfang kan handle på egen hånd.

Det var i forbindelse med den seneste revision af normalvedtægten fra lovgivers side et ønske, at organisationerne og deres afdelinger alene kunne tegnes af enten den samlede bestyrelse eller af medlemmer af organisationsbestyrelsen i fællesskab med administrator i form af enten en forretningsfører eller direktør.

Vores vedtægter følger normalvedtægterne, det er tilladt at fravige fra normalvedtægten.

Men i og med, at det fra lovgivers side netop er præciseret, og at uddelegering af tegningskompetence fra organisationen til afdelingsbestyrelsen er en meget omfattende ændring, vil der derfor være tale om et forslag (der efter Lejerbos jurist), som ikke er i overensstemmelse med lovgivers intention, og som derfor sandsynligvis vil blive underkendt af tilsynet. Men i sidste ende er denne beslutning naturligvis op til tilsynet.

Vi kan imidlertid via administrationens bank få oprettet konti, som opfylder beboerdemokraternes ønske om at adskille privatøkonomien fra organisationen/afdelingen. Hvis en afdelingsbestyrelse ønsker at oprette en konto, kan denne derfor rette henvendelse til regionskontoret, som vil sikre at konto oprettes korrekt og med de rette fuldmagtsforhold m.v.

Dermed kan vi løse problemerne uden at det kræver en vedtægtsændring.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, Mandag den 27. november 2017 på Regionskontoret, Brogade 6, Næstved

Bestyrelsen besluttede derfor ikke at anbefale den foreslåede vedtægtsændring – ovenstående læses op af Michael Keis på repræsentantskabsmødet.

Der blev spurgt til reglerne for kollektivt medlemskab i LLO

Michael Keis orienterede omkring reglerne for kollektivt medlemskab i LLO – afd. 102-0 Manøvej er den eneste afdeling der har en sådan. Fortalte om en sag i Sorø, hvor organisationsbestyrelsen ikke har villet godkende kollektivt medlemskab, som kommer for retten i foråret 2018. Afventer og ser hvad retspraksis bliver.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 6/12 2017

