

Referat organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Næstved Tirsdag den 9. april 2024, kl. 17.00. Fælleshuset, Helgesvej 105B, 4160 Herlufmagle

Deltagere:

Formand Roy Stange, næstformand Line Johansen, bestyrelsesmedlemmerne, Rolf Voetmann, Kim Nielsen, John Christiansen, Palle Østergaard, Christian Von Benzon, Erik Gemmer, Lene Stange

Fra regionskontoret deltager:

Forretningsfører Michael Keis, driftschef Morten Lundsteen

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af referat fra mødet den 13. februar 2024
3. Orientering:
 - a) Formandskabet
 - b) Regionskontoret
 - c) Hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer
 - d) Næstved Kommune v/Christian Von Benzon
4. Afdelingerne
 - a) Varmekilde Gartnervænget, 5 lejemaal i afdeling 207-1
 - b) ansøgning fra afd. 185-0 vedr. køb af gardiner
5. Nybyggeri, status
6. Renoveringssagerne, kort status
7. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Dirigent: Roy Stange
Referent: Michael Keis

Ad 2 Godkendelse af referat fra mødet 13. februar 2024

Referat er udsendt uden bemærkninger, og er underskrevet af formandskabet.

Indstilling:

Referat godkendes.

Beslutning:

Godkendt.

Ad 3 Orientering

a) Formandskabet

Orienterede omkring en klage som administrationen har håndteret omkring beboere der anmelder hinanden til de offentlige myndigheder. Alle borgere har ret til at foretage anmeldelser til de offentlige myndigheder. Hvis det misbruges, er det en sag for de offentlige myndigheder og ikke boligorganisationen.

RS: har modtaget en mail omkring skimmelsvamp i en afdeling, denne videresendes til driftschef, så der kan tages hånd omkring henvendelsen.

CB: vigtigt at sager om skimmelsvamp tages alvorligt.

ML: vi vil undersøge det nævnte forhold, og vi håndterer generelt alle henvendelser omkring dette med stor alvor. Vi har en nøje beskrevet forretningsgang, som vores driftspersonale skal følge.

RS: der er en afdeling hvor afdelingsbestyrelsen er fratrådt pga. sygdom, vi afventer indkaldelse til når det er muligt.

RS: spurgte ind til hvem der ønsker at deltage i Landsrepræsentantskabsmødet.

b) Regionskontoret

Udlejning ifm. Lejerbos kommende reoveringssager

I forlængelse af den beslutning der blev truffet på organisationsbestyrelsesmødet den 13. februar 2024 vedr. intern genhusning forud for den eksisterende venteliste, både eksternt og intern venteliste, er der den 13. marts 2024 sendt brev til Næstved Kommune med information herom.

Vi afventer kommunens godkendelse af, at Bekendtgørelsens §§2-11 samt §§ 26-30 ikke anvendes i den periode, hvor vi forbereder et genhusningsforløb, jf. § 86 i Lov om leje af almene boliger (almenlejeloven).

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning og godkendt at vi genhuser internt, og at ventelisterne hermed suspenderes i forhold til behov for genhusning.

Reetablering af henlæggelser

Sidste år tabte mange organisationer og afdelinger en væsentlig del af deres opsparing (også kaldet henlæggelser) på grund af uroen på kapitalmarkederne. Siden da er der sket en markant forbedring på kapitalmarkederne og prognosen er således, at det tabte, er indhentet ved udgangen af 2024.

Det betyder, at organisationer og afdelinger får penge ind på bogen i forbindelse med de kommende regnskaber. Det er vigtigt, at disse midler bruges til reetablering af henlæggelserne, for det var jo der, pengene til sidste års tab blev taget fra. På den måde vil vi i løbet af de kommende år kunne dække det hul, der blev slået i henlæggelserne sidste år.

Fra administrationen side vil vi derfor anbefale, at organisationsbestyrelsen træffer en beslutning om, at dette princip bør følges generelt for alle afdelingsbudgetter i organisationen, og at man således kun undtagelsesvis vil godkende afdelingsbudgetter, hvor dette fraviges.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, at indhentede tab efter sidste års kurstab, anvendes til reetablering af henlæggelserne. Kun undtagelsesvis vil organisationsbestyrelsen godkende afdelingsbudgetter, hvor dette fraviges.

Beslutning:

Indstilling godkendt.

Gratis online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer

BL har udviklet et online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer om deres opgaver og ansvar. Det er et rigtig godt kursus, som kommer omkring mange af de emner, vi ved, der fylder for OB-medlemmer. Det gælder både rammer fastsat i lovgivningen, men også emner som samarbejde med administrationen og med hinanden i bestyrelsen. Kurset vil naturligvis være nyttigt for nye organisationsbestyrelsesmedlemmer, men også 'gamle' bestyrelsesmedlemmer vil kunne få gavn af at tage kurset.

Kurset består af 6 moduler og afsluttes med en test, hvorefter der udstedes et kursusbevis. Vurderingen er, at det tager ca. 1-1½ time at gennemføre.

Det er gratis at tage kurset, og du kan tilmelde dig og få adgang her:

<https://bl.dk/kurser-og-netvaerk/kursuskalender/?eventId=23-91>

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Hædning af beboerdemokratiets særlige indsats

Hovedbestyrelsen har truffet beslutning om, at man gerne vil anerkende beboerdemokrater, der sammenhængende har været i landsrepræsentantskabet i 25, 40 eller 50 år.

Det vil være den enkelte organisation, der indstiller til formandskabet/administrationen om hædningen.

Erkendeligheden vil blive givet på det førstkommende landsrepræsentantskabsmøde efter indstillingen, og vil være en gavekurv af passende størrelse

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Orientering om bestyrelse

Regionskontoret har 1. marts 2024 modtaget meddelelse om, at en afdelingsbestyrelse har trukket sig. Formandskabet er informeret om dette via mail. Bestyrelsen drøftede det nærmere forhold omkring afdelingen.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

c) Hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer**Årets revisionsprotokollat**

På marts-mødet modtog hovedbestyrelsen årets revisionsprotokollat. Her er det ikke bare administrationens økonomiske resultater, der bliver gennemgået. Det er også en lang række forretningsprocesser og kontroller, som revisionen kigger ned i. Der bliver både kigget på om processerne er fornuftige og dækker det de skal, og så bliver der kigget på, om processerne bliver fulgt som foreskrevet.

I årets protokollat var der ganske få bemærkninger. Ingen af dem var væsentlige eller kritiske. Tværtimod konkluderede revisionen, at Lejerbo har "tilrettelagt en god og pålidelig økonomistyring". Det er nok det tætteste, man kommer på at få ros i en revisionsprotokol.

Rykkere på huslejeindbetalingen

De seneste år har antallet af rykkere, der bliver sendt ud i forbindelse med huslejeopkrævningen, været stort set det samme.

- 2020 - 967 rykkere pr. måned med et gennemsnit på 7.114 kr.
- 2021 - 922 rykkere pr. måned med et gennemsnit på 7.386 kr.
- 2022 - 963 rykkere pr. måned med et gennemsnit på 7.726 kr.
- 2023 - 918 rykkere pr. måned med et gennemsnit på 8.082 kr. (gældende for perioden 1.1.2023 til 31.5.2023)

Der bliver aldrig givet henstand med huslejen, og det er sandsynligvis en af årsagerne til, at vi har forholdsvis få udsættelser på grund af manglende huslejebetaling.

I 2023 var der lidt færre udsættelser end året før. Det gælder både i antallet, der er flyttet før fogeden og med fogeden. Tallene var i 2023 henholdsvis 43 og 74.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

d) Næstved Kommune v/Christian Von Bazon

CB gav en orientering omkring byrådsmødet hvor Lejerbo bl.a. fik godkendt byggeri i Lov og i Brøderup, fristforlængelse og garantiforøgelse på nogle af vores renoveringssager.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 4 Afdelingerne**a) Afd. 207-1, nærmere bestemt de 5 boliger på Gartnervænget og deres opvarmning.**

Pt. er boligerne tilsluttet kommunens pillefyr (nabobygning), som tit har driftsstop og som vi ikke kan gøre noget ved. Samtidig er rørføringen også i dårlig stand. Resten af afdelingen har fået nye gasfyr for et par år siden.

Vi har kigget på hvad vi kan gøre, og som så mange andre steder er vi kommet frem til, at alternativet er individuelle varmepumper.

Vi regner pt. på økonomien og vores bud vil være en udgift på ca. kr. 500.000-600.000 da det kræver en ombygning af varmforsyningen.

Hvis organisationsbestyrelsen evt. kan give et tilskud på 25% svarende til kr. 150.000, vil resten af udgiften sikkert kunne dækkes i afdelingen.

Indstilling:

Godkendelse af tilskud kr.150.000 fra dispositionsfonden til opsætning af individuelle varmepumper.

Beslutning:

Godkendt.

b) Ansøgning fra afd. 185-0 vedr. køb af gardiner.

Ansøgning på kr. 17.000 vedlagt som bilag til oplæg.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen beslutter om der kan ydes tilskud til køb af gardiner til afd. 185-0.

Beslutning:

Godkendt at der ydes tilskud på kr. 17.000 til afd. 185-0 til køb af gardiner.

Ad 5 Nybyggeri, status

Kommunen har netop godkendt grundkapital og at vi kan indsende skema A på vores 2 byggesager i Lov og Brøderup

Vi blev desværre ikke valgt til projektet på Stenlængegård, hvor vi havde indsendt købstilbud og skitseprojekt.

Vi arbejder videre på projekt i Skovparken som indsendes til kommunen hurtigst muligt.

RS drøfter projekt med afdelingsbestyrelsen. Der vil være en økonomisk gevinst for afdelingen ved frasalg af grund, og der vil være flere om at bidrage til fællesudgifter.

I 2025 prioriterer vi projekt i Fensmark og evt. næste etape af Stenlængegård.

Vi har tidligere drøftet en grundmulighed i Fuglebjerg, som vi evt. kan få udarbejdet et skitseprojekt på i 2025.

MK orienterede om en byggemulighed i Ringsted kommune, og om ungdomsboligsituationen i Næstved.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 6 Renoveringssagerne, kort status

Der afholdes møder i byggeudvalg som planlagt.

Vi afventer tilbud på sagerne i afdeling 193-0 Mogenstrup og 195-0 Tappernøje.

I den kommende tid afvikles der ekstraordinære afdelingsmøder i nogle af de berørte afdelinger, hvor der er fokus på projektets indhold og økonomi.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 7 Eventuelt

Næste bestyrelsesmøde afholdes tirsdag den 11. juni 2024 i Lov.

Det er et bestyrelsesmøde med byg, hvor renoveringssager og nybyg vil være på dagsordenen.

JC: spørger ind til sag om garager og carporte i hans afdeling. ML: gav en tilbagemelding på sagen.

KN: spørger ind om der er nogen der deltager i BL møde den 22. april 2024. Der er ingen der deltager.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Roy Eluf Wulffsen Stange

Underskriver

Serienummer: be3de312-3155-48c5-b098-bcd3fb44006b

IP: 87.58.xxx.xxx

2024-05-03 14:22:39 UTC



Line Johansen

Underskriver

Serienummer: edd41d7a-75dc-45c9-92fe-c0696805feb2

IP: 94.147.xxx.xxx

2024-05-04 09:23:39 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**