

2. marts 2023

Der indkaldes hermed til bestyrelsesmøde nr. 23.02:

Torsdag den 9. marts 2023 kl. 18.00

Dagsorden

Godkendelse af dagsorden.....	1
Godkendelse af referat.....	1
Tema: Kurser og kompetenceudvikling i beboerdemokratiet	2
Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmer og Administration	2
Helhedsplanen i afd. 703 Herluf Trolle	2
Egenkontrol	3
Ny varmeløsning til afd. 017 Menstrup	3
Planlægning af repræsentantskabsmøde den 24. maj 2023.....	3
Delegering af kompetence	4
Orientering fra direktøren (lukket punkt)	4
Punkter til mødet 13. april 2023	4
Eventuelt.....	4

23.02.01	Godkendelse af dagsorden Dagsorden udsendt den 2. marts 2023. Administrationen indstiller, At dagsordenen godkendes.
23.02.02	Godkendelse af referat Referat af bestyrelsesmøde nr. 23.01 den 9. februar 2023 er underskrevet digitalt. Administrationen indstiller, At referatet er godkendt.

23.02.03 (bilag)	Tema: Kurser og kompetenceudvikling i beboerdemokratiet Organisationsbestyrelsen har i 2020 godkendt kommissorium for kursusudvalget. Formålet er at indsamle kursusønsker fra og identificere generelle kursusbehov hos afdelingsbestyrelsesmedlemmerne med henblik på at styrke det beboerdemokratiske arbejde især i afdelingsbestyrelserne, men indirekte også i Organisationsbestyrelsen. På baggrund heraf har udvalget sammen med Administrationen ansvaret for at udarbejde et kursusprogram som supplement til de af BL udbudte kurser, herunder medvirke til at udbrede kendskabet til kursustilbuddene. Emnet har været drøftet på møder med afdelingsbestyrelsesformændene, men herudover har aktiviteten i udvalget været begrænset, også som følge af begrænset mødeaktivitet under Covid-19. Målsætninger for beboerdemokratiet, jf. strategien for 2021-2025: • Tiltrække interesserede og/eller ressourcestærke beboere til at indgå i og udvikle fællesskaber/fælles aktiviteter samt tage del i det organisatorisk arbejde • Styrke samarbejde og dialog med afdelingsbestyrelserne • Tilbyde kurser og anden opkvalificering til afdelingsbestyrelsesmedlemmer • Udvikle fora for vidensdeling og erfaringsudveksling for afdelingsbestyrelser og aktivitetsudvalg Det foreslås, at Organisationsbestyrelsen drøfter tiltag i relation til styrkelse af beboerdemokratiet, herunder hvordan der bedst kan tiltrækkes ildsjæle til arbejdet og eventuel afsætning af midler fra selskabet til understøttelse af indsatser. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter tiltag i relation til beboerdemokratiet.
23.02.04	Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmer og Administration 1. Artikel i Sjællandske den 24. februar 2023 om helhedsplanen i Vandtårnsparken/Vibegården 2. Projektforslag fra Næstved Fjernvarme om konvertering af gasområder i Næstved by til fjernvarme 3. Tilmeldinger til BL's weekendkonference den 17. og 18. marts 2023 Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.
23.02.05 (bilag)	Helhedsplanen i afd. 703 Herluf Trolle Helhedsplanen for den sammenlagte afdeling 703 Herluf Trolle er fortsat under bearbejdelse i dialog med Landsbyggefonden. Der skal udarbejdes grøn screening, indretningsplaner skal tilpasses og nyt tegningsmateriale udarbejdes. Den samlede udgift til disse arbejder er anslået til kr. 280.000. Herudover skal byggesagshonorar for 2022 på kr. 220.000 godkendes. Organisationsbestyrelsen har på bestyrelsesmøde den 9. september 2021 godkendt helhedsplanen og sammenlægning af de 2 tidligere afdelinger 703 Trollehusene og 708 Herlufsholm. Godkendelse af sammenlægning blev referatført med henvisning til et

	bilag. Sammenlægningen skal nu tinglyses, og ifølge BL kræver tinglysning, at godkendelsen fremgår tydeligt af referatet. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender bevilling af i alt indtil kr. 500.000 som lån fra dispositionsfonden for senere at indgå i byggeregnskabet. Beløbet er ekskl. dækning af transport og øvrige udlæg, og At Organisationsbestyrelsen på ny godkender sammenlægning af de 2 tidligere afdelinger 703 Trollehusene og 708 Herlufsholm.
23.02.06	Egenkontrol De almene boligorganisationer blev i 1999 underlagt kravet om forvaltningsrevision, hvilket havde til formål at udvikle omkostningsbevidstheden og effektiviteten i den almene sektor. Fra 2017 blev indført regler om egenkontrol, der stiller krav til boligorganisationernes gennemførelse af analyser og forbedringstiltag samt dokumentation af indsatsen. (bilag) I løbet af 2022 er egenkontrollen indarbejdet i relevante forretningsgange og gennemført i slutningen af året. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender den gennemførte egenkontrol.
23.02.07	Ny varmeløsning til afd. 017 Menstrup (bilag) Hyllinge-Menstrup Kraftvarmeværker A.m.b.a. som i dag forsyner afdelingen i Menstrup med fjernvarme, lukker i pr. 1. august 2023. Beslutningen har været længe undervejs og blev endeligt besluttet på en ekstraordinær generalforsamling i HMKV den 20. juni 2022. Rent lovgivningsmæssigt er det udlejers forpligtigelse at sørge for den fælles varmforsyning til afdelingen, men da en ny varmeløsning medfører en huslejestigning på cirka 3,39%, skal dette formelt set godkendes af afdelingen. Der er indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde den 15. marts 2023. Den samlede udgift udgør kr. 1.034.000, som finansieres ved brug af kr. 300.000 af afdelingens henlæggelser og optagelse af et 20-årigt realkreditlån med nettoprovenu på cirka kr. 734.000. Næstved Kommune skal efterfølgende godkende lånoptagelsen. Der stilles ikke krav om kommunegaranti. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender den nye varmeløsning og optagelse af 20-årigt realkreditlån med nettoprovenu på cirka kr. 734.000.
23.02.08	Planlægning af repræsentantskabsmøde den 24. maj 2023 (bilag) Som aftalt på sidste møde skal der ske en videre drøftelse af invitationen/indkaldelsen, herunder emner til suppleanter for medlemmer med særlig indsigt. Endvidere har (bilag) Administration udarbejdet forslag til evalueringsskema i forhold til indhold, tidspunkt og rammer/forplejning.

	Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen drøfter planlægning m.v. af repræsentantskabsmødet.
23.02.09	Delegering af kompetence Vi optager løbende realkreditlån til finansiering af dels større renoveringsprojekter, dels mindre byggesager vedrørende udskiftning af køkken, bad, vinduer m.v. Efter mange år med en ret stabil renteudvikling på realkreditlån oplever vi nu store udsving/stigende rente. Dette medfører behov for at kunne indgå fastkursaftale med realkreditinstituttet for fastlåse renten og dermed ydelsen på et niveau, som holder sig indenfor den forudsatte huslejestigning på det besluttende afdelingsmøde. Optagelse af lån skal godkendes af Organisationsbestyrelsen og efterfølgende af Næstved Kommune. Det foreslås, at Organisationsbestyrelsen bemyndiger formandskabet og direktøren til at godkende lånoptagelse i mindre byggesager med efterfølgende orientering til Organisationsbestyrelsen. Godkendelse af lånoptagelse i disse sager sker som hovedregel administrativt af Næstved Kommune. Processen med indhentning af lånetilbud og eventuel indgåelse af fastkursaftale kan herved forkortes betydeligt. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen bemyndiger formandskabet og direktøren til at godkende lånoptagelse i mindre byggesager med efterfølgende orientering til Organisationsbestyrelsen.
23.02.10	Orientering fra direktøren (lukket punkt)
23.02.11	Punkter til mødet 13. april 2023 • Dagsorden til Repræsentantskabsmøde • Udkast til bestyrelsens beretning • Dagsorden til fælles regnskabsmøde • Status på igangværende byggesager
23.02.12	Eventuelt