

9. februar 2024

Referat af bestyrelsesmøde nr. 24.01:

Torsdag den 8. februar 2024 kl. 18.00

Deltagere: June Larsen, Martin E.H. Jacobsen, Henrik Nielsen, Pia Maria Holst, Mirka Lauridsen og Rikke Degn
Afbud: Nina Diechmann, Anne Mette L. Davidsen og Kristoffer Petersen
Herudover deltog: Direktør Mogens Sandahl og økonomi- og administrationschef Martin Bonde-Mortensen

Dagsorden

Godkendelse af dagsorden	1
Godkendelse af referat.....	2
Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmer og Administration	2
Status venteliste, fraflytninger og udsættelser	3
Økonomisk status.....	3
Nybyggeri på Stenlængegård-området.....	3
Kollektiv råderet i afd. 010 Birkehegnet	3
Kollektiv råderet i afd. 014/015/016 Pilegården	4
Kollektiv forbedring i afd. 017 Menstrup	5
Valgmøde i BL 11. kreds	5
Ejendomsvurderinger.....	5
Whistleblowerordning	6
Planlægning af møde i Forum for beboerdemokrater	7
Orientering fra direktøren (lukket punkt).....	7
Punkter til møde den 7. marts 2024	7
Eventuelt	7

24.01.01	Godkendelse af dagsorden
----------	---------------------------------

	Dagsorden udsendt den 1. februar 2024. Administrationen indstiller, At dagsordenen godkendes. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Der blev tilføjet 2 meddelelser under punkt 3 og 1 meddelelse under punkt 14. Dagsordenen blev herefter godkendt.
24.01.02	Godkendelse af referat Referat af bestyrelsesmøde nr. 23.08 den 14. december 2023 er underskrevet digitalt. Administrationen indstiller, At referatet er godkendt. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Referatet er godkendt.
24.01.03	Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmer og Administration (bilag) 1. Styringsdialogmøde med Næstved Kommune den 4. januar 2024 (bilag) 2. Møde i Kursusudvalget den 31. januar 2024 angående kursusudbuddet i 2024 (bilag) 3. Formands- og næstformandsmøde i BL 11. kreds den 7. februar 2024 (bilag) 4. Nyhedsbrev vedrørende helhedsplanen i afd. 703 Herluf Trolle udsendt 24. januar 2024 (bilag) 5. Nyhedsbrev vedrørende helhedsplanen i afd. 004 Vandtårnsparken/afd. 301 Vibegården udsendt 2. februar 2024 (bilag) 6. Der er opsat hjertestartere i yderligere 4 afdelinger (Pilegården 1 og 2, Birkehegnet og Ferskenvej) (bilag) 7. Datatilsynet har offentliggjort, hvilke særlige fokusområder tilsynet vil have for tilsynsaktiviteter i 2024. Et af tilsynets fokusområder er boligforeninger særligt de registreredes rettigheder og brug af TV-overvågning (bilag) 8. Information om tilbud fra Gældsrådgivning Sydsjælland er videreformidlet til afdelingerne og på Facebook Tilføjet på mødet: (bilag) 9. Ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 005 Mølleparken den 6. februar 2024 med valg til 1 medlem og 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen (bilag) 10. Nyhedsbrev vedrørende helhedsplanen i afd. 005 Mølleparken udsendt 8. februar 2024 Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Ad punkt 2: Der er planlagt 3 kurser i 2024. Datoer er tidligere udsendt til afdelingsbestyrelserne. Der har været kommentarer til kursusdatoen 8. maj 2024, som er besluttet fastholdt. Orienteringen blev herefter taget til efterretning.

24.01.04	Status venteliste, fraflytninger og udsættelser BOLIGNÆSTVED havde pr. 31. december 2023 opskrevet 5.024 medlemmer til familieboliger, hvilket er en stigning på 4% i forhold til ultimo 2022. Heraf var 3.027 aktivt boligsøgende, hvilket er på niveau med ultimo 2022. Alle boliger er udlejet, og den oplevede ventetid er fortsat høj i de fleste afdelinger. Der er opskrevet 463 medlemmer til ungdomsboliger, hvilket er på niveau med ultimo 2022. Ventetiden til ungdomsboliger er som hovedregel ret kort. (bilag) Der var 324 fraflytninger i 2023, hvilket er i den lave ende i forhold til gennemsnittet på 342 de seneste 10 år. Antal flytninger pr. afdeling fremgår af bilaget. Der er sendt gennemsnitligt 63 rykkere pr. måned i 2023 mod 65 stk. i 2022. Antallet af ophævelsesskrivelser udgør i gennemsnit 17 pr. måned, hvilket er uændret i forhold til 2022. Der er gennemført 10 udsættelser på grund af manglende betaling, overtrædelse af ordensreglement m.v. mod i gennemsnit 9 pr. år i perioden 2012-2023. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Administration tilføjer fraflytningsprocent pr. afdeling og genfremsender bilaget. Orienteringen blev herefter taget til efterretning.
24.01.05	Økonomisk status (bilag) På mødet orienteres om den foreløbige budgetopfølgning for 2023. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender budgetopfølgningen. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Den foreløbige budgetopfølgning blev godkendt.
24.01.06	Nybyggeri på Stenlængegård-området (bilag) I fortsættelse af beslutning på forrige møde er udarbejdet byggebudget/skema A for opførelse af cirka 50 boliger på Stenlængegårdområdet til 102,5 mio.kr. Materialet er sammen med følgeskrivelse fremsendt til Næstved Kommune den 12. januar 2024. (bilag) Sagen forventes behandlet på byrådsmøde i marts 2024. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender skema A-ansøgningen. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Indstillingen blev godkendt.
24.01.07	Kollektiv råderet i afd. 010 Birkehegnet

	Projektet omhandler udskiftning af køkkener under kollektiv råderet i henhold til beslutning på afdelingsmøde i 2020. Der er forudsat udskiftning af køkken i op til 70 boliger til en samlet udgift på kr. 9.936.885. Finansiering: <table> <tr> <td>Optagelse af 20-årigt udstøttet realkreditlån med provenu</td><td>kr. 5.205.820</td></tr> <tr> <td>Driftstilskud fra afdelingens henlæggelser</td><td>kr. 2.981.065</td></tr> <tr> <td>Støtte via egen trækingsret på kr. 25.000 pr. bolig</td><td><u>kr. 1.750.000</u></td></tr> </table> I alt <u>kr. 9.936.885</u> Huslejeforhøjelsen er beregnet til maksimalt 550 kr. pr. måned, svarende til cirka 8% for de tilmeldte boliger. Lånoptagelse, garantistillelse og huslejestigning skal efterfølgende godkendes af Næstved Kommune. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender projekt, herunder den forudsatte lånoptagelse. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Indstillingen blev godkendt.	Optagelse af 20-årigt udstøttet realkreditlån med provenu	kr. 5.205.820	Driftstilskud fra afdelingens henlæggelser	kr. 2.981.065	Støtte via egen trækingsret på kr. 25.000 pr. bolig	<u>kr. 1.750.000</u>
Optagelse af 20-årigt udstøttet realkreditlån med provenu	kr. 5.205.820						
Driftstilskud fra afdelingens henlæggelser	kr. 2.981.065						
Støtte via egen trækingsret på kr. 25.000 pr. bolig	<u>kr. 1.750.000</u>						
24.01.08	Kollektiv råderet i afd. 014/015/016 Pilegården Projektet omhandler udskiftning af badeværelser under kollektiv råderet i henhold til beslutning på afdelingsmøder i 2019. Der er forudsat udskiftning af badeværelse i op til 20 boliger fordelt i de 3 afdelinger. Den samlede udgift på kr. 3.946.575 vil blive opdelt pr. afdeling i byggeanskabet. Finansiering: <table> <tr> <td>Optagelse af 30-årigt udstøttet realkreditlån med provenu</td><td>kr. 2.300.575</td></tr> <tr> <td>Driftstilskud fra afdelingens henlæggelser</td><td>kr. 1.146.000</td></tr> <tr> <td>Støtte via egen trækingsret på kr. 25.000 pr. bolig</td><td><u>kr. 500.000</u></td></tr> </table> I alt <u>kr. 3.946.575</u> Huslejeforhøjelsen er beregnet til maksimalt 680 kr. pr. måned, svarende til cirka 12% for de tilmeldte boliger. Lånoptagelse og huslejestigning skal efterfølgende godkendes af Næstved Kommune. Den midlertidige finansiering af denne type projekter i udførelsesperioden frem til optagelse af et realkreditlån sker som hovedregel ved lån af egne midler. I afd. 015 Pilegården 2 er der ikke tilstrækkelige egne midler til dette, hvorfor det er nødvendigt at bevilge et midlertidigt rente- og afdragsfrit lån fra dispositionsfonden på indtil kr. 900.000. Lånet tilbagebetales, når realkreditlånet er udbetalt. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender projekt, herunder den forudsatte lånoptagelse og et midlertidigt rente- og afdragsfrit lån fra dispositionsfonden på indtil kr. 900.000 til afd. 015 Pilegården 2.	Optagelse af 30-årigt udstøttet realkreditlån med provenu	kr. 2.300.575	Driftstilskud fra afdelingens henlæggelser	kr. 1.146.000	Støtte via egen trækingsret på kr. 25.000 pr. bolig	<u>kr. 500.000</u>
Optagelse af 30-årigt udstøttet realkreditlån med provenu	kr. 2.300.575						
Driftstilskud fra afdelingens henlæggelser	kr. 1.146.000						
Støtte via egen trækingsret på kr. 25.000 pr. bolig	<u>kr. 500.000</u>						

	givet fald være omfattet af en stigningsbegrænsning på 3,5 procent pr. år frem mod 2040, indtil den nye ejendomsskat er fuldt indfaset. Stigningsbegrænsningen er en del af boligskatteforliget i 2017, hvor det blev aftalt, at ejendomsskatterne for alle landets almene boliger maksimalt må stige med 600 millioner kroner (i 2017-tal) frem mod 2040. Det er årsagen til, at loftet over, hvor meget ejendomsskatterne kan stige, er lavere for den almene sektor end for øvrige erhvervsejendomme (4,75%). BL følger løbende sektorens samlede ejendomsskattebetalinger efter de nye ejendomsvurderinger for at sikre, at udviklingen ligger inden for den aftalte stigningsbegrænsning i boligskatteforliget fra 2017. For afdelingerne betyder de foreløbige ejendomsvurderinger samlet set en besparelse fra 2023 til 2024 på 1,7 mio.kr. (cirka 18%), hvilket dækker over fald i 22 afdelinger og stigning i 9 afdelinger. Da vurderingerne er foreløbige, er der en vis usikkerhed forbundet hermed. Derfor vil de kommende afdelingsbudgetter for 2025 - indtil de endelige vurderinger foreligger - blive budgetteret konservativt med udgangspunkt i Vurderingsstyrelsens %-satser. På den måde minimerer vi risikoen for potentielt ubehagelige overraskelser, når de endelige vurderinger foreligger. BL har et tæt samarbejde med skattemyndighederne og kan rejse tvivlsspørgsmål, administrative ændringer af foreløbige vurderinger m.v. på vegne af boligorganisationerne med henblik på hurtig afklaring. Dermed kan risikoen for lange og omkostningsfulde retssager mindskes. Vi har indsendt relevante sager til BL til en nærmere vurdering og afklaring med skattemyndighederne. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Orienteringen blev taget til efterretning.
24.01.12	Whistleblowerordning Som besluttet på seneste bestyrelsesmøde er BOLIGNÆSTVED nu tilmeldt den fælles whistleblowerordning for almene boligorganisationer, der administreres af advokatfirmaet Kromann Reumert. Formålet med ordningen er at give ansatte, beboerdemokrater og andre med tilknytning til BoligNæstved en kontaktmulighed, hvis de oplever, at beslutninger eller handlinger i bestyrelser eller i Administrationen ligger udenfor loven eller almindelig god praksis (God Almen Ledelse). (2 bilag) Forslag til informationsplan: - Indarbejdes under Politikker på hjemmesiden - Indarbejdes i Organisationsbestyrelsens årsberetning for 2023 - Orientering på Forum for beboerdemokrater den 19. marts 2024 - Orientering på repræsentantskabsmødet den 28. maj 2024 - Kort notits med henvisning til hjemmesiden i Nyhedsbrev til beboerne (forventet juni måned) Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender informationsplanen.

	<u>Bestyrelsens beslutning</u> Informationsplanen blev godkendt.
24.01.13 (bilag)	Planlægning af møde i Forum for beboerdemokrater Indholdet af det kommende møde i Forum for beboerdemokrater den 19. marts 2024 skal drøftes. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen beslutter indhold af og plan for mødet. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Hovedpunktet bliver oplæg fra Affald Plus om sortering af affald og endvidere et punkt om aktuelle emner. Formandskabet og direktøren færdiggør programmet og invitationen.
24.01.14	Orientering fra direktøren (lukket punkt)
24.01.15	Punkter til møde den 7. marts 2024 • Temadrøftelse • Samkørsel til weekendkonference
24.01.16	Eventuelt Deltagelse på weekendkonference i BL 11. kreds den 15. og 16. marts 2024 blev aftalt. Der er p.t. 22 tilmeldinger til kursus om afdelingens økonomiske rammer den 20. februar 2024. Der er netop udsendt reminder. BL har besluttet at udgive nyt fysisk magasin som supplement til de elektroniske nyhedsbreve. Målgruppen er organisationsbestyrelser og ansatte. Energikoncernen Andel har i dag udmeldt, at andelshavere i netselskabets Cerius' område blandt andet på Sjælland kan få udbetalt kr. 2.500 kr. som følge af stort overskud i 2022. En del af Næstved by hører ikke under Cerius' område. Administrationen undersøger sagen nærmere og informerer i relevant omfang.

Referatet underskrives digitalt af de deltagende bestyrelsesmedlemmer.

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."

Plia Maria Gulløv Holst

Underskriver

Serienummer: 626033af-a2b7-428e-95f8-9f13dcbe9e19

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-02-19 12:31:27 UTC



June Larsen

Underskriver

Serienummer: 0651f540-5562-44e8-98e2-2fa5740a19f2

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-02-19 12:33:06 UTC



Martin Engelbæk Halling Jacobsen

Underskriver

Serienummer: 0c580353-5553-4b25-93a2-0a34a010acfe

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-02-19 12:35:22 UTC



Rikke Maria Degn Hansen

Underskriver

Serienummer: 9c25fb20-efe8-45c6-a859-a2241abcf6d

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-02-19 13:44:24 UTC



Henrik Nielsen

Underskriver

Serienummer: d2d5035d-ac24-4420-9104-730abf30c9d8

IP: 86.52.xxx.xxx

2024-02-19 17:47:09 UTC



Mirosława Zofia Lauridsen

Underskriver

Serienummer: 9d5257e7-b3c2-43c3-ad4f-65571f1611f8

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-02-21 10:42:22 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 signingsbeviser 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 signingsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**