

9. september 2022

Referat af bestyrelsesmøde nr. 22.07:

Torsdag den 8. september 2022 kl. 18.00

Deltagere: June Larsen, Martin E.H. Jacobsen, Pia Maria Holst, Henrik Nielsen, Nina Diechmann, Tine Lydolph Nielsen, Mirka Lauridsen, Anne Mette L. Davidsen og Michael Nielsen
Herudover deltog: Direktør Mogens Sandahl og økonomichef Betina Eg Askler

Dagsorden

Godkendelse af dagsorden	1
Godkendelse af referat.....	2
Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmer og Administration	2
Årshjul 2023.....	2
Økonomisk status.....	3
Godkendelse af budget 2023 for afd. 001 De 37 huse	3
Helhedsplan afd. 703 Trollehusene / afd. 708 Herlufsholm	4
Styringsdialog	4
Møde med afdelingsbestyrelsesformændene m.v.....	5
Nybyggeri på Stenlængegårdområdet (lukket punkt)	5
Orientering fra direktøren (lukket punkt).....	5
Punkter til mødet 13. oktober 2022	5
Eventuelt	6

22.07.01	Godkendelse af dagsorden Dagsorden udsendt den 1. september 2022. Administrationen indstiller, At dagsordenen godkendes. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Der blev tilføjet et nyt punkt 06 og tilføjet 1 punkt under Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmer og Administration. Dagsordenen blev herefter godkendt.
----------	--

22.07.02	Godkendelse af referat Referat af bestyrelsesmøde nr. 22.06 den 22. juni 2022 er underskrevet digitalt. Administrationen indstiller, At referatet er godkendt. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Referatet er godkendt.
22.07.03	Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmer og Administration 1. Skema C vedrørende helhedsplanen i afd. 501 Kornbakken blev godkendt af Næstved Kommune på byrådsmøde den 28. juni 2022 2. Fristforlængelse af skema B vedrørende helhedsplanen i afd. 004 Vandtårnsparken / afd. 301 Vibegården blev godkendt af Næstved Kommune på byrådsmøde den 30. august 2022 3. Deltagelse i Topledertræf, arrangeret af BL den 23. og 24. august 2022 i Nyborg 4. Deltagelse i BL-konference for organisationsbestyrelser under temaet "Et stærkt beboerdemokrati" den 3. til 4. september i Nyborg 5. Orientering om status for varmforsyning til afd. 017 Menstrup Tilføjet på mødet: 6. Afdeling 010 Birkehegnet er uden afdelingsbestyrelse, idet der ikke er nok suppleanter til at erstatte udtrådte bestyrelsesmedlemmer. Organisationsbestyrelsen varetager derfor afdelingsbestyrelsens funktioner i denne afdeling, jf. vedtægterne §20 stk. 1. Der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde snarest, hvor Henrik Nielsen repræsenterer Organisationsbestyrelsen. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Ad punkt 4: Administrationen orienterede samtidig om status for varmforsyningen i afdelinger med gasfyr. Orienteringen blev herefter taget til efterretning.
22.07.04 (bilag)	Årshjul 2023 I lighed med tidligere år har Administrationen med afsæt i bemærkninger om tidspunkter m.v. på tidligere bestyrelsesmøder udarbejdet udkast til årshjul for mødedatoer i Organisationsbestyrelse og Repræsentantskab samt møder med afdelingsbestyrelserne. Endvidere fremgår de fast tilbagevendende emner til behandling i Organisationsbestyrelsen. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen drøfter og godkender forslag til årshjul 2023. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Ugedag for afholdelse af organisationsmøder og starttidspunkt for møder med afdelingsbestyrelserne blev aftalt ændret. Starttidspunktet evalueres efter de første

	møder. For at øge interessen og deltagelsen planlægges 3 fællesmøder med afdelingsbestyrelserne og repræsentantskabsmedlemmerne. Administrationen udarbejder nyt forslag til årshjul 2023 til næste møde.
22.07.05 (3 bilag)	Økonomisk status På mødet orienteres om budgetopfølgning for 1. halvår 2022 samt status for dispositionsfond og arbejdskapital. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender budgetopfølgningen og tager den øvrige orientering til efterretning. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Der er et stort negativt afkast af formuen pr. 30. juni 2022, hvilket er generelt gældende for branchen på grund af rente-/kursudviklingen og kravet om alene placering af opsparede midler i obligationer. Der arbejdes på en mere balanceret fordeling af midler på obligationer og aktier m.v. for at sikre en større robusthed fremadrettet. Bolig- og Planstyrelsen har netop offentliggjort en ændret regnskabsmæssig behandling af tab og gevinster på værdipapirbeholdningen i almene boligafdelinger for at undgå huslejeudsving. Fremover skal vores kurstab/gevinst bogføres på henlæggelser til drift og vedligeholdelse (konto 401). Administrationen er fortsat i dialog med Landsbyggefonden om opgørelse af dispositionsfonden, jf. beslutningen på mødet den 9. september 2021. Endvidere blev orienteret om udviklingen i energi-/forbrugsudgifter, herunder varmechecken til lejere med gasfyr. Antallet af rykkere for manglende betaling af husleje på er p.t. på det normale niveau. Budgetopfølgningen blev godkendt. Den øvrige orientering blev taget til efterretning.
22.07.06	Godkendelse af budget 2023 for afd. 001 De 37 huse På afdelingsmødet den 6. september 2022 i afd. 001 De 37 huse blev budgettet for 2023 ikke godkendt. Baggrunden var, at Administrationen på mødet ikke i tilstrækkelig grad kunne redegøre for en budgetteret stigning på 10 t.kr. i låneydelsen på forbedringslån (konto 125). Det drejer sig om et støttet lån, der er optaget for over 10 år siden og omfattet af regler for ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden. Ydelsesstøtten var fejlagtigt ikke indarbejdet i budgettet for 2022, hvorfor huslejestigningen for 2022 var for lav. Ydelsesstøtten er indarbejdet i budgettet for 2023, hvorved den budgetterede udgift til lånet stiger. Uddrag af vedtægterne §13: stk. 4. Herudover foretager bestyrelsen inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår efter forudgående godkendelse på de ordinære afdelingsmøder, jf. § 15, stk. 1. Endelig vedtager bestyrelsen hvert år inden regnskabsårets udløb budget for organisationen.

	Uddrag af Lov om Almene boliger: § 42. Boligorganisationens bestyrelse indbringer eventuelle tvistigheder mellem bestyrelsen og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet om driftsbudget og årsregnskab for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender budget 2023 for afd. 001 De 37 huse, som Administrationen herefter fremsender til Næstved Kommunes afgørelse. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Henset til forklaringen på stigningen i låneydelsen vil det være mest hensigtsmæssigt, at budget 2023 på ny forelægges afdelingsmødet til beslutning. Administrationen drøfter afholdelse af ekstraordinært afdelingsmøde – hurtigst muligt af hensyn til varslings af ny husleje pr. 1. januar 2023 - med afdelingsbestyrelsen. Pia Maria Holst repræsenterer Organisationsbestyrelsen. Administrationen fremsender sagen til Næstved Kommunes afgørelse, såfremt budget 2023 ikke godkendes af afdelingsmødet.
22.07.07	Helhedsplan afd. 703 Trollehusene / afd. 708 Herlufsholm Helhedsplanen for Trollehusene og Herlufsholm er under planlægning. I den forbindelse er der en række forhold, der skal afklares frem mod udbud og arbejdsgruppeforløb med beboerne i forventet foråret 2023. I forhold til Landsbyggefonden skal afklares støtteomfang (gruppe 1 og 2 arbejde), herunder tilgængeligheds-, ombygnings- og sammenlægningsboliger samt overgang til nyt støtteregulativ, hvilket danner grundlag for udarbejdelse af skema A til godkendelse i Næstved Kommune. Dette kræver tekniske undersøgelser m.v. vedrørende det statiske system herunder brandforhold, bearbejdning af badeværelsesindretning, placering af skakte og konsekvenser ved balanceret ventilation samt udarbejdelse af 3D modeller som forberedelse af det videre projekteringsarbejde. Hertil kommer tilpasning af byggebudgettet vedrørende boligtyper, enhedspriser, større detaljeringsgrad, støttede- og ikke støttede poster på boligniveau, poster vedr. miljøfremmende stoffer m.v. Den samlede udgift til undersøgelser og rådgivning er anslået til kr. 575.000. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender bevilling af i alt indtil kr. 575.000 som lån fra dispositionsfonden for senere at indgå i byggeregnskabet. Beløbet er ekskl. dækning af transport og øvrige udlæg. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Indstillingen blev godkendt.
22.07.08	Styringsdialog

(bilag)	BOLIGNÆSTVED udarbejder hvert år dokumentationspakke for boligorganisationen og for hver afdeling, der efterfølgende anvendes i styringsdialogen med Næstved Kommune. Udover selve styringsrapporten modtager kommunen BOLIGNÆSTVEDS regnskab for 2021, revisionsprotokollat og årsberetning for 2021. Der er endnu ikke fastsat tidspunkt for afholdelse af styringsdialogmødet. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender styringsrapporten. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Styringsrapporten blev godkendt.
22.07.09 (bilag)	Møde med afdelingsbestyrelsesformændene m.v. Det halvårslige møde med afdelingsbestyrelsesformændene er planlagt afholdt den 4. oktober 2022 kl. 17-19. Der er 4 uger før mødet sendt mail til formændene om tid og sted samt frist til den 22. september 2022 til at indsende forslag til emner. Foreløbigt udkast til dagsorden er udarbejdet på baggrund af tidligere drøftelse i Organisationsbestyrelsen. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen drøfter indholdet og afviklingen af mødet med afdelingsbestyrelsesformændene. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Emner til dagsordenen og opgavefordeling blev aftalt. Administrationen og formandskabet færdiggør dagsorden, herunder indarbejdes eventuelle forslag til emner fra afdelingsbestyrelsesformændene.
22.07.10 (3 bilag)	Nybyggeri på Stenlængegårdområdet (lukket punkt)
22.07.11	Orientering fra direktøren (lukket punkt)
22.07.12	Punkter til mødet 13. oktober 2022 • Opfølgning på de ordinære afdelingsmøder • Opfølgning på bestyrelsesseminar • Målsætninger for 2023 • Opfølgning på møde med afdelingsbestyrelsesformændene • Årshjul 2023 • Afdelingernes budgetter for 2023 • Status på igangværende byggesager

	• Dagsorden til temamøde med afdelingsbestyrelserne • Orientering om den årlige evalueringssamtale med direktøren
22.07.13	Eventuelt Det blev foreslået, at møderne med afdelingsbestyrelserne m.fl. evalueres ved fx udsendelse af spørgeskemaer, så grundlaget for tiltag med henblik på at øge deltagelsen kan kvalificeres yderligere. Administrationen noterer punktet med henblik på nedsættelse af arbejdsgruppe.

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.”

June Larsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-705295976584

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-09-19 10:54:37 UTC

NEM ID 

Pia Maria Gulløv Holst

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-678518245089

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-09-19 11:03:24 UTC

NEM ID 

Michael Renè Nielsen

Underskriver

Serienummer: 1c788434-0bcf-4ab0-907a-c5a4bcea05a8

IP: 195.182.xxx.xxx

2022-09-19 11:13:03 UTC

Mit  

Martin Engelbæk Halling Jacobsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-287646073821

IP: 185.15.xxx.xxx

2022-09-19 12:57:26 UTC

NEM ID 

Mirosława Zofia Lauridsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-566770085998

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-09-19 13:51:44 UTC

NEM ID 

Tine Lydolph Nielsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-584692254962

IP: 193.104.xxx.xxx

2022-09-19 15:25:17 UTC

NEM ID 

Nina Diechmann

Underskriver

Serienummer: 1a5ddc95-82d5-4e7a-a3c1-dd01b7f56b40

IP: 62.199.xxx.xxx

2022-09-19 15:43:36 UTC

Mit  

Anne-Mette Lindholm Davidsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-613066832834

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-09-20 04:42:56 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7WO80-18BHO-FXCVE-6AEPE-QASJG-YEKQI

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 tidsstempet 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/validate>



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."

Henrik Nielsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-479633099059

IP: 86.52.xxx.xxx

2022-09-23 05:36:05 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7W080-18BHO-FXCVE-6AEFE-QASJG-YEKQI

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/validate>