

10. maj 2019

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 19.04:

Torsdag den 9. maj 2019 kl. 18.00

Tilstede: June Larsen, Lindy Nymark Christensen, Pia Maria Holst, Henrik Nielsen, Martin E.H. Jacobsen, Inez Bach, Morten Thorving og Jytte G. Hansen.

Afbud: Annica Dahlgren.

Herudover deltog: Direktør Mogens Sandahl og statsautoriseret revisor Lars Rasmussen, Ri (punkt 19.04.04, 19.04.05 og 19.04.06).

19.04.01	Godkendelse af dagsorden Dagsorden udsendt den 2. maj 2019. Administrationen indstiller, At dagsordenen godkendes. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Under punkt 3 blev tilføjet 4 meddelelser. Dagsordenen blev herefter godkendt.
19.04.02	Godkendelse af referat Fra bestyrelsesmøde nr. 19.03 den 11. april 2019. Administrationen indstiller, At referatet godkendes. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Referatet blev godkendt.
19.04.03	Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmer og Administration 1. Næstved Kommune har godkendt byggregnskab (skema C) vedrørende renovering af afdeling 010 Birkehegnet på byrådsmødet den 23. april 2019 2. Digtergårdens Butikscenter er solgt pr. 1. juni 2019 til den udbudte pris 3. Den samlede bygningsforsikring er genforhandlet, idet udbud er udskudt grundet skadesforløbet de seneste 5 år. Tilbud om forlængelse i 2 år fra 1. januar 2020 er accepteret Tilføjet på mødet: 4. Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v. er ændret med virkning fra 1. juli 2019, hvorefter hver anden ledige almene familiebolig tilbydes boligsøgende på oprykningsventelisten mod hidtil altid først til boligsøgende på opryknings-

	ventelisten - og dernæst til boligsøgende på den eksterne venteliste. Reglerne for den kommunale anvisning m.v. er uændret gældende 5. Fensmark Fjernvarme afholder ordinær generalforsamling den 27. maj 2019 6. Håndtering af sikkerhed på legepladser 7. Folketingsvalg den 5. juni 2019. Tre væsentlige temaer på det boligpolitiske område er betalelige boliger, gang i renoveringerne og ikke flere ghettoer, jf. BL Politik d.d. om Almene budskaber i valgkampen Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Ad pkt. 5: June Larsen og Inez Bach deltager som stemmebærere. Ad pkt. 6: Der har været afholdt temamøde for alle ejendomsfunktionærer den 4. april 2019 om inspektion af legepladser med deltagelse af ekstern legepladskonsulent, der ligeledes gennemgår alle legepladser i afdelingerne i april/maj måned. Procedure, herunder frekvens for vores løbende kontrol, udarbejdes på grundlag af anbefalingerne. Orienteringen blev herefter taget til efterretning.
19.04.04 (bilag)	BOLIGNÆSTVEDS regnskab for 2018 Årsregnskabet for 2018 viser et overskud på kr. 38.936. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, hvorefter den disponible saldo efter indbetaling fra afdelingerne og fradrag af de af bestyrelsen bevilgede ekstraordinære udgifter udgør kr. 1.099.232. Dispositionsfonden udgør kr. 47.462.966, hvoraf den disponible saldo udgør kr. 7.567.162. Administrationen indstiller, At BOLIGNÆSTVEDS regnskab for 2018 godkendes, At overskuddet for 2018 overføres til arbejdskapitalen, og At regnskabet indstilles til Repræsentantskabets godkendelse. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Lars Rasmussen, Ri, deltog under dette punkt. BOLIGNÆSTVEDS regnskab blev godkendt, idet overskuddet for 2018 overføres til arbejdskapitalen. Regnskabet indstilles til Repræsentantskabets godkendelse.
19.04.05 (2 bilag)	Afdelingernes regnskaber for 2018 Afdelingernes resultater for 2018 fremgår af bilaget. Der er overskud i 29 afdelinger og mindre underskud i 2 afdelinger. Endvidere dækkes underskuddet i 2 afdelinger af dispositionsfonden i henhold til tidligere beslutning. De væsentligste afvigelser fra budgettet i de enkelte afdelinger fremgår af bilaget. Hovedpunkterne i afdelingsregnskaberne gennemgås på det fælles regnskabsmøde for afdelingsbestyrelserne den 2. maj 2019. På det ordinære repræsentantskabsmøde den 30. maj 2017 besluttede Repræsentantskabet at delegere kompetencen til at godkende afdelingernes regnskaber til Organisationsbestyrelsen.

	Administrationen indstiller, At afdelingernes regnskaber godkendes. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Lars Rasmussen, Ri, deltog under dette punkt. Der er ydet tilskud fra dispositionsfonden til afd. 017 Menstrup på kr. 114.775 og til afd. 018 Spjellerup på kr. 427.373. Der mangler p.t. underskrift af 6 afdelingsregnskaber. Formandsskabet og direktøren har aftalt møde den 16. ds. med bestyrelsen i afdeling 503 Tårnparken angående underskrift af regnskabet. Afdelingernes regnskaber blev herefter godkendt. Administrationen fremsender eventuelle ikke underskrevne regnskaber til Næstved Kommunes afgørelse.
19.04.06 (bilag)	Revisionsprotokollat for 2018 Ri har udarbejdet revisionsprotokollat pr. 31.12.2018 for BOLIGNÆSTVED, der vil blive gennemgået af revisor. Administrationen indstiller, At revisionsprotokollatet tages til efterretning og indstilles til Repræsentantskabets godkendelse. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Lars Rasmussen, Ri, deltog under dette punkt og gennemgik hovedpunkterne i revisionsprotokollatet. Revisionen har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger vedrørende forhold af væsentlig betydning for årsregnskaberne eller vedrørende forvaltningen, hvorfor regnskaberne har en ren påtegning. Den gennemførte egenkontrol er passende i forhold til BOLIGNÆSTVEDs størrelse. Den disponible del af dispositionsfonden er steget til kr. 2.574 pr. lejemålsenhed. Afdelingerne skal indbetale til dispositionsfonden, indtil den disponible del udgør kr. 5.558, hvorfor der i lighed med 2018 og 2019 også skal ske indbetaling i 2020. Revisionsprotokollatet blev herefter godkendt og indstilles til Repræsentantskabets godkendelse.
19.04.07 (bilag)	BOLIGNÆSTVEDs budget for 2020 Budgettet for 2020 indebærer, at administrationsbidraget stiger med kr. 95 til kr. 3.554, svarende til +2,7%. Stigningen er nødvendig som følge af den generelle pris- og lønudvikling. Det bemærkes, at administrationsbidraget har været uændret fra 2016 til 2018. Administrationen indstiller, At BOLIGNÆSTVEDs budget 2020 for godkendes, og At budgettet indstilles til Repræsentantskabets godkendelse. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Direktøren gennemgik de væsentligste budgetforudsætninger. Budgettet for BOLIGNÆSTVED blev herefter godkendt og indstilles til Repræsentantskabets godkendelse.

19.04.08	Budgetopfølgning pr. 31/3 2019
(bilag)	På mødet gennemgås budgetopfølgningen for selskabet for årets første 3 mdr. Administrationen indstiller, At budgetopfølgningen godkendes. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Budgetopfølgningen blev godkendt.
19.04.09	Helhedsplan i afdeling 308 Gaulumparken
(bilag)	Landsbyggefonden fremsendte den 31. marts 2019 finansieringsskitse vedrørende helhedsplanen i Gaulumparken. Gaulumparken er opført i 1980/81 (Hovledet/Kattekæret) og i 1996 (Østerled). Hovledet/Kattekæret er i dårlig stand med fugtskader gennem terrændækket og skal nedrenoveres, dvs. nedrives og genopføres i samme grundform som de eksisterende 81 boliger, mens de 60 boliger i Østerled skal have nye tage og skure samt udbedret kloak. Den samlede udgift er beregnet til 202,6 mio.kr. inkl. moms, hvoraf støttede arbejder udgør 113,7 mio.kr., delvist støttede arbejder 15,0 mio.kr. og ustøttede arbejder 73,9 mio.kr. Huslejen i 2019 udgør gennemsnit kr. 850,44 pr. m2, hvilket er kr. 101,72 over den gennemsnitlige leje pr. m2 i BoligNæstved. Landsbyggefonden har krævet, at lejereguleringen skal fordeles efter indbyrdes værdi (differentieret boligafgift), således at lejefordelingen i afdelingen bliver sammenhængende efter renovering m.v. Den gennemsnitlige husleje pr. m2 i 2019 udgjorde kr. 820 i Hovledet/Kattekæret og kr. 900 i Østerled. Kuben Management har på baggrund heraf udarbejdet beregninger vedrørende økonomi, finansiering og fremtidig husleje. Skema A (pyjamasbudget) er under udarbejdelse. Følgende elementer indgår i den samlede finansieringsplan: • Kapitaltilførsel på kr. 750.000, hvoraf BoligNæstveds andel via dispositionsfonden udgør kr. 150.000 • Investeringsstilskud (fællespuljetilskud) på kr. 2.820.000, hvilket forudsætter, at BoligNæstved samtidig anvender midler fra egen trækingsret på kr. 940.000 • Ansøgning til Landsbyggefonden om fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden på cirka kr. 800.000 vedrørende udamortiserede lån • Supplerende driftslån på kr. 3.698.000 p.a. Landsbyggefonden tager forbehold for støttefastsættelsen, indtil endelig gennemgang af økonomien er tilendebragt, • Tilskud fra dispositionsfonden på 4 mio.kr., hvilket er forhåndsreserveret på bestyrelsesmødet den 11. april 2013. Beløbet fordeles med egen trækingsret 1 mio.kr. og tilskud fra dispositionsfonden på 3 mio.kr. • Lokal ydelsesstøtte fra dispositionsfonden på 2.089.810 kr. pr. år i 30 år, der ydes som lån, som tilbagebetales, når afdelingens økonomi tillader det • Brug af 5,5 mio.kr. af afdelingens egne henlæggelser til drift og vedligeholdelse hhv. istandsættelse ved fraflytning. Saldoen på henlæggelserne ultimo 2018 udgør 8,0 mio.kr.

	• Årlig besparelse i driftsbudgettet på kr. 730.000, fordelt med kr. 530.000 vedrørende drift og vedligeholdelse hhv. kr. 200.000 vedrørende renholdelse (konto 114) Landsbyggefonden har i finansieringsskitzen forudsat / beregnet huslejestigningen til 1,2%, svarende til 10 kr. pr. m2, for så vidt angår de støttede og indirekte støttede dele af helhedsplanen med låneoptagelse på i alt 124,2 mio.kr. Hertil kommer ustøttede arbejder med låneoptagelse på 64,5 mio.kr. og en årlig låneydelse på anslået 3,35 mio.kr., hvilket nødvendiggør en yderligere huslejestigning på indtil 11,2%, svarende til indtil 93 kr. pr. m2. Den gennemsnitlige husleje pr. m2 for afdelingen som helhed vil herefter udgøre gennemsnitligt kr. 908, fordelt med kr. 915 i Hovedledet/Kattekæret og uændret kr. 900 i Østerled. Der er afholdt beboerinformationsmøde den 7. maj 2019 og afholdes ekstraordinært afdelingsmøde den 15. maj 2019 med henblik på godkendelse af helhedsplanen. Skema A vil herefter blive sendt til Næstved Kommune med henblik på Byrådets godkendelse i august 2019. Organisationsbestyrelsen gav på møde den 13. december 2018 fuldmagt til formandskabet og direktøren til om nødvendigt at træffe de fornødne beslutninger i relation til finansieringsskitzen med efterfølgende orientering til bestyrelsen. Baggrunden herfor var sikring af fremdriften i projektet af hensyn til beboerne i afdelingen. Der er derfor afholdt møde den 23. april 2019, hvor ovenstående indstilling om økonomi og finansieringsplan blev godkendt. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Orienteringen blev taget til efterretning.
19.04.10	Helhedsplan i afdeling 004 Vandtårnsparken og afdeling 301 Vibegården For at kunne fastlægge bygningernes tilstand er det nødvendigt at foretage destruktive undersøgelser i en række bygningsdele. Det drejer sig om borekerneprøver vedrørende altaner, TV-inspektion af kloaksystemet, elinstallationer, stistrenge, stofledninger m.v., udsikring på vandrør, vinduer og karme samt termografering. Disse udgifter er anslået til kr. 350.000 inkl. moms, fordelt med kr. 270.000 til Vandtårnsparken og kr. 80.000 til Vibegården. Der skal herefter udarbejdes et projekt med de ønskede ombygninger og forbedringer hvad angår boligerne og udearealerne for at kunne fremsende ansøgning til LBF vedrørende helhedsplanen,. Indstilling om økonomi til denne opgave er under udarbejdelse. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender bevilling af i alt indtil kr. 350.000 inkl. moms som udlæg fra dispositionsfonden for senere at indgå i byggeregnskabet. Beløbet er ekskl. dækning af transport og øvrige udlæg. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Indstillingen om udlæg fra dispositionsfonden på indtil til kr. 350.000 blev godkendt.
19.04.11	Helhedsplan i afdeling 703 Trollehusene og afdeling 708 Herlufsholm

	Baseret på Landsbyggefondens krav til helhedsplanen i afdeling 005 Mølleparken er det nødvendigt at foretage supplerende tekniske undersøgelser for at kunne færdiggøre de økonomiske beregninger i ansøgningen til Landsbyggefonden. Det drejer sig om borekerneprøver vedrørende altaner, screening for miljøfarlige stoffer og TV-inspektion af kloaksystemet. Disse udgifter er anslået til kr. 300.000 inkl. moms, fordelt med kr. 150.000 til hver afdeling. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender bevilling af i alt indtil kr. 300.000 inkl. moms som udlæg fra dispositionsfonden for senere at indgå i byggeregnskabet. Beløbet er ekskl. dækning af transport og øvrige udlæg. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Indstillingen om udlæg fra dispositionsfonden på indtil til kr. 300.000 blev godkendt.
19.04.12 (bilag)	Evaluerings af samarbejdet i bestyrelsen Konklusionerne vedrørende de 6 hovedområder i spørgerammen blev drøftet på bestyrelsesmødet den 14. februar 2019. På dette møde blev det besluttet at drøfte i første omgang 1 af 2 af hovedområderne yderligere på baggrund af aktuelt udgangspunkt, jf. sammenfatning, ligesom detaljeringsgraden i besvarelsen samtidig skal evalueres. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen med udgangspunkt i sammenfatningen drøfter og evaluerer samarbejdet i bestyrelsen samt detaljeringsgraden i besvarelsen. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Efter længere drøftelse blev det besluttet, at næste evaluering sker ved udsendelse af spørgeskema umiddelbart efter bestyrelsesseminaret i september 2019 med henblik på kvalitativ drøftelse på bestyrelsesmødet i oktober måned. Det nuværende skema med 6 hovedområder anvendes på ny af hensyn til at kunne følge udviklingen i besvarelsene.
19.04.13	Orientering fra direktøren (lukket punkt)
19.04.14	Punkter til mødet 12. juni 2019 • Rapportering delegeret kompetence og skriftlige forretningsgange • Dokumentationspakke til styringsdialog • Program for bestyrelsesseminar • Fordeling af deltagelse på årets afdelingsmøder • Julefrokostudvalg • Sommerferielukning i Administrationen • Markedsføring 2019

	• Helhedsplan i afdeling 501 Kornbakken • Evaluering af repræsentantskabsmøde
19.04.15	Eventuelt Det fælles regnskabsmøde den 2. maj 2019 blev evalueret. Der var knap så mange deltagere fra afdelingsbestyrelserne som forventet, men indlæggene/emnerne og drøftelserne på mødet var rigtig gode. Der afholdes konstituerende bestyrelsesmøde umiddelbart efter repræsentantskabsmødet den 23. maj 2019.

Næstved, den 12. juni 2019



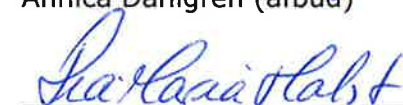
June Larsen, formand



Jytte Hansen



Annica Dahlgren (afbud)



Pia Maria Holst



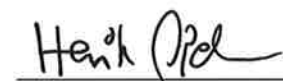
Martin E.H. Jacobsen



Lindy Nymark Christensen, næstformand



Inez Bach



Henrik Nielsen



Morten Thorving