

14. oktober 2019

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 19.08:

Torsdag den 10. oktober 2019 kl. 18.00

Tilstede: June Larsen, Lindy Nymark Christensen, Annica Dahlgren, Henrik Nielsen, Pia Maria Holst, Martin E.H. Jacobsen, Nina Diechmann, Henrik Jønck og Hasse E. Larsen
Herudover deltog: Direktør Mogens Sandahl

Formanden indledte med at byde velkommen til Henrik Jønck, der som 1. suppleant indtræder i Organisationsbestyrelsen fra dette møde.

19.08.01	Godkendelse af dagsorden Dagsorden udsendt den 3. oktober 2019. Administrationen indstiller, At dagsordenen godkendes. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Der blev tilføjet 1 punkt under punkt 03 og 2 punkter under punkt 15. Dagsordenen blev herefter godkendt.
19.08.02	Godkendelse af referat Fra bestyrelsesmøde nr. 19.07 den 12. september 2019. Administrationen indstiller, At referaterne godkendes. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Referatet blev godkendt.
19.08.03	Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmer og Administration 1. Afdeling 010 Birkehegnet. Landsbyggefonden har den 17. september 2019 godkendt skema C vedrørende den gennemførte helhedsplan 2. Afdeling 501 Kornbakken. Skema B er godkendt på byrådsmøde i Næstved Kommune den 17. september 2019 3. Afdeling 308 Gaulumparken. Endelig godkendelse af skema A fra Landsbyggefonden kommer mod forventning ikke i 2019, men afventer de forsinkede boligaftaleforhandlinger, der regulerer LBF's årlige bevillingsrammer. LBF har foreslået en alternativ midlertidig plan indtil den endelige godkendelse foreligger, hvilket kræver tilslutning fra Næstved Kommune. Kommunens indstilling har været meget velvillig, og den midlertidige plan er anbefalet af

	Økonomiudvalget den 30. september 2019 og behandles på byrådsmøde i Næstved Kommune den 8. oktober 2019 4. Møde med afdelingsbestyrelsesformændene den 3. oktober 2019 5. Styringsdialogmøde med Næstved Kommune den 8. oktober 2019 6. Hyllinge-Menstrup Kraftvarmeværker A.m.b.a. Ordinær generalforsamling den 9. oktober 2019 7. Oplæg på møde med Faglige Seniorer, Næstved den 15. oktober 2019 om behovet for egnede boliger til seniorer 8. Deltagelse i BL's weekendkonference for 11. kreds den 25. og 26. oktober 2019 Tilføjet på mødet: 9. Repræsentantmøde i BL's 11. kreds den 9. oktober 2019 Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Ad pkt. 2: Kontrakt med hovedentreprenøren er underskrevet den 3. oktober 2019. Byggestart er uge 44 og byggeperioden 1 år. Der er udsendt beboerinformation til de midlertidigt genhusede beboere. Ad pkt. 3: Byrådet har godkendt indstillingen. Sjællandske bringer en artikel om renoveringen er af de kommende dage. Der afholdes beboerinformationsmøde den 30. oktober 2019. Ad pkt. 4: Deltagelsen fra afdelingerne var lav, men selve mødet forløb fint med god debat og mange input fra afdelingsbestyrelsesformændene, som kan bruges i det videre arbejde med at styrke nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer og afdelingsbestyrelserne i det hele taget. Det blev besluttet at drøfte eventuel etablering af kursusudvalg på næste møde. Orienteringen blev herefter taget til efterretning.
19.08.04	Afdelingsmøder 2019 Ved afdelingsmøderne i august og september 2019 blev der ikke valgt afdelingsbestyrelser i afd. 022 Firkløveren, afd. 024 Fønixhuset, afd. 304 Bellisvej/Skyttemarksvej, afd. 310 Holme-Olstrup, afd. 313 Holsted Nord og afd. 704 Sognefogedgården. I disse afdelinger er det således Organisationsbestyrelsen, der varetager afdelingsbestyrelsens funktioner, jf. vedtægterne §20 stk. 1. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen evaluerer deltagelsen i årets afdelingsmøder, herunder drøfter gennemgående emner og tendenser. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Der er generel tilfredshed med det udsendte materiale. Eventuelle bemærkninger meddeles Administrationen, der undersøger i forhold til den pågældende afdelings forretningsorden m.m. og eventuelt tilpasser materialet fremadrettet. Enkelte afdelingsbestyrelser/afdelingsbestyrelsesformænd har utilstrækkeligt kendskab til formalia i forhold til afvikling af afdelingsmødet, herunder indhold af årsberetningen, hvilket skal søges afhjulpet via kursustilbud el.lign. Der er behov for at styrke interessen for det beboerdemokratiske arbejde især i

	afdelinger uden afdelingsbestyrelse. Organisationsbestyrelsen tager initiativ til afholdelse af møder med beboerne i de 6 afdelinger. Der er ikke valgt medlemmer til Repræsentantskabet i disse afdelinger. Administrationen undersøger de præcise regler for dette. De fremsatte og besluttede forslag med økonomisk konsekvens kan som oftest tidligst realiseres om minimum 1½ år, når forslagene ikke er bearbejdet inden udarbejdelse af budgetforslag for det førstkomende år. Administrationen opfordrer i Nyhedsbrevet i februar 2020 beboere og afdelingsbestyrelser til at fremkomme med eventuelle forslag så tidligt som muligt, så de kan indgå i forårets markvandring og i drøftelserne med afdelingsbestyrelserne. Deltagelsen på årets møder har typisk været på niveau med eller lidt højere end sidste år især som følge af forslag om parkeringsregler. Administrationen udarbejder oversigt over deltagelsen (antal husstande) på afdelingsmøderne, herunder om der har været behandlet emner af særlig interesse.
19.08.05 (bilag)	Godkendelse af afdelingernes budgetter for 2020 Afdelingsbudgetterne er forelagt og godkendt på afdelingsmøderne i august og september 2019. Der er tale om huslejestigninger i 24 afdelinger og lavere husleje i 3 afdelinger, mens 6 afdelinger har uændret husleje i forhold til 2019. I budgettet for afdeling 017 Menstrup er forudsat, at der i lighed med tidligere år ydes et tilskud fra dispositionsfonden for at undgå huslejeforhøjelse henset til den relativt høje leje pr. m². I 2020 udgør det forudsatte tilskud kr. 183.584, hvilket svarer til tilskuddet i budget 2019. I 2018 udgjorde det faktiske tilskud kr. 114.775 mod budgetteret kr. 157.008. I budgettet for afdeling 018 Spjellerup er forudsat, at der i lighed med tidligere år ydes et tilskud fra dispositionsfonden for at begrænse huslejeforhøjelsen henset til den relativt høje leje pr. m². I 2020 udgør det forudsatte tilskud kr. 206.940 mod kr. 160.000 i budget 2019. Af det forhøjede beløb kan kr. 46.940 henføres til lavere tilskud i 2018 end forudsat i tilskudsplanen. I 2018 udgjorde det faktiske tilskud kr. 145.373 mod budgetteret kr. 160.000. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender afdelingsbudgetterne for 2020, herunder tilskud på indtil kr. 183.584 til afdeling 017 Menstrup og indtil kr. 206.940 til afdeling 018 Spjellerup. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Afdelingsbudgetterne for 2020, herunder tilskud fra dispositionsfonden på i alt indtil kr. 390.524, blev godkendt.
19.08.06	Helhedsplan i afdeling 005 Mølleparken Der har været løbende dialog med Landsbyggefonden i forhold til fondens tilkendegivelser om omdisponering af dele af projektet i forbindelse med besigtigelsen medio 2017. Omdisponeringerne vedrører indretning af tilgængelighedsboliger samt installationer, hvorefter byggebudgettet skal revideres. De samlede udgifter er anslået til 500.000 kr. inkl. moms. Administrationen indstiller,

	At Organisationsbestyrelsen godkender bevilling af i alt indtil kr. 500.000 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. 500.000 blev godkendt.
19.08.07	Helhedsplan i afdeling 703 Trollehusene og afdeling 708 Herlufsholm Der er gennemført destruktive undersøgelser, som nu skal vurderes i forhold til beskrivelse af tekniske løsninger vedrørende installationer, føringsveje og ventilation, hvorefter byggebudgettet skal revideres. De samlede udgifter er anslået til kr. 400.000 inkl. moms, fordelt med kr. 200.000 til hver afdeling. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender bevilling af i alt indtil kr. 400.000 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. 400.000 blev godkendt.
19.08.08	Distribution af ordens- og vedligeholdelsesreglementer samt råderetskataloger Ved indflytning modtager ny lejer en lang række dokumenter vedrørende boligen og afdelingen blandt andet ordens- og vedligeholdelsesreglementer samt råderetskatalog, hvis det er besluttet i afdelingen. Dokumenterne fremsendes altovervejende elektronisk samtidig med den digitale underskrift af lejekontrakten. Ved senere ændringer af et reglement eller råderetskatalog omdeles et eksemplar til samtlige beboere i afdelingen, hvilket medfører et relativt stort tidsforbrug til trykning i Administrationen og omdeling i driftscentrene. Endvidere er der udgift til papir og (farve)print. Eksempelvis er råderetskataloget i afd. 010 Birkehegnet på 37 sider, som omdeles til de 373 lejemål, dvs. farveprint af 13.801 sider og brug af 7.087 ark papir (der printes på begge sider). Printudgift pr. side udgør 25 øre og udgift pr. ark A4-papir 8 øre henholdsvis A3-papir 38 øre. Det er en klar vurdering, at ressourceforbruget ikke står mål med den faktiske anvendelse af materialet, hvilket vi blandt andet kan konstatere i forbindelse med sager om manglende efterlevelse af reglementer og ved ansøgninger om råderet. Alle beboere får omdelt ændringsforslag til afdelingsmøderne og har adgang til referat fra afdelingsmødet samt til aktuelt gældende råderetskatalog, ordens- og vedligeholdelsesreglement på www.bolignaestved.dk. Det vil være økonomisk hensigtsmæssigt at spare både tid og penge og set fra et bæredygtigt perspektiv at forbruge mindre papir og printpatroner. Der vil i den kommende tid være fokus på at identificere andre relevante områder, hvor der på tilsvarende vis kan spares ressourcer. Derfor foreslås, at ordens- og vedligeholdelsesreglementer samt råderetskatalog fremover ikke omdeles til alle beboere. I stedet henvises til hjemmesiden, hvor det senest godkendte dokument kan læses og eventuelt printes. Beboerne kan endvidere få udleveret trykt udgave ved henvendelse til driftscentret.

	Beboerne modtager generel orientering om beslutningen i næste Nyhedsbrev samt efterfølgende specifik information om ændringer vedrørende egen afdeling via sms-service (pris 25 øre pr. sms), hvilket de fleste beboere vælger at modtage. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender, at ordens- og vedligeholdelsesreglementer samt råderetskatalog fremover ikke omdeles til samtlige lejemål, idet de er tilgængelige på www.bolignaestved.dk og ved henvendelse til driftscentret. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Indstillingen blev godkendt.
19.08.09 (2 bilag)	Status for igangværende byggesager På mødet orienteres med udgangspunkt i oversigt om aktuel status for igangværende/forventede byggesager, opdelt på nybyggeri, helhedsplaner og kollektiv råderet m.v. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orientering om status på byggesager til efterretning. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Orienteringen blev taget til efterretning.
19.08.10	Opfølgning på bestyrelsesseminar Det årlige seminar for Organisationsbestyrelsen blev afholdt den 20. og 21. september 2019, hvor de opnåede resultater i forhold til den nuværende strategi for 2015-2020 blev gennemgået. En stor del af strategien kan videreføres i en ny strategi for 2021-2025, der også vil komme til at omfatte bæredygtighed/miljø og nybyggeri. Udkast til ny strategi skal være klar til repræsentantskabsmødet i maj 2020. BL faciliterede seminaret. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen evaluerer indholdet og afviklingen af det netop afholdte bestyrelsesseminar. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Seminaret forløb meget tilfredsstillende med god inspiration fra BL. Planchemateriale og referat fremsendes i den kommende uge. Administrationen udarbejder på dette grundlag udkast til ny strategi, idet BL inddrages efter behov.
19.08.11	Målsætninger for 2020 På bestyrelsesseminar den 20. og 21. september 2019 blev fulgt op på opfyldelse af målsætningerne for 2019 og drøftet fremtidige målsætninger, jf. referatet fra seminaret. På baggrund heraf er udarbejdet forslag til prioriterede målsætninger for 2020: • Synlighed ◦ Fortsat markedsføring af boligerne / BoligNæstved • Effektivitet

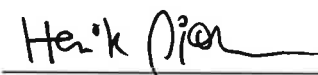
	○ Fortsat fokus på effektivitet, herunder kravet om 8% besparelse fra 2014 til 2020 • Boligerne ○ Renovere boligerne til tidssvarende/fremtidssikret tilstand ○ Fokus på at holde en konkurrencedygtig husleje • Beboerdemokrati ○ Udvikle og opkvalificere afdelingsbestyrelserne, også med henblik på rekruttering af medlemmer til Repræsentantskab og Organisationsbestyrelse ○ Styrke den interne kommunikation med afdelingsbestyrelserne, herunder større synlighed i forhold til Organisationsbestyrelsens arbejde ○ Styrke beboernes deltagelse i beboerdemokratiet Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender de prioriterede målsætninger for 2020. <u>Bestyrelsens beslutning</u> De prioriterede målsætninger for 2020 godkendt.
19.08.12 (bilag)	Evaluerings af samarbejdet i bestyrelsen Spørgerammen er udsendt til hvert bestyrelsesmedlem den 23. september 2019, og bedømmelsen af de 6 hovedområder er sammenfattet i oversigt til brug for drøftelse af især de punkter, som enten har lav score eller viser negativ udvikling i forhold til tidligere selvevaluering. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen med udgangspunkt i sammenfatningen drøfter og evaluerer samarbejdet i bestyrelsen. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Den gennemsnitlige score er steget i forhold til sidste år, om end der på flere af hovedområderne fortsat er noget forskel på laveste og højeste score. Der vil i det kommende år været fokus på yderligere positiv udvikling. Spørgerammen anvendes i uændret form i september/oktober 2020.
19.08.13	Temamøde for afdelingsbestyrelserne Det årlige temamøde med afdelingsbestyrelserne er planlagt afholdt den 7. november 2019 kl. 17-19. Tema(er) til mødet skal besluttet blandt andet på baggrund af Organisationsbestyrelsens og driftschefernes tilbagemeldinger fra afdelingsmøderne i august og september. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen drøfter indholdet og afviklingen af temamødet med afdelingsbestyrelserne. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Råderetskatalog, ordens- og vedligeholdelsesreglement blev valgt som tema, idet der opleves et behov for en bredere indsigt i og forståelse af principperne bag de tre væsentlige dokumenttyper. Endvidere medtages et orienteringspunkt om processen med udarbejdelse af strategien for de næste 5 år frem mod repræsentantskabsmødet i maj 2020.

19.08.14	Orientering om den årlige evalueringssamtale med direktøren (lukket punkt)
19.08.15	Orientering fra direktøren (lukket punkt)
19.08.16	Punkter til mødet 14. november 2019 • Budgetopfølgning pr. 30/9 2019 • Markedsføring 2020 • Fastlæggelse af bestyrelseshonorar • Eventuel etablering af kursusudvalg • Ændring af normalvedtægterne

	• Evaluering af BL's weekendkonference for 11. kreds den 25. og 26. oktober 2019 • Evaluering af temamøde med afdelingsbestyrelserne den 7. november 2019
19.08.17	Eventuelt På baggrund af konkret sag, hvor en afdeling har et direkte underskud af udlejning beboerlokaler/festlokaler, blev der spurgt til administrationshonoraret på 100 kr. pr. udlejning. Organisationsbestyrelsen besluttede i forbindelse med fusionen i 2010, at der er tale om ekstra ydelse, som ikke er omfattet af administrationsbidraget, idet ikke alle afdelinger har beboerlokaler/festlokaler.

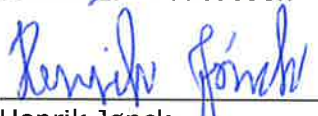
Næstved, den 14. november 2019


June Larsen, formand

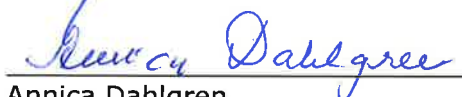

Henrik Nielsen


Pia Maria Holst

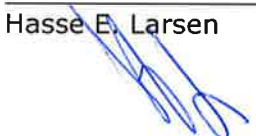

Martin E. H. Jacobsen


Henrik Jønck


Lindy Nymark Christensen, næstformand


Annica Dahlgren


Nina Diechmann


Hasse E. Larsen