

13. juni 2025

Referat af bestyrelsesmøde nr. 25.05:

Torsdag den 12. juni 2025 kl. 18.00

Deltagere: June Larsen, Martin E.H. Jacobsen, Pia Maria Holst, Henrik Nielsen, Anne Mette L. Davidsen, Kristoffer Petersen og Flemming Larsen
Afbud: Rikke Degn og Janus Thygesen

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 Administrationen.....	2
Evaluerings af repræsentantskabsmøde.....	2
Fordeling af deltagelse på årets afdelingsmøder	2
Tilskud fra dispositionsfonden	3
Arbejdsgruppe vedrørende beboerdemokratiske kurser	4
Udlejningsregler	4
Nybyggeri på Stenlængegård-området (lukket punkt).....	5
Orientering fra direktøren (lukket punkt).....	5
Næste møde den 3. september 2025	5
Eventuelt	6

25.05.01	Godkendelse af dagsorden Dagsorden udsendt den 4. juni 2025. Administrationen indstiller, At dagsordenen godkendes. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Dagsordenen blev godkendt.
----------	---

25.05.02	Godkendelse af referat Referater af bestyrelsesmøder nr. 25.03 den 8. maj 2025 og nr. 25.04 den 27. maj 2025 er underskrevet digitalt. Administrationen indstiller, At referater er godkendt. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Referaterne er godkendt.
25.05.03 (bilag) (bilag)	Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmer og Administrationen 1. Orientering fra møder i BL 2. Deltagelse i ordinær generalforsamling i Næstved Fjernvarme den 26. maj 2025. Direktør Mogens Sandahl blev genvalgt 3. Møde den 27. maj 2025 med Forum for Mænds Sundhed og Næstved Kommune 4. Informationsmøde den 3. juni 2025 om ændringer på kontanthjælpsområdet, arrangeret af Næstved Kommune Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning. <u>Bestyrelsens beslutning</u> <u>Ad punkt 4:</u> Administrationen orienterer bestyrelsen ved eventuel negativ udvikling i antallet af rykkere m.v. Orienteringen blev herefter taget til efterretning.
25.05.04	Evaluering af repræsentantskabsmøde Det årlige repræsentantskabsmøde blev afholdt på Hotel Vinhuset den 27. maj 2025. Der var 35 deltagere, heraf 29 ud af de 54 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen evaluerer repræsentantskabsmødet og drøfter de fremkomne bemærkninger. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Rammerne fungerede fint. Der var stor spørgelyst på selve mødet og god dialog under den efterfølgende middag. Nogle afdelinger (afdelingsbestyrelsesmedlemmer) udtrykker frustration i forhold til kommunikationen med BoligNæstved, hvilket er i tråd med indsatsområde i den godkendte strategi for 2026-2030.
25.05.05 (bilag)	Fordeling af deltagelse på årets afdelingsmøder Fordeling af Organisationsbestyrelsens repræsentation på møderne er tidligere besluttet, jf. den opdaterede oversigt.

	Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager oversigten til efterretning. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Der blev aftalt bytning af repræsentation på 2 møder. Administrationen fremsender opdateret oversigt.																
25.05.06	Tilskud fra dispositionsfonden I forbindelse med budgetlægningen 2026 samt gennemgang af afdelingernes drift- og vedligeholdelsesplaner er det Administrationens vurdering, at enkelte afdelinger har brug for økonomisk støtte for at opretholde et husleje- og henlæggelsesniveau, der gør det muligt at indfri de fremtidige planlagte arbejder. Det drejer sig om afd. 010 Birkehegnet og afd. 025 Sportscollege. Afd. 010 Birkehegnet modtager i forvejen årlig driftsstøtte som følge af den tidligere helhedsplan. Støtten aftrappes dog årligt iht. Landsbyggefondens aftrapningsordning på kr. 9/m2 svarende til 274 t.kr., hvormed dette automatisk medfører en forhøjelse af huslejen. Set i forhold til det nuværende lejeniveau, henlæggelsernes størrelse og de planlagte arbejder foreslås det, at afdelingen modtager et driftstilskud fra dispositionsfonden på 200 t.kr. i budget 2026. Afd. 025 Sportscollege har i perioden 2022-2025 modtaget tilskud til henlæggelser fra dispositionsfonden ud fra flg. model til brug for styrkelse af henlæggelserne. <table><tr><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr><tr><td>25.000</td><td>50.000</td><td>75.000</td><td>100.000</td></tr></table> Den nuværende model medfører, at tilskuddet til afdelingen ophører i 2026. Da afdelingens henlæggelser fortsat er udfordrede foreslås det, at tilskuddet fortsætter i perioden 2026-2029 med en årlig aftrapning på 25 t.kr. <table><tr><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th></tr><tr><td>75.000</td><td>50.000</td><td>25.000</td><td>-</td></tr></table> Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender, at afd. 10 Birkehegnet modtager et engangstilskud på kr. 200.000 i budget 2026 samt, at afd. 025 Sportscollege modtager et tilskud på kr. 75.000 i 2026, aftrappende med kr. 25.000/årligt til og med 2029. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Under behandling af indstillingen vedrørende afd. 010 Birkehegnet forlod de 3 OB-medlemmer, der samtidig er beboere og medlemmer af bestyrelsen i afd. 010 Birkehegnet, mødet. Næstformanden overtog ledelsen af mødet. Indstillingen blev godkendt.	2022	2023	2024	2025	25.000	50.000	75.000	100.000	2026	2027	2028	2029	75.000	50.000	25.000	-
2022	2023	2024	2025														
25.000	50.000	75.000	100.000														
2026	2027	2028	2029														
75.000	50.000	25.000	-														

25.05.07 (bilag)	Arbejdsgruppe vedrørende beboerdemokratiske kurser Der er modtaget mail fra afdelingsbestyrelsesformand Nicolai Kiessling, afd. 024 Fønixhuset, om deltagelse i arbejdsgruppen. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen beslutter sammensætningen af arbejdsgruppen. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Der er modtaget mundtligt ønske om at deltage i arbejdsgruppen fra afdelingsbestyrelsesformand Eva Rapp, afd. 502 Bakkegården. Endvidere er Henrik Nielsen interesseret i at medvirke. Det blev besluttet, at arbejdsgruppen består af de 3 nævnte beboerdemokrater og – som tidligere besluttet - June Larsen som tovholder, der giver tilbagemelding til alle samt tager initiativ til den videre proces frem mod den planlagte kursusdato den 21. oktober 2025.								
25.05.08 (bilag)	Udlejningsregler På baggrund af mødet den 8. maj 2025 har Administrationen udarbejdet beslutningsoplæg i relation til Udlejningsbekendtgørelsens § 10, stk. 2, som giver ældre eller personer med handicap på oprykningsventelisten en særlig fortrinsret. Beslutningsoplægget har til formål at fastlægge kriterier for, hvordan og hvornår en beboer anses for at være ældre henholdsvis handicappet, hvilket ikke tidligere har været fastlagt i BoligNæstved. I BoligNæstved er aldersfordelingen blandt lejere på kontrakt følgende: <table><tr><td>Alder</td><td>>69</td><td>>64</td><td>>59</td></tr><tr><td>Andel af lejere</td><td>20%</td><td>27%</td><td>36%</td></tr></table> Administrationen har undersøgt, hvilke kriterier tre andre boligselskaber anvender, jf. bilag. På baggrund af praksis i andre boligorganisationer og aldersfordelingen i BoligNæstved foreslår Administrationen følgende kriterier: Ældre: Alder 70 år eller ældre Handicap: Dokumentation i form af erklæring fra speciallæge Fælles husstand jf. almenlejelovens §§ 71-75: Udlejningen modtager jævnligt forespørgsel og anmodninger fra lejere, som ønsker at lade lejemålet overgå til en partner eller et barn (over 18 år), der er en del af husstanden, og som også er tilmeldt Folkeregistret på adressen. Der er ikke en lovmæssig definition på begrebet husstand. Begrebet ændrer sig løbende efterhånden som samfundsudviklingen og retspraksis ændrer sig. Det er Administrationens vurdering, efter samråd med Advodan, at den nuværende praksis, hvor det er en vurdering fra sag til sag, fortsat er den mest hensigtsmæssige.	Alder	>69	>64	>59	Andel af lejere	20%	27%	36%
Alder	>69	>64	>59						
Andel af lejere	20%	27%	36%						

	Den nuværende praksis, som er baseret på en række domme, lægger stor vægt på, at der har været en gensidig økonomisk afhængighed, før der kan være tale om "fælles husstand". Der vil i Administrationens vurdering blive lagt vægt på følgende indikatorer: - man færdes i hele lejemålet – alle benytter alle rum - indbo og effekter i lejemålet - en vis fælles økonomi - tilmeldt adressen på Folkeregisteret - spiser sammen - passer evt. have sammen Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender beslutningsoplægget og de fastsatte kriterier til brug for fremtidig håndtering af Udlejningsbekendtgørelsen § 10, stk. 2. samt tager orienteringen om praksis vedrørende fælles husstand til efterretning. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Indstillingen om fortrin blev drøftet grundigt. Det er vigtigt at opnå en rimelig balance mellem fortrin og ansøgere på oprykningsventelisten, hvoraf mange har ventet i rigtig mange år. Endvidere forudsætter udnyttelse af et fortrin, at den nye bolig skal være mere velegnet for beboeren end den hidtidige bolig. Det blev besluttet at godkende indstillingen som grundlag for Administrationens behandling af henvendelser indtil videre. Det blev samtidig besluttet at drøfte udformning af fortrinene yderligere på temamødet den 3. september 2025. Administrationen udarbejder nyt oplæg inklusiv intentionerne bag lovgivningen vedrørende de 2 fortrin samt definition af de omfattede boliger. Orientering om praksis vedrørende fælles husstand blev taget til efterretning.
25.05.09	Nybyggeri på Stenlængegård-området (lukket punkt)
25.05.10	Orientering fra direktøren (lukket punkt)
25.05.11	Næste møde den 3. september 2025 • Studietur med Administrationen og bestyrelsesmøde den 3. september 2025 • Temadrøftelse om kommunikation med afdelingsbestyrelserne og udlejningsregler • Økonomisk status for selskabet • Dokumentationspakke til styringsdialog • Årshjul 2026 • Program for bestyrelsesseminar • Julefrokostudvalg

25.05.12	Eventuelt Administrationen udarbejder notat om afdelingsbestyrelsens kompetence i forhold til igangsætning af aktiviteter, herunder brug af selskabslokaler m.v. I fortsættelse af drøftelsen under Evaluering af repræsentantskabsmøde blev det aftalt, at kommunikation med afdelingsbestyrelser skal temadrøftes den 3. september 2025.
----------	--

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-06-25 09:48:34 UTC



Pia Maria Gulløv Holst

Underskriver

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-06-25 17:16:47 UTC



Henrik Nielsen

Underskriver

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

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-06-25 21:32:52 UTC



Anne-Mette Lindholm Davidsen

Underskriver

Serienummer: c90d21c7-0990-4f2d-8e7f-506e78bde0a7

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-06-26 03:52:50 UTC



Kristoffer Stephan Smith Petersen

Underskriver

Serienummer: f9c07b88-8976-4343-be7b-724a14eb7b0e

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-06-27 14:55:16 UTC



Martin Engelbæk Halling Jacobsen

Underskriver

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-06-29 12:58:14 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tilføjelser, se <https://eudi.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumenter i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre validerings tjenester for digitale underskrifter.



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."

Flemming Kurt Larsen

Underskriver

Serienummer: ebc9106-95f6-45f4-917f-3598d63bbdb7

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-07-01 10:38:24 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et valideret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tilføjelsesser, se <https://eud.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator <https://penneo.com/validator> eller andre validerings tjenester for digitale underskrifter.