

13. december 2019

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 19.10:

Torsdag den 12. december 2019 kl. 18.00

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

19.10.01	Godkendelse af dagsorden Dagsorden udsendt den 5. december 2019. Administrationen indstiller, At dagsordenen godkendes. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Der blev tilføjet et nyt punkt 19.10.13. Dagsordenen blev herefter godkendt.
19.10.02	Godkendelse af referat Fra bestyrelsesmøde nr. 19.09 den 14. november 2019. Administrationen indstiller, At referatet godkendes. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Referatet blev godkendt.
19.10.03 (bilag)	Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmer og Administration 1. Fælles styringsdialogmøde mellem Næstved Kommune og de almene boligselskaber den 18. november 2019 2. Repræsentantmøde i BL's 11. kreds den 4. december 2019 3. Ekstraordinært repræsentantskabsmøde i BL den 10. december 2019 4. Ekstraordinært repræsentantskabsmøde i Energi & Miljø den 7. januar 2020. Endelig dagsorden udsendes senest 2 uger før mødet 5. BL har på baggrund af persondataforordningen udsendt retningslinjer om de oplysninger, som afdelingsbestyrelserne må få vedrørende beboerne. Som udgangspunkt kan afdelingsbestyrelserne varetage deres opgaver uden at kende beboernes navne. Adgang til oplysninger via hjemmesiden vil som konsekvens heraf blive reduceret

(bilag)	6. Oversigt over uddelegering af kompetence er opdateret, som aftalt på seneste møde Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Ad pkt. 4: Dagsordenen forventes at indeholde punkt om opløsning af selskabet, som BOLIGNÆSTVED har en andel i sammen med en række andre boligselskaber. Direktøren og formandskabet drøfter vores indstilling i forhold til dagsordenen, når den foreligger. Ad pkt. 5: Administrationen sender retningslinjerne til afdelingsbestyrelserne til orientering med bemærkning om, at lejerlisten ikke længere vil være en del af oplysningerne på hjemmesiden, og at lejerlisten fremover heller ikke vil være en del af det materiale, som fremsendes til afdelingsbestyrelsesformanden i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder. Orienteringen blev herefter taget til efterretning.
19.10.04 (bilag)	Afdelingsmøder 2020 Udkast til datoer for afholdelse af de ordinære afdelingsmøder i august og september 2020 samt forslag til fordeling af Organisationsbestyrelsens repræsentation på møderne fremgår af oversigten. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen beslutter fordeling af repræsentationen på årets ordinære afdelingsmøder. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Fordelingen af repræsentationen på afdelingsmøderne blev godkendt. Administrationen udarbejder oplæg til møder med beboerne i de afdelinger, som p.t. er uden afdelingsbestyrelse, med henblik på at øge interessen for at deltage i det beboerdemokratiske arbejde.
19.10.05	Delegeret kompetence Bestyrelsen har på møde den 14. december 2017 delegeret kompetence til direktøren vedrørende godkendelse af ansøgninger om egen trækningsret og råderetskataloger, med halvårlig orientering til bestyrelsen. Direktøren har godkendt følgende: • Afdeling 010 Birkehegnet. Revideret råderetskatalog, godkendt på ordinært beboermøde den 19. august 2019 • Afdeling 310 Holme-Olstrup. Revideret råderetskatalog, godkendt på ordinært beboermøde den 29. august 2019 • Afdeling 014 Pilegården 1. Råderetskatalog, godkendt på ordinært beboermøde den 2. september 2019 • Afdeling 309 Toksværd. Revideret råderetskatalog, godkendt på ordinært beboermøde den 3. september 2019 • Afdeling 303 Ferskenvej. Revideret råderetskatalog, godkendt på ordinært beboermøde den 4. september 2019

(bilag)	• Afdeling 015 Pilegården 2. Råderetskatalog, godkendt på ordinært beboermøde den 5. september 2019 • Afdeling 016 Pilegården 3. Råderetskatalog, godkendt på ordinært beboermøde den 19. september 2019 • Afdeling 017 Menstrup. Revideret råderetskatalog, godkendt på ordinært beboermøde den 16. september 2019 Der foreligger råderetskatalog i 16 ud af de 34 afdelinger i BOLIGNÆSTVED. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Orienteringen blev taget til efterretning.
19.10.06 (bilag)	Skriftlige forretningsgange Der er siden seneste orientering den 12. juni 2019 udarbejdet/revideret i alt 5 forretningsgange, jf. oversigten. Vores revisor har i revisionsprotokollatet for 2018 af 9. maj 2019 bemærket, at forretningsgangsbeskrivelser for alle væsentlige drifts- og forretningsområder foreligger ajourført. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Orienteringen blev taget til efterretning.
19.10.07 (bilag)	Byggeregnskab vedrørende afdeling 025 Sportscollege Nybyggeriet af 25 ungdomsboliger blev afleveret den 20. juni 2019, og udlejningen er sket fra pr. 1. august 2019. Første afdelingsmøde afholdes den 9. januar 2020. Udkast til byggeregnskab er modtaget fra KAB som byggeforretningsfører. Byggesummen ifølge godkendt skema B udgjorde kr. 19.266.000, hvortil kommer indeksregulering på kr. 90.665, i alt kr. 19.356.665. Det samlede byggeregnskab omfatter udgifter for kr. 19.924.195. Forskellen på kr. 567.530 vedrører hårde hvidevarer, opsætning af skure i henhold til krav i byggetilladelsen, oplyst reklameskilt med "Sportscollege BOLIGNÆSTVED" og byggesagshonorar til BOLIGNÆSTVED til delvis dækning af det ekstraordinært store tidsforbrug på sagen. Disse poster ydes som tilskud fra dispositionsfonden. Udkast til byggeregnskab er sendt til revisor og skal herefter fremsendes til Næstved Kommune, som forventes at godkende byggeregnskabet administrativt, idet skema C svarer til skema B inklusiv indeksregulering. Henset til den ordinære mødeplan for bestyrelsen er det hensigtsmæssigt, at formandskabet og direktøren kan godkende det endelige byggeregnskab og skema C, som umiddelbart herefter fremsendes til Næstved Kommune til godkendelse. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender udkast til byggeregnskab og bevilling af tilskud på kr. 567.530 fra dispositionsfonden samt giver fuldmagt til formandskabet

	og direktøren til godkendelse af endeligt byggeregnskab og skema C med efterfølgende orientering til bestyrelsen. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Indstillingen blev godkendt. Det første afdelingsmøde er af praktiske årsager flyttet til den 23. januar 2020.
19.10.08	Etablering af molokker i afdeling 024 Fønixhuset Organisationsbestyrelsen har på møde den 13. september 2018 bevilget lån fra dispositionsfonden på kr. 87.125 til etablering af molokker i afdelingen, idet der ikke var afsat midler til formålet i langtidsbudgettet, ligesom afdelingen ikke havde mulighed for at låne af egne midler. Det bevilgede lån tilbagebetales over 7 år med kr. 12.446 pr. år fra 2020. I forbindelse med etablering af molokkerne blev det konstateret, at der lå fjernvarmerør det sted, hvor molokkerne skulle nedgraves. Denne forhindring har betydet en yderligere udgift på kr. 18.396. Afdelingen har fortsat ikke de nødvendige midler, hvor det indstilles, at der bevilges yderligere lån på 18.396, og at tilbagebetalingsperioden forlænges til 8 år, hvorefter der skal tilbagebetales kr. 13.190 pr. år fra 2020. Afdelingen består af 37 lejemål og er opført i 2006. Husleje pr. m² udgør kr. 887,79, hvilket er kr. 128,17 over den gennemsnitlige husleje pr. m² i BOLIGNÆSTVED. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen ændrer den tidligere bevilling til bevilling af et 8-årigt lån på kr. 105.521 fra dispositionsfonden. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Indstillingen blev godkendt.
19.10.09	Forretningsorden for Organisationsbestyrelsen (bilag) Det er tidligere besluttet, at forretningsordenen for Organisationsbestyrelsen skal revideres i forhold Formandskabets opgaver og ledelse. Forretningsordenen har samtidig gennemgået en sproglig fornyelse, ligesom der er foretaget redaktionelle ændringer i forhold til paragrafhenvvisninger m.v. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender den ændrede forretningsorden. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Redaktionel ændring i §11 blev aftalt, hvorefter indstillingen blev godkendt.
19.10.10	Evaluerings af organiseringen i Driften (bilag) Der er gennemført intern evaluering i hvert af de 3 driftscentre og på baggrund heraf har Administrationen udarbejdet notat om hovedkonklusionerne til brug for drøftelse i Organisationsbestyrelsen. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen evaluerer etableringen af driftscentre.

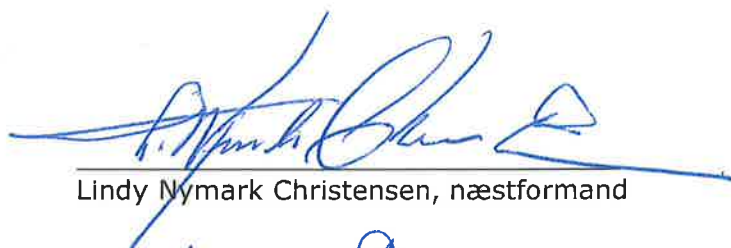
	<u>Bestyrelsens beslutning</u> Etablering af driftscentre er langt overvejende forløbet som forudsat på beslutningstidspunktet. Den ændrede organisering er endnu ikke fuldt ud på plads, hvilket heller ikke har været forventningen efter kun cirka 1 år. Der vil blive foretaget ny evaluering om cirka 1 år, hvor det i højere grad vil være muligt at bedømme de opnåede resultater. Det skal endvidere overvejes, om der på et senere tidspunkt skal gennemføres beboerundersøgelse. Det udarbejdede notat blev taget til efterretning.
19.10.11 (bilag)	Oplæg til strategi for 2021-2025 På bestyrelsesseminaret i september 2019 blev strategiplanen for 2015-2020 evalueret, ligesom der blev defineret områder, som skulle tilføjes eller tydeliggøres i en revideret strategi for de næste 5 år fra 2021-2025. Udkast til strategien er herefter udarbejdet til brug for Organisationsbestyrelsens kommentering og drøftelse af indholdet samt fastlæggelse af den videre proces frem mod fremlæggelse til godkendelse på det ordinære repræsentantskabsmøde i 2020. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen drøfter udkast til strategi for 2021-2025 samt fastlægger den videre proces frem mod repræsentantskabsmødet den 28. maj 2020. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Udkast til revideret strategi er i god overensstemmelse med drøftelserne på bestyrelsesseminaret. Der var tilfredshed den mere konkretiserende og forpligtende formulering af målsætninger m.v. Der medtages et punkt om den reviderede strategi på møde med afdelingsbestyrelsesformændene den 19. marts 2020, ligesom der skal orienteres om strategiarbejdet på det fælles regnskabsmøde den 6. maj 2020 forud for behandlingen på repræsentantskabsmødet den 28. maj 2020. Udkast til revideret strategi blev herefter godkendt.
19.10.12	Eventuel etablering af kursusudvalg Mødet med afdelingsbestyrelsesformændene den 3. oktober 2019 omfattede blandt andet workshop om behovet for kursustilbud til (nye) afdelingsbestyrelsesmedlemmer. For at sikre at tilbud om kurser m.v. i så høj grad som muligt svarer til ønsker og behov skal der være en tæt dialog med afdelingsbestyrelserne, hvilket kan ske ved nedsættelse af et kursusudvalg bestående af 4-5 afdelingsbestyrelsesmedlemmer og 1-2 organisationsbestyrelsesmedlemmer. Administrationen bistår med praktisk bistand. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen drøfter eventuel etablering og sammensætning af kursusudvalg. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Det blev besluttet at etablere et kursusudvalg, hvor Martin E.H. Jacobsen, Annica Dahlgren og Henrik Jønck deltager fra Organisationsbestyrelsen. Det vil være hensigtsmæssigt med cirka 4 repræsentanter fra afdelingsbestyrelserne, hvilket skal være et emne på mødet med afdelingsbestyrelsesformændene den 19. marts 2020.

19.10.13	Helhedsplanen i afdeling 501 Kornbakken I forbindelse med gravearbejdet er det konstateret, at de eksisterende kloakledninger ikke er placeret som forudsat efter de udførte undersøgelser, ligesom der er fundet kloakledninger, som ikke fremgår af tegningsmaterialet. Samtidig er det konstateret, at alle ledningerne er i meget dårlig stand og derfor skal graves op og omlægges. Der er udarbejdet 3 løsningsscenarier med overslagspriser. Problemstillingen er kritisk for fremdriften i byggeprojektet, hvorfor styregruppen er indkaldt til møde med meget kort varsel. De fremmødte styregruppemedlemmer indstiller enstemmigt scenarie 3, der omfatter etablering af et komplet kloaksystem inklusiv udskiftning af alle hovedledninger og brønde samt tillige separering af regnvand fra spildevand. Den samlede udgift inklusiv moms og omkostninger udgør anslået kr. 1.050.000. Det indstilles endvidere, at finansiering sker via optagelse af yderligere 30-årigt realkreditlån - hvilket efterfølgende skal godkendes af Næstved Kommune - og at den anslåede årlige ydelse på kr. 52.500 dækkes ved forhøjelse af den tidligere besluttede lokale ydelsesstøtte fra kr. 465.416 til kr. 517.916. Dermed overholdes det oprindelige mandat fra det besluttende afdelingsmøde. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen bevilger forhøjelse af den lokale ydelsesstøtte fra dispositionsfonden med kr. 52.500 til i alt kr. 517.916. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Indstillingen blev godkendt.
19.10.14	Feriepengeforpligtelse i forhold til direktøren (lukket punkt)
19.10.15	Orientering fra direktøren (lukket punkt)

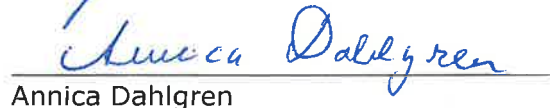
19.10.16	Punkter til mødet 13. februar 2020 • Status venteliste, fraflytninger m.v. pr. 31/12 2019 • Dagsorden til møde med afdelingsformændene den 19. marts 2020 • Udkast til ændrede vedtægter
19.10.17	Eventuelt Regler for opsætning af overvågningskameraer blev drøftet.

Næstved, den 13. februar 2020

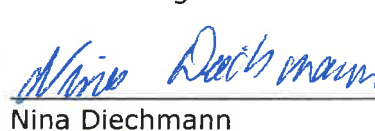

June Larsen, formand


Lindy Nymark Christensen, næstformand


Henrik Nielsen


Annica Dahlgren


Pia Maria Holst


Nina Diechmann


Martin E. H. Jacobsen


Hasse E. Larsen


Henrik Jønck