

9. maj 2018

Der indkaldes hermed til bestyrelsesmøde nr. 18.04:

Torsdag den 17. maj 2018 kl. 18.00

18.04.01	Godkendelse af dagsorden Dagsorden udsendt den 9. maj 2018. Administrationen indstiller, At dagsordenen godkendes.
18.04.02	Godkendelse af referat Fra bestyrelsesmøde nr. 18.03 den 12. april 2018. Administrationen indstiller, At referatet godkendes.
18.04.03	Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmer og Administration <ol style="list-style-type: none">1. Afdeling 025 Sportscollege. Afholdt 1. spadestik den 7. maj 2018. Planlægning af møde med uddannelsessteder i juni 2018.2. Indmeldte byggeprojekt til Næstved Kommune. Økonomiudvalgets prioritering af budgettet for grundkapitaltilskud i 20183. Formanden for afdelingsbestyrelsen i afd. 022 Skovburren har trukket sig4. Evaluering af fælles regnskabs- og temamøde den 2. maj 20185. Besøg af Arbejdstilsynet den 2. maj 2018. Uanmeldt, rutinemæssigt tilsyn, Kindhestegade 12, 1. Administrationen indstiller, At orienteringen tages til efterretning.
18.04.04 (bilag)	BOLIGNÆSTVEDs regnskab for 2017 Årsregnskabet for 2017 viser et underskud på kr. 561.272. Underskuddet er udgiftsført på arbejdskapitalen, der efter fradrag af de af bestyrelsen bevilgede ekstraordinære udgifter udgør kr. 983.521. Dispositionsfonden udgør kr. 46.568.431, her andrager den disponible del kr. 7.676.253. Administrationen indstiller, At BOLIGNÆSTVEDs regnskab for 2017 godkendes,

	<p>At underskuddet for 2017 overføres til arbejdskapitalen, og At regnskabet indstilles til Repræsentantskabets godkendelse.</p>
18.04.05 (bilag)	<p>Afdelingernes regnskaber for 2017</p> <p>Afdelingernes resultater for 2017 fremgår af bilaget. Der er overskud i 30 afdelinger og mindre underskud i 3 afdelinger, idet underskuddet i 2 af afdelingerne dækkes af dispositionsfonden i henhold til tidligere beslutning. De væsentligste afvigelser fra budgettet i de enkelte afdelinger fremgår af bilaget.</p> <p>Hovedpunkterne i afdelingsregnskaberne blev gennemgået på det fælles regnskabsmøde for afdelingsbestyrelserne den 2. maj 2018. Alle afdelingsregnskaber er modtaget retur i underskrevet stand på nær afd. 502 Bakkegården, hvor afdelingsbestyrelsen ikke ønsker at godkende regnskabet.</p> <p>På det ordinære repræsentantskabsmøde den 30. maj 2017 besluttede Repræsentantskabet at delegere kompetencen til at godkende afdelingernes regnskaber til Organisationsbestyrelsen.</p> <p>Administrationen indstiller, At afdelingernes regnskaber godkendes.</p>
18.04.06 (bilag)	<p>Revisionsprotokollat for 2017</p> <p>Ri har udarbejdet revisionsprotokollat pr. 31.12.2017 for BOLIGNÆSTVED. Revisionsprotokollatet er bilagt og vil blive gennemgået af revisor.</p> <p>Administrationen indstiller, At revisionsprotokollatet tages til efterretning og indstilles til Repræsentantskabets godkendelse.</p>
18.04.07 (bilag)	<p>BOLIGNÆSTVEDs budget for 2019</p> <p>Budgettet for 2019 indebærer, at administrationsbidraget stiger til kr. 3.459, svarende til +2,9%. Stigningen er nødvendig som følge af den generelle pris- og lønudvikling, idet bemærkes, at administrationsbidraget har været uændret fra 2016 til 2018.</p> <p>Administrationen indstiller, At BOLIGNÆSTVEDs budget 2019 for godkendes, og At budgettet indstilles til Repræsentantskabets godkendelse.</p>
18.04.08 (4 bilag)	<p>Helhedsplan i afdeling 501 Kornbakken</p> <p>Landsbyggefonden fremsendte den 22. december 2017 finansieringsskitse vedrørende helhedsplanen på Kornbakken. På bestyrelsesmødet den 12. april 2018 blev truffet beslutning om entreprisreform og organisering af projektet på baggrund af oplæg fra Kuben Management.</p> <p>Kornbakken er opført i 1950 og trænger til en generel opdatering af især køkken og bad samt installationer, hvortil kommer etablering af ventilation. Facadeplader skal efterisoleres og udskiftes eller afrenses, og det er nødvendigt at udskifte vinduer og yderdøre i parterre.</p>

Helhedsplanen medfører, at antallet af boliger reduceres fra 31 til 22 som konsekvens af, at 1-rums boligerne i parterre ikke er egnede til udlejning. 9 ud af de 11 boliger har igennem længere tid stået tomme. De 11 boliger sammenlægges til 2- og 3-rumsboliger på 70,5 m² og 82,5 m².

I stuen og på 1. sal etableres 4 tilgængelighedsboliger med elevator fra gården. På 1. sal sammenlægges 4 boliger til 2 boliger. Der indrettes fælleslokale, og udearealerne omdisponeres af hensyn til parkeringsforhold, fællesarealer og stiforløb i gården langs boligerne.

Den samlede udgift er beregnet til 36,4 mio.kr. inkl. moms, hvoraf støttede arbejder udgør 18,3 mio.kr. og ustøttede arbejder 18,1 mio.kr.

Huslejen i 2018 udgør gennemsnit kr. 788,97 pr. m², hvilket er kr. 43,57 over den gennemsnitlige leje pr. m² i BoligNæstved.

Kuben Management har på baggrund heraf udarbejdet notat om økonomi og finansiering m.v.

Følgende elementer indgår i den samlede finansieringsplan:

- Kapitaltilførsel på kr. 1.170.000, hvoraf BoligNæstveds andel via dispositionsfonden udgør kr. 234.000,
- Investeringstilskud (fællespuljetilskud) på kr. 620.000, hvilket forudsætter, at BoligNæstved samtidig anvender midler fra egen trækingsret på kr. 210.000,
- Ansøgning til Landsbyggefonden om fritagelse for indbetaling af G-indskud på cirka kr. 74.000 og fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden på cirka kr. 8.000 vedrørende udamortiserede lån,
- Supplerende driftslån på kr. 413.000 p.a. Landsbyggefonden tager forbehold for støttefastsættelsen, indtil endelig gennemgang af økonomien er tilendebragt,
- Egen trækingsret til renovering af køkken og bad i alle de 22 fremtidige boliger, svarende til kr. 880.000,
- Tilskud fra dispositionsfonden på 2 mio.kr., hvilket er forhåndsreserveret på bestyrelsesmødet den 11. april 2013,
- Lokal ydelsesstøtte fra dispositionsfonden på 327.019 kr. pr. år i 30 år, der ydes som lån, der tilbagebetales, når afdelingens økonomi tillader det. Dette skal også ses i forhold til, at dispositionsfonden gennem mange år har dækket lejetab m.v. i afdelingen vedrørende de 9 ikke-udlejede 1-rumsboliger i parterre, hvilket udgør cirka kr. 300.000 pr. år,
- Brug af 1 mio.kr. af afdelingens egne henlæggelser til drift og vedligeholdelse. Saldoen på henlæggelsen ultimo 2017 udgør 2,2 mio.kr.,
- Årlig besparelse i driftsbudgettet på kr. 160.000, fordelt med kr. 120.000 vedrørende drift og vedligeholdelse hhv. kr. 40.000 vedrørende istandsættelse ved fraflytning,
- Omlægning af forbedringslån med restgæld på 3,1 mio.kr. ultimo 2017 og restløbetid på 11 år 3 mdr. til nyt 30-årigt realkreditlån, hvilket medfører en årlig besparelse på anslået kr. 182.000. Konverteringen kræver godkendelse af Næstved Kommune.

Landsbyggefonden har i finansieringsskitsen forudsat / beregnet huslejestigningen til 1,7%, svarende til 10 kr. pr. m².

Der er planlagt beboerinformationsmøde den 7. juni 2018, efterfulgt af ekstraordinært afdelingsmøde den 14. juni 2018 med henblik på godkendelse af helhedsplanen. Skema A vil herefter blive sendt til Næstved Kommune med henblik på Byrådets godkendelse i august 2018.

	<p>Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender økonomi og finansieringsplan for helhedsplanen for Kornbakken som beskrevet, jf. i øvrigt Kuben Managements notat med pyjamasbudget (grundlag for skema A) og samlet overblik over finansieringen.</p>
18.04.09	<p>Udearealer i afdelingerne</p> <p>Et bestyrelsesmedlem har ønsket en drøftelse af beboernes indflydelse på ændringer i udearealer og afdelingernes præsentation i området.</p> <p>Administrationen indstiller, At bestyrelsen drøfter emnet.</p>
18.04.10	<p>Regeringens udspil om bekæmpelse af parallelsamfund</p> <p>Hvis regeringens udspil om bekæmpelse af parallelsamfund godkendes i den foreliggende form, vil det have betydelig konsekvens for gennemførelse af helhedsplaner i BOLIGNÆSTVED. Tilførsel af midler fra Landsbyggefonden er nødvendig af hensyn til at sikre, at huslejen efter renovering er på et rimelig og konkurrencedygtigt niveau, så der ikke opstår udlejningsvanskeligheder.</p> <p>På bestyrelsesmødet den 12. april 2018 blev det derfor aftalt, at der skal udarbejdes resolution til forelæggelse og godkendelse på Repræsentantskabsmødet den 24. maj 2018.</p> <p>Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen drøfter indholdet af en resolution set i lyset af den seneste udvikling, jf. kompromis om finansiering af planen mellem et flertal af Folketingets partier den 8. maj 2018.</p>
18.04.11	<p>Orientering om personaleforhold m.v. (lukket punkt)</p>
18.04.12	<p>Punkter til mødet 13. juni 2018</p> <ul style="list-style-type: none"> • Budgetopfølgning 1. kvartal 2018
18.04.13	<p>Eventuelt</p>