Boligselskabet Trollebo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde
Torsdag den 21. april 2022 kl. 19.00
i fælleshuset beliggende Figenvej 18, Næstved

Dagsorden:

1 Godkendelse af dagsorden 2
2 Godkendelse af referat 2
3 Status på 3410 Nygårdsvej efter kommunal godkendelse af skema A 2
4 Byggeforretningsføreraftale 3410 Nygårdsvej 2
5 Nedsættelse af byggeudvalg til 3410 Nygårdsvej 3
6 Tilpasning af Boligselskabet Trollebos vedtægter 3
7 Lukket punkt 3
8 Orientering om projekt el-lade standere i Skovburren. 3
9 Orientering om forebyggelsesindsatsen 4
10 Indstilling om GDPR-pakke 4
11 Notat fra revisionsfirmaet BDO, vedr. særlige udgiftsposter 5
12 Sommertur – Trollebo 6
13 Lukket punkt 6
14 Lukket punkt 6
15 Domea.dk's generalforsamling og Landskonference i 2022 6
16 Orientering om udvikling af rekreativt område mellem Nygårdsvej og Fruens Plantage. 7
17 Mødeplanlægning 7
18 Eventuelt 7

Deltagere fra bestyrelsen:

Lene Hansen, formand
Karsten Jepsen
Marianne Petersen
Poul Rasmussen, Domea.dk
Lars Westermann, Sagkyndig - fraværende

Tea Antonsen, næstformand
Kaj Verner Rasmussen
Dorthe Nielsen
Bjørn Bjerking, Næstved kommune
Tommy Lindegaard, Næstved kommune - afbud

1. Suppleant: Arne Juhl
2. Suppleant: Vakant

Øvrige deltagere:

Jesper Øager Jensen, Friis-Andersen
Søren Ibsen, Friis-Andersen
Ionee Skovsgård, Domea.dk

Dorte Jørgensen, Servicecenter Vordingborg

Udsendt den 2. maj 2022

1 Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægspunkter.

Repræsentanter fra Friis-Andersen ankommer kl. 19.45 og dagsordenen tilpasses, så punkt 4 påbegyndes ca. kl. 19.45

Bestyrelsen godkendte herefter den udsendte dagsorden.

2 Godkendelse af referat

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 1. december 2021.

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives.

Bestyrelsen godkendte og underskrev referatet.

3 Status på 3410 Nygårdsvej efter kommunal godkendelse af skema A

Kommunalbestyrelsen i Næstved kommune godkendte d. 29. marts 2022 skema A til opførelse af nye boliger på Nygårdsvej.

Projektet har gennemgået mange tilpasninger undervejs i hele forløbet og bestyrelsen skal have en orientering om det godkendte projekt, inden endelig opstart.

Derudover gennemgås planen for servicebygningen.

Plantegninger vedlagt som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Jesper Øager Jensen fra Friis-Andersen Arkitekter præsenterede projektet med 40 almene boliger samt servicebygningen, som det ligger i sin nuværende form.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4 Byggeforretningsføreraftale 3410 Nygårdsvej

Bestyrelsen træffer beslutning om indgåelse af byggeforretningsføreraftale.

Aftalen er vedlagt som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender byggeforretningsføreraftalen.

Ionee gennemgik byggeforretningsføreraftalen med bilag.

Bestyrelsen godkendte og underskrev byggeforretningsføreraftalen.

5 Nedsættelse af byggeudvalg til 3410 Nygårdsvej

Der skal nedsættes et byggeudvalg til projekt 3410 Nygårdsvej.

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger mindst 3 medlemmer til byggeudvalget.

Bestyrelsen udpegede Lene Hansen, Dorthe Nielsen og Karsten Jepsen til byggeudvalget.

6 Tilpasning af Boligselskabet Trollebos vedtægter

Næstved kommune har tidligere valgt kun at udpege et medlem til Trollebos bestyrelse. Efter kommunalvalget i 2021 valgte Næstved kommune at udpege 2 medlemmer til Trollebos bestyrelse. Det medfører, at organisationsbestyrelsen nu består af et lige antal medlemmer. Jævnfør normalvedtægten skal bestyrelsen bestå af et ulige antal medlemmer.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter en tilpasning af Trollebos vedtægter.

Bestyrelsen drøftede mulige tilpasninger af vedtægterne og drøftede mulighederne for at erstatte de kommunale repræsentanter med vidanspersoner, således, at boligselskabet fremadrettet ikke står i en situation, hvor man løbende skal tilpasse antallet af bestyrelsesmedlemmer, ud fra Næstved kommunes udpegning.

Bestyrelsen stemte om, at tilpasse vedtægterne, således at de kommunale repræsentanter erstattes med vidanspersoner. Oplægget til vedtægtsændring behandles på førstkommende bestyrelsesmøde og indstilles til godkendelse på førstkommende repræsentantskabsmøde i juni 2022.

7 stemte for og 1 undlod at stemme.

Kommunal repræsentant Bjørn Bjerking stiller sig gerne til rådighed som vidansperson.

7 Lukket punkt

8 Orientering om projekt el-lade standere i Skovburren.

I samarbejde med BoligNæstved og Lejerbo har der tidligere været orienteret om etablering af el-lade standere i Skovburren, som et forsøgsprojekt.

G/F Skovburren har på bestyrelsesmødet d. 7. april 2022 besluttet at arbejde videre med en lade-løsning til el-biler fra Clever. Den er uden opstartsudgifter for deltagende boligselskaber og pt. planlagt til, at blive etableret med 4 pladser foran BoligNæstveds afdeling GreenWay, nabo til vores Kalbyrisparken.

Projektet præsenteres for afdelingsmødet i afdeling GreenWay på førstkommende møde, hvorefter de øvrige boligselskaber for resultatet af afstemningen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

9 Orientering om forebyggelsesindsatsen

I forbindelse med lovgivningen om parallelsamfund indgik VK-regeringen i 2010 en aftale med Dansk Folkeparti om, at udarbejde en årlig liste over de udsatte boligområder. Løbende er kriterierne blevet ændret/tilpasset og i november 2021 vedtog Folketinget en ny lov, hvor der defineres en ny områdeudpegning – kaldet forebyggelsesområder.

I loven skelnes der imellem parallelsamfund, omdannelsesområde og forebyggelsesområde.

I Næstved er Vandtårnsparken (BoligNæstved) nu defineret som et forebyggelsesområde, hvorfor der er et lovkrav om, at boligselskabet og kommunen skal iværksætte tiltag, der sikrer, at afdelingen/området ikke udvikler sig til et omdannelsesområde eller i yderste konsekvens et parallelsamfund.

Boligselskaberne i Næstved kommune har i samarbejde med BL opstartet et samarbejde omkring en mulig afdækning af data, som på et senere tidspunkt skal resultere i en fælles udlejningsaftale imellem alle boligselskaberne i Næstved kommune og Næstved kommune. Politikere og embedsmænd fra Næstved kommune blev på det fælles styringsdialogmøde d. 15. marts 2022 i Næstved kommune præsenteret for problemstillingen og arbejdet hen imod en fælles løsning.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10 Indstilling om GDPR-pakke

Boligorganisationen er ansvarlig for overholdelse af GDPR-lovreglerne. Manglende overholdelse kan medføre bøder på op til 4% af den årlige omsætning. Dette ansvar kan ikke overdrages til en forretningsfører, og boligorganisationen kan derfor ikke løfte ansvaret via Domea.dk's egen complianceindsats.

Grundet efterspørgsel om bistand til at løfte opgaven, har Domea.dk udviklet en GDPR-pakke, som er skræddersyet boligorganisationer, og som hjælper selskabet op på det GDPR-niveau, som loven kræver.

Boligorganisationen vælger selv, om de ønsker at gøre brug af Domea.dk's løsning, om de vil tilkøbe bistand eksternt, eller selv vil løse udfordringen internt.

GDPR-pakken indeholder en brugervenlig onlineløsning, hvor al boligselskabets data kan gemmes sammen med lovpligtige politikker mv., som Domea.dk har udarbejdet køreklare paradigmer til. Domea.dk's GDPR-konsulent bistår med implementering af pakken fra start til slut og bistand til vedligehold det første år.

Udgifter til det første års compliancearbejde, herunder abonnement, konsulenttimer, udarbejdelse af dokumenter m.m. dækkes af investeringsfonden.

Herefter skal boligselskabet selv betale det årlige abonnement på kr. 3.570,00 plus moms, og selv sørge for drift og vedligeholdelse af GDPR-arbejdet. Konsulenttimer til dette kan tilkøbes hos Domea.dk.

Hvis GDPR-pakken tilvælges, accepteres samtidig årlig binding af abonnement til onlineplatformen. Abonnement kan til enhver tid opsiges af boligselskabet.

I **bilag 1** uddybes indholdet i GDPR-pakken samt krav til compliance.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender køb af GDPR-pakken.

Bestyrelsen godkendte køb af GDPR-pakken.

11 Notat fra revisionsfirmaet BDO, vedr. særlige udgiftsposter

BL har opdateret sine anbefalinger for 'God almen ledelse'. Her er der fokus på økonomisk forsvarlig drift af boligorganisationerne, ligesom det fremgår, at organisationsbestyrelser bør udarbejde skriftlige retningslinjer for udgifter forbundet med bestyrelsens arbejde.

Domea.dk har bedt BDO udarbejde et notat, som kortlægger særligt relevante udgiftsposter. Notatet omfatter en række udgiftsposter, herunder studieture, bestyrelsesrejser, repræsentation, sponsorater, kurser, gaver, rejseudgifter, Ipads og mobiltelefoner, honorarer i byggesager, rådighedsbeløb i afdelingsbestyrelsen, samt kasse-/bankbeholdning.

Bestyrelsen anbefales at drøfte notatet fra BDO, med henblik fastlæggelse af boligorganisationens retningslinjer på de listede områder.

Retningslinjerne bør behandles og konfirmeres hver år - efter hvert valg til bestyrelsen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager notatet til efterretning, og eventuelle forbehold eller afvigende beslutninger på et område protokolleres i referatet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, på et senere tidspunkt, at gennemgå notatet systematisk og tage specifikt stilling til de enkelte punkter.

Der blev i samme anledning opfordret til at udarbejde og godkende en forretningsorden.

12 Sommertur – Trollebo

Formanden præsenterer oplæg til årets sommerudflugt.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter oplægget og besluttet det videre forløb samt eventuelt tilskud fra selskabet.

Formanden præsenterede oplæg til årets sommerudflugt. Turen går til Nyvang oplevelsescenter d. 25. juni 2022. Børn optil 17 år har gratis adgang og kun voksne skal betale entré. Fælles bustransport forventes at løbe op i maksimalt kr. 16.000,-

Bestyrelsen bevilligede maks kr. 20.000,- fra selskabets arbejdskapital og det blev aftalt, at der skal udarbejdes et notat, der beskriver formålet med udflugten, samt en efterfølgende evaluering, når arrangementet er gennemført.

13 Lukket punkt

14 Lukket punkt

15 Domea.dk's generalforsamling og Landskonference i 2022

Generalforsamlingen og Landskonference gennemføres på Hotel Nyborg Strand **fredag den 6. -7. maj 2022.**

Alle medlemmer af organisationsbestyrelsen kan deltage og stemme på generalforsamlingen, men boligorganisationens samlede antal stemmer afhænger af boligorganisationens størrelse:

- 1 til 199 lejemål — 1 stemme i alt
- 200 til 399 lejemål — 2 stemmer i alt
- 400 til 599 lejemål — 3 stemmer i alt
- 600 til 799 lejemål — 4 stemmer i alt
- 800 til 999 lejemål — 5 stemmer i alt
- 1000 til 1199 lejemål — 6 stemmer i alt
- mere end 1199 lejemål — 7 stemmer i alt

Det anbefales, at bestyrelsen på forhånd afklarer internt, hvem der deltager på mødet, og hvem der skal råde over hvilke stemmer.

Boligorganisationerne opfordres i øvrigt til at sikre, at der i de enkelte afdelinger og/eller i boligorganisationens budget er afsat passende midler til de valgte og ansattes deltagelse i Landskonferencen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16 Orientering om udvikling af rekreativt område mellem Nygårdsvej og Fruens Plantage.

Center for Plan og Miljø i Næstved kommune har rettet henvendelse til Boligselskabet, idet byrådet har besluttet at udarbejde et stort modelleret projekt, rekreativt landskab for enden af Nygårdsvej. Arealet er kommunalt ejet og på 380.000 m².

Næstved kommune har rettet henvendelse til en række naboer og mulige brugere af området, for at afdække de enkeltes behov og ønsker.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17 Mødeplanlægning

Bestyrelsen og repræsentantskabet skal godkende årsregnskabet senest 6 måneder efter regnskabsafslutning. Herudover skal bestyrelsen godkende budgetter for boligorganisation og -afdelinger senest 3 måneder inden regnskabsskæring.

Det indstilles, at bestyrelsen fastlægger møder for perioden til og med næste ordinære repræsentantskabsmøde.

Der er fastlagt ordinært organisationsbestyrelsesmøde og repræsentantskabsmøde d. 21. juni 2022.

Derudover blev der fastsat bestyrelsesmøde sidst i september og midt i december. Efterfølgende er der fastsat dato d. 21. september 2022 samt 8. december 2022.

18 Eventuelt

Der forelå intet til drøftelse under eventuelt og formanden takkede for et godt møde.