

BOLIGNÆSTVED

REFERAT

ORDINÆRT REPRÆSENTANTSKABSMØDE

Onsdag den 22. maj 2024 kl. 18.00

Mødet blev afholdt på Hotel Kirstine, Købmagergade 20, Næstved

Tilstede: 26 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer ud af 54 mulige, se vedlagte liste, nuværende suppleanter, nyopstillede eksterne kandidater, direktør Mogens Sandahl, økonomi- og administrationschef Martin Bonde-Mortensen og sekretær/referent June Hansen.

Formand for **BOLIGNÆSTVED**, June Larsen, bød velkommen til repræsentantskabsmødet.

1.	Valg af dirigent Organisationsbestyrelsen foreslog direktør Mogens Sandahl. <u>Repræsentantskabet beslutning:</u> Direktør Mogens Sandahl blev valgt uden modkandidat. Formanden overlod herefter ordet til dirigenten, som takkede for valget. Dirigenten konstaterede, at repræsentantskabsmødet er indkaldt rettidigt.
2.	Godkendelse af forretningsorden for Repræsentantskabet <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> Forretningsordenen af 24. maj 2023 blev godkendt.
3.	Valg af referent og stemmeudvalg <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> Referent: June Hansen Stemmetællere: Martin Bonde-Mortensen, Pia Maria Holst og Heidi Sloth blev valgt.
4.	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning Herunder om forretningsførelsen for det seneste forløbne år. Årsberetningen er udsendt skriftligt til alle repræsentantskabsmedlemmer, og formand June Larsen supplerede med følgende kommentarer: Organisationsbestyrelsen, i daglig tale kaldet OB, består af 9 medlemmer, og det er for nu de beboervalgte Nina Diechmann, Henrik Nielsen, Pia Holst, Rikke Degn, Anne Mette Davidsen, næstformand Martin Jacobsen og undertegnede formand June Larsen. Desuden har vi 2 eksterne medlemmer, Kristoffer Petersen og Mirka Lauridsen. Rikke Degn blev valgt ind for 1 år i 2023, og er derfor på valg igen i år, Mirka har besluttet ikke at modtage genvalg, på grund af for stor travlhed, så derfor skal vi have valgt et nyt medlem i stedet. Kristoffer kom ind i bestyrelsen efter at have været suppleant, da Michael Nielsen, af personlige årsager trak sig. Tak til Michael og Mirka for det arbejde I har lagt i OB. I 2022 besluttede OB at lave bestyrelseskonstellationen om til 6 beboervalgte og 3 eksterne medlemmer, men da der ikke var flere suppleanter, måtte vi gå tilbage til 7 beboervalgte og 2 eksterne medlemmer. Vi har derfor søgt efter interesserede

eksterne kandidater, hvilket er lykkedes, som det jo fremgår af dagsordenen. Derfor vil sammensætningen i bestyrelsen vende tilbage til 6+3, når der næste gang er naturlig afgang hos de beboervalgte medlemmer.

Bestyrelsen har holdt 8 møder, siden sidste repræsentantskabsmøde, og 1 seminar i september måned, kursusudvalget har desuden afholdt 2 kurser, som er nyttige for både bestyrelser og beboere.

Både repræsentantskabsmedlemmer og afdelingsbestyrelsesmedlemmer har været inviteret til forum for beboerdemokrater i marts og november, det er dog et stort ønske at flere vil tilmelde sig disse arrangementer fremover.

Som tidligere år, har OB's medlemmer deltaget i alle afdelingernes afdelingsmøder, og ekstraordinære møder. Dette både for at holde fokus på de afdelinger der ikke har en bestyrelse, og dels for at have en finger på pulsen, og høre hvordan det går ude i afdelingerne.

Derfor kan vi også fortælle jer at der i 27 ud af 32 afdelinger er valgt en bestyrelse, hvilket betyder at det kun er 5 afdelinger der ikke har en bestyrelse. Dejligt, men vi arbejder stadig på at komme op på 100%.

OB har også været repræsenteret ved generalforsamlingerne i forsyningsselskaberne, aktuelt i Næstved fjernvarme, sidst i denne måned.

Også i BL's arrangementer har flere af OB's medlemmer været aktive, senest var det ved Kreds 11's valg arrangement, hvor vi fik vores direktør Mogens valgt ind som næstformand og vores næstformand Martin ind som bestyrelsesmedlem, tillykke til jer begge.

EGENKONTROL OG EFFEKTIVISERING

I 2021 blev der indgået en fælles aftale, mellem regeringen, BL og KL, om at spare ca. 1,2 milliarder kr. på effektivisering af driften i de almene boligselskaber frem til 2026. BoligNæstved har en effektivisering der ligger over gennemsnittet for et boligselskab med over 2.000 lejemål.

Det er OB's vurdering at strategiplan, målsætninger, og organisering af driften i 3 driftscentre, understøtter det opstillede besparelsesmål, samt at økonomistyring og egenkontrol er på et relevant niveau, i forhold til det omfang af aktivitet der er i BoligNæstved.

Nogen af de væsentligste aktiviteter i 2023 er som følger:

BoligNæstved er blevet tilmeldt statens og kommunernes indkøbsservice, for evt. at kunne benytte sig af kommende udbud, bl.a. serviceaftaler på elevatorer.

Efter OB godkendte bæredygtighedsagendaen i 2021, er der efterfølgende kommet politikker for brug af sprøjtemidler og klipning af hække. På baggrund af dette har driften udarbejdet en plan for udfasning af ikke let nedbrydelige sprøjtemidler, og OB har godkendt dette i starten af 2023.

Alt dette vil dog gøre at tidsforbruget for ukrudtsbekæmpelse vil stige og ligeledes prisen for sprøjtemidler, af den mere miljøvenlige slags.

Nogle af de grønne områder skal omlægges til områder der er mindre plejekrævende, og der er behov for en feje/sugemaskine mere, så i det hele taget vil det have indflydelse på effektiviteten.

Den nye affaldsordning, med sortering i 10 fraktioner, trådte i kraft i Næstved kommune 1. juli 2021, og det har gjort at udgifterne i afdelingerne er steget betydeligt, både pga. indretning af affaldsområder, og afhentning af fejlsorteret affald. Men det er desværre ikke gået helt som vi havde forudset, med at frigive

mere arbejdstid, til ejendomsfunktionærerne, da der både er fremmede der synes det er lettere at dumpe deres affald hos os, end at køre det på genbrugsstationen på Ydernæs, men også beboeradfærden er meget tilbage at ønske, både dem der sorterer forkert og glemmer at indmelde det de har afleveret, så det skal der også fokus på. Der er løbende dialog med Affald+ og Næstved kommune.

Energipriserne tog himmelflugt i 2022, især på gas, så det betød jo at der skulle øget fokus på varmeforsyningen.

Kommunen har vedtaget varmeplanen frem til 2030. De 37 Huse og 2 boliger på Falkevej overgår til fjernvarme i 2024. I Appenæs var der desværre ikke stor nok tilslutning, så må vi bare håbe på at Holsted Nord kan blive tilsluttet i 2028, så når vi op på 95% af vore boliger der har fjernvarme.

Afd. 17 Menstrup fik monteret en varmeløsning med el-units i august 2023, da Hyllinge/Menstrup varmeværk drejede nøglen om.

STRATEGI OG MÅLSÆTNINGER

På OB´s bestyrelsesseminar i september 2023, evaluerede vi på strategiplanen for 2021-2025, som, efter OB´s mening, udgør et godt fundament for den videre udvikling, til gavn for både lejere og lokalsamfund.

De prioriterede målsætninger er som følger:

Synlighed

- Markedsføre boligerne i lokalsamfundet, medierne og ved tydelig skiltning i alle afdelinger.
- Flytte administrationen til nye tilgængelige lokaler i Næstved by.

Effektivitet

- Tage initiativ til sammenlægning af afdelinger.
- Fortsætte digitaliseringsprocessen gennem brugervenlige og økonomisk for-svarlige tiltag.
- Søge forpligtende samarbejder med andre boligselskaber.

Boligerne

- Bygge nye tilgængelige familieboliger, rettet mod husstande bredt set, og det stigende antal seniorer.
- Sikre stabil udlejning af boliger, også på sigt, og understøtte trygge boligom-råder.

Beboerdemokratiet.

- Styrke samarbejde og dialog med afdelingsbestyrelserne.
- Tilbyde kurser og anden opkvalificering af afdelingsbestyrelsesmedlemmer.
- Udvikle fora for videndeling, og erfaringsudveksling for afdelingsbestyrelser og aktivitetsudvalg.

BoligNæstved har fået en Facebook profil, den er ikke beregnet til at lejerne kan sende beskeder af den ene eller anden slags, men kun til formidling af informationer til lejere, beboerdemokrater, ansøgere på ventelisten og andre med tilknytning til BoligNæstved.

I løbet af året har vi stadig ledt med lys og lygte efter de helt rigtige kontorlokaler, som ikke nødvendigvis skal ligge i bymidten, men bare i Næstved by. Vi regner med en afklaring i første del af 2024.

BOLIGORGANISATIONENS ØKONOMI

Resultatet for 2023 viser et overskud på 457.000 kr. og dispositionsfonden udgør godt 44 mio.kr. I får flere detaljer om regnskabet for 2023 og også om budgettet for 2025 under de næste punkter på dagsordenen.

	NYBYGGERI OG RENOVERINGER Det har været en meget lang proces omkring nybyggeri på Stenlængegård, men byrådet har først i april 2024 godkendt skema A for den første storparcel, samt købstilbud og grundkapital på yderligere 2 storparceller. Dette vil betyde at vi får en robust afdeling, med fælleshus, der kan styrke det gode naboskab, og danne ramme om aktiviteter og fællesskaber for lejere i alle aldre. Med hensyn til renoveringer, som har været planlagt i flere år, må vi se i øjnene at ting tager tid. Landspolitiske beslutninger, stram styring af Landsbyggefonden, og de stigende byggepriser, har givet udfordringer. Vi er i dialog med Landsbyggefonden, om støtteomfang mv. men det er begrænset hvad der er sket af fremdrift 2023, men der er aftalt møder i 2024 der er 4 afdelinger med igangværende helhedsplaner, som er på forskellige stadier i processen. I ingen af sagerne er vi selv herrer over, hvornår vi kan komme videre. Desværre. Vandtårnsparken/Vibegården, de to afdelinger behandles samlet, og Næstved Kommune godkendte dem i 2020. der har været afholdt møde i Landsbyggefonden, med deltagelse af Næstved Kommune i 2023, og igen først i 2024. på grund af de kraftigt stigende priser, vil projektet skulle revurderes og reberegnes, før der kan afholdes info-beboermøde og det besluttende afdelingsmøde. Afdelingerne Herlufsholm/Trollehusene. De to afdelinger blev besluttet sammenlagt 1. januar 2023 til Herluf Trolle. Finansloven i 2022 spændte ben for byggesagen. På grund af de stigende priser skal projektet her også reberegnes og revurderes. Mølleparken, Finansloven for 2022 spændte også ben for denne sag. På grund af de stigende priser, skal projektet her også revurderes og reberegnes, inden det kan godkendes af lejerne og Næstved Kommune. Samarbejdet med Næstved Kommune er godt, både i forhold til styringsdialog, anvisning af boliger og startboliger. I samarbejde med de øvrige almene boligselskaber i Næstved og assisteret af BL, har vi taget initiativ til udarbejdelse af en analyse af de almene familieboliger i kommunen, med udgangspunkt i beboerdata fra Landsbyggefonden. Målet er at indgå en strategisk udlejningsaftale, for alle almene boliger i Næstved Kommune. Boligområdet Vandtårnsparken mv., med 705 boliger, er pr. 1. december 2023 ikke længere på social-bolig og ældreministeriets årlige liste over forebyggelsesområder. Baggrunden er alene, at antallet af beboere er faldet fra lige over 1000 til lige under 1000 beboere. Afslutningsvis vil jeg på OB's vegne, sige tak til afdelingsbestyrelserne for jeres store og engagerede arbejde med at gøre BoligNæstved til et godt sted at bo. Også en stor tak til driften, administrationen, og Mogens for at gøre en stor forskel for vores lejere. Til sidst en tak til mine bestyrelseskollegaer i OB for det gode samarbejde, både til de nye og de ældre i gårde. <u>Repræsentantskabets godkendelse:</u> Beretningen blev godkendt med akklamation.
5.	Boligorganisationens årsregnskab for 2023 a. Endelig godkendelse af Boligorganisationens årsregnskab for 2023 med tilhørende revisionsprotokollat Økonomi- og administrationschef Martin Bonde-Mortensen gennemgik de væsentligste poster i selskabets regnskab.

Årsregnskabet for 2023 viser et overskud på kr. 456.939, som overføres til arbejdskapitalen.

De væsentligste årsager er:

- lavere personaleudgifter 108 t.kr. som følge af færre kurser end budgetteret samt lønrefusion på ca. 75 t.kr., som ikke var budgetteret.
- Lavere kontorholdsudgifter mv. 220 t.kr., der var fastsat 150 t.kr. til IT udvikling, som ikke har været anvendt og udgifter til granskning på 77 t.kr., som ikke er aktuelt, da udgiften afholdes af LBF.
- Lavere kontorudgifter på 229 t.kr. som følge af færre udgifter til vedligeholdelse, el og varme.
- Afskrivninger på 108 t.kr., da IT er færdigskrevet i 2022 fremfor 2023. Budgetteret afskrivning på nyt inventar har ikke været aktuelt.
- Revision på 72 t.kr., der var afsat for meget i 2022, hvilket skaber indtægt i 2023. Ny aftale med revisor med lavere udgift end forventet.
- Nettorenteindtægter på 430 t.kr. som følge af positivt afkast på værdipapirer, som er steget med 7 mio. kr., hvor af 3,8% er forrentet videre til afdelingernes henlæggelser.
- Byggesagshonorar på 821 t.kr., hvor renovering- og byggesager fortsat trækker ud.

Revisor har forsynet regnskaberne for 2023 med en blank revisionspåtegning.

Repræsentantskabets beslutning:

Regnskaberne blev godkendt med akklamation.

Boligorganisationens budget for 2025

b. Forelæggelse af selskabets budget for 2025.

Økonomi- og administrationschef Martin Bonde-Mortensen forelagde hovedpunkterne for budgettet for 2025.

Administrationshonorar pr. lejemålsenhed stiger fra 3.900 kr. i 2024 til 4.100 i 2025, svarende til en stigning på 5,1%.

Budgettet for 2025 væsentligste ændringer fra 2024 til 2025:

- Personaleudgifter mv. stiger med 792 t.kr. som følge af ansættelse af ekstra mand til kommende helhedsplaner og nybyggeri samt overenskomstmæssig regulering.
- Lokaleudgifter stiger med 443 t.kr. i forbindelse med forventet flytning til nye lejede lokalet.
- Forbrugshonorar vand- og varme stiger med 272 t.kr., hvor der fremover betales 80 kr. pr. afregnet enhed.
- Byggesagshonorarer stiger med 242 t.kr. til forventet fremdrift i helhedsplaner og byggesag i Stenlængegård.

Gennemgangen gav anledning til spørgsmål til:

- Budgetstigningen på 242 t.kr. i forhold til byggesagshonorar i 2024.
- Forbrugshonoraret for 2025 ift. tidligere pris.
- Budgettet i forbindelse med salg af lokalerne i Kindhestegade.
- Om byggesagshonoraret for Stenlængegård betales af afdelingerne.
- Renovering af afdelingerne i stedet for at bygge nyt.
- Om stigningen i administrationshonoraret på 5,1 % er udtryk for den generelle huslejestigning i afdelingerne i 2025.

Martin Bonde-Mortensen besvarede spørgsmålene.

Dirigenten takkede for gennemgangen. Budgettet betragtes herefter som forelagt ifølge vedtægterne.

6.	Indkomne forslag Der er ingen forslag.
7.	Valg af formand for BOLIGNÆSTVED Valgperioden er 2 år Dirigenten konstaterede, at June Larsen , afd. 010 Birkehegnet modtager genvalg, og at der ikke er andre kandidater. <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> June Larsen blev genvalgt med akklamation.
8.	Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer Valgperioden er 2 år. Dirigenten konstaterede, at Martin E. H. Jacobsen , afd. 004 Vandtårnsparken (modtager genvalg) Anne Mette L. Davidsen , afd. 010 Birkehegnet (modtaget genvalg) Rikke Degn , afd. 015 Pilegården (modtaget genvalg) Nicolai Kiessling , afd. 024 Fønixhuset ønsker at opstille. Der skal vælges 3 bestyrelsesmedlemmer, og der blev derfor gennemført skriftlig afstemning. <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> Martin E. H. Jacobsen, Anne Mette L. Davidsen og Rikke Degn blev valgt.
9.	Valg af suppleanter for beboervalgte bestyrelsesmedlemmer Valgperioden er 1 år. Dirigenten konstaterede, at Freddy Sørensen , afd. 010 Birkehegnet Nicolai Kiessling , afd. 024 Fønixhuset ønsker at opstille. Der blev gennemført skriftlig afstemning for at afgøre rækkefølgen. <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> 1. suppleant: Nicolai Kiessling – afd. 024 Fønixhuset 2. suppleant: Freddy Sørensen – afd. 010 Birkehegnet
10.	Valg af 2 medlemmer med særlig indsigt i almene boligforhold. Valgperiode er 2 år. Dirigenten konstaterede, at: Kristoffer Petersen (modtaget genvalg) Mirka Lauridsen (modtager ikke genvalg) Janus Thygesen Bestyrelsen indstiller, at Kristoffer Petersen vælges for 2 år og Janus Thygesen for 1 år. <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> Kristoffer Petersen valgt for 2 år Janus Thygesen valgt for 1 år.
11.	Valg af suppleanter for medlemmer med særlig indsigt i almene boligforhold. Valgperiode er 1 år.

	Bestyrelsen indstiller: Stine Søgaard Normann, Næstved Flemming Larsen, Næstved Der blev gennemført skriftlig afstemning for at afgøre rækkefølgen. <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> 1. suppleant: Flemming Larsen 2. suppleant: Stine Søgaard Normann
12.	Valg af revisor Bestyrelsen foreslog genvalg af : Ri Statsautoriseret Revisionsselskab, Skagensgade 1, 2630 Taastrup. <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> Ri Statsautoriseret Revisionsselskab blev genvalgt med akklamation.
13.	Eventuelt Dirigenten besvarede spørgsmål om forventet indflytningspunkt og opskrivning til nybyggeriet på Stenlængegård. Dirigenten konstaterede, at der ikke var yderligere bemærkninger til Eventuelt og afsluttede det ordinære repræsentantskabsmøde.

Formanden June Larsen takkede for genvalget og de fremmødte repræsentantmedlemmer for et positivt energi på mødet og ønskede tillykke til de genvalgte og nyvalgte organisationsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Mødet sluttede kl. 19.15.

Referatet underskrives digitalt af formanden og dirigenten.

+ bilag: Deltagerliste

BOLIGNÆSTVED

Bilag til referat fra ordinært repræsentantskabsmøde, den 22. maj 2024.

Tilstede: 26 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer ud af 54 mulige.

Organisationsbestyrelsen:

Formand June Larsen, Næstformand Martin E. H. Jakobsen, Anne Mette L. Davidsen, Henrik Nielsen, Nina Diechmann, Pia Maria Holst, Rikke Degn og Kristoffer Petersen.

Afbud: Mirka Lauridsen.

Afd. 001 Kim Sørensen.

Afd. 002 Tina Bager.

Afd. 004 Ingen

Afd. 005 Ingen

Afd. 007 Lise Karin Gylle, Maria Suzette Vergmann.

Afd. 010 Helle Cecillia Lyssvig, Sebastian Staal, Mette Regitse Slott Gilreiner.

Afd. 014 Ingen

Afd. 015 Ingen

Afd. 016 Heidi Sloth.

Afd. 017 Ingen

Afd. 018 Ingen

Afd. 021 Ingen

Afd. 023 Jimmi Ipsen.

Afd. 024 Nicolai Kiessling.

Afd. 025 Ingen

Afd. 301 Ingen

Afd. 303 Carsten Bøgvad.

Afd. 304 Ingen

Afd. 306 Lene Stub Pedersen.

Afd. 308 Ingen

Afd. 309 Ingen

Afd. 310 Vibeke Berndtson.

Afd. 311 Ingen

Afd. 313 Ingen

Afd. 314 Ingen

Afd. 501 Ingen

Afd. 502 Ingen

Afd. 503 Merete Buhl, Jørgen Hansen.

Afd. 703 Tommy Søderdahl.

Afd. 704 Ingen

Afd. 705 Mogens Christiansen.

Afd. 707 Ermina Cehajjic.

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.”

Mogens Sandahl

Underskriver

På vegne af: BoligNæstved

Serienummer: 748a50b5-2e7a-46b1-9707-e14f98cff328

IP: 185.154.xxx.xxx

2024-05-27 06:55:34 UTC



June Larsen

Underskriver

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-05-29 06:50:16 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**