

BOLIGNÆSTVED

REFERAT

ORDINÆRT REPRÆSENTANTSKABSMØDE

Torsdag, den 23. maj 2019 kl. 17:00

Mødet blev afholdt i Beboerhuset, Niels W. Gades Vej 141, Næstved

Tilstede: 26 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer ud af 54 mulige, se vedlagte liste, direktør Mogens Sandahl, sekretær/referent June Hansen, økonomiansvarlig Elin Nilsson. Derudover deltog advokat Poul Schnack-Petersen, suppleant Hasse E. Larsen og revisor Lars Rasmussen fra Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

Gæst: Dorte Lynderup.

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

1.	Valg af dirigent Organisationsbestyrelsen foreslog advokat Poul Schnack-Petersen. <u>Repræsentantskabet beslutning:</u> Poul Schnack-Petersen blev valgt uden modkandidat. Formanden overlod herefter orden til dirigenten, som takkede for valget og konstaterede, at Repræsentantskabet er indkaldt rettidigt.
2.	Godkendelse af forretningsorden for repræsentantskabet <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> Forretningsorden blev godkendt.
3.	Valg af stemmetællere <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> Mogens Sandahl og Elin Nilsson 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: Året har været et travlt år, ud over de 10 organisationsbestyrelsesmøder har der også været en hel del styregruppemøder, og møder i de afdelinger, som enten venter på at opstarte en renovering, nu har afsluttet en renovering eller byggeriet af ungdomsboligerne. Alle Organisationsbestyrelses medlemmerne har desuden deltaget i 3-4 afdelingsmøder, ude i afdelingerne, hvilket vi har været glade for, og det er mit indtryk, at afdelingerne også har sat pris på vores tilstedeværelse, hvad enten det har været som tilhører eller dirigent. Kommunikationen mellem afdelingerne og Organisationsbestyrelsen er højt prioriteret, og giver et godt indtryk for os om, hvordan det står til ude i de enkelte afdelinger, og det er noget vi stadig har fokus på. Vi har sidste år holdt møde med afdelingsformændene og det var meningen vi skulle holde 2 møder i år. Det første blev desværre aflyst pga. for få tilmeldte. Det andet

blev en tur til Christiansborg, med rundvisning og en spørgeseance med folketingsmedlem Kaare Dybvad.

Det er mit indtryk, at alle syntes det var en god tur og følte de havde fået noget med hjem.

Desværre har vi stadig et par afdelinger, der mangler en bestyrelse, men det håber vi på, at der bliver rettet op på til de kommende afdelingsmøder.

De målsætninger, som blev godkendt i 2015, troværdighed, nærvær, engagement og handlekraft har bestyrelsen besluttet, at arbejde videre med og har suppleret med nogle underpunkter bl.a.

- Øget effektivitet, herunder kravet om 8% besparelse inden 2020.
- Styrke den interne kommunikation med afdelingsbestyrelserne.
- Styrke beboernes deltagelse i beboerdemokratiet.

Samt et par stykker mere.

Afdelingernes regnskaber for 2018 ser også pæne ud i langt de fleste afdelinger. Kun 2 afdelinger har et lille underskud, så det kan vi godt være tilfredse med. Afdelingerne har et samlet overskud på 4,9 mill. kr., svarende til 2,8% af omkostningerne. Jeg kan også nævne, at huslejerne samlet set kun blev sat op med 0,31% i 2018.

Afdelingsbudgetterne for 2019 betød samlet set en huslejestigning på kun 0,45%, hvilket er en del lavere end løn- og prisudviklingen. Det fordeler sig med stigning i 10 afdelinger. Lavere husleje i 2 afdelinger og hele 21 med uændret husleje.

Efter de almene boliger i 1999 blev pålagt forvaltningsrevision, er der indgået en aftale med regeringen, KL og BL om en besparelse på 8% inden 2020. Her kan jeg nævne, at **BOLIGNÆSTVED** er godt med. Ifølge sammenligninger for 2017. Med de lave huslejestigninger i 2018 og 2019 forventer vi fortsat at klare os godt i forhold til andre boligselskaber.

Der er kikket på indkøbsområdet og rengøringsydelserne har været sendt i udbud. Det samme er planen med hvidevarer og flere andre tiltag, som at der f.eks. er kommet molokker i alle de afdelinger, hvor det er muligt.

De nye driftscentre er også et af de tiltag, der skal være med til at sikre en fornuftig udvikling i omkostningerne i de kommende år.

Vi har også en god og konstruktiv kommunikation med Næstved Kommune, hvilket er vigtigt i forhold til både renoveringerne og vores målsætninger, som de også følger med i.

Sidste år blev det besluttet i Organisationsbestyrelsen, at vi ville prøve, at få solgt Digtergårdens butikcenter. Centeret er solgt pr. 1. juni til udbudsprisen.

En del af effektiviseringen er også, at vi har fået startet hele 3 driftscentre op. Et på Ejlersvej, et på Fodbygårdsvej og et i Birkehegnet.

Det ser ud til, at driftscentrene fungerer rigtig godt, men som alt andet skal de to nye lige have en indkøringsperiode, så arbejdsrutiner m.m. lige kan komme helt på plads.

Ungdomsbolig-byggeriet ved Næstved Hallerne er nu ved, at nå enden på projektet. Det bliver en stor dag, den dag, hvor de første unge kan flytte ind i deres nye hjem og det regner vi med bliver i juni/juli måned.

Målgruppen for de nye lejere vil primært være elever der er tilknyttet Team Danmark, Talentskolen og Sportscollege.

Vi har i alt 8 afdelinger, der er på forskellige stadier i forhold til renovering.

- Afd. 10 Birkehegnet er nu afsluttet.
- Afd. 501 Kornbakken, forventes opstartet sidst på året i år.
- Afd. 308 Gaulumparken, har på ekstraordinært afd. møde, den 15. maj stemt

	ja til renoveringen med 99 ja stemmer og 4 nej stemmer. Tillykke til Gaulumparken med den kommende renovering. De resterende renovering bliver først i 2021 eller senere. Formentlig senere, da der er stort pres på Landsbyggefonden, både hvad angår støtte til renoveringsprojekter og hvad angår Folketingets beslutninger i forhold til midlerne i fonden. Vi følger med i udviklingen, hvor BL søger at opnå indflydelse inden politikkerne træffer de endelige beslutninger. BL's indflydelse er i det hele taget vigtig også her lige før folketingsvalget. BL har fokus på 3 boligpolitiske emner i valgkampen: • Betaalelige boliger til alle. • Gang i renoveringerne (det er jo beboerne i den almene sektor, som sparer op til renoveringerne og dermed sørger for, at der er penge i Landsbyggefonden). • Og ikke flere ghettoer, der er brug for en samfunds-indsats og ikke brug for overdrevet fokus på ordet ghetto, som risikerer, at sætte alle de almene bolig i bås. Hvis i deltager i valgmøder i den kommen tid kan i jo stille spørgsmål til politikkerne om deres holdning til de 3 emner. Bestyrelsen vil gerne takke afdelingsbestyrelserne for jeres store og engagerede arbejde med at gøre afdelingerne til et godt sted at bo. Også tak til alle medarbejderne for deres store arbejde for både beboerne og BOLIGNÆSTVED. Til sidst en tak til Organisationsbestyrelsen, Mogens og Elin for et godt og konstruktivt samarbejde. <u>Repræsentantskabets godkendelse:</u> Beretningen blev godkendt.
5.	Boligorganisationens årsregnskab for 2018 a. Endelig godkendelse af Boligorganisationens årsregnskab for 2018 med tilhørende revisionsprotokollat. Direktør Mogens Sandahl gennemgik enkelte poster i Boligorganisationens regnskab. Årsregnskabet for 2018 viser et overskud på kr. 38.936, der henlægges til arbejdskapitalen. Der har været lidt større personaleudgifter og kontorudgifter (især porto og tiltag i relation til digitalisering) end budgetteret, hvilket modsvares af højere indtægter fra administrationsbidrag, gebyrindtægter og byggesagshonorarer. Dispositionsfonden udgør kr. 47.462.967, heraf udgør den disponible del kr. 7.567.162, mens arbejdskapitalen er steget til kr. 1.179.232. I forhold til sammenlignelige boligselskaber i Region Sjælland er den disponible del af dispositionsfonden lav, hvilket er udtryk for, at BOLIGNÆSTVED i høj grad anvender midlerne til renoveringsarbejder i afdelingerne. Arbejdskapitalen er ligeledes i den lave ende, hvor andre tilsvarende boligselskaber typisk har en "stødepude" til driften på 5-10 mio. kr. Der er ikke opsat et mål for størrelsen af arbejdskapitalen i BOLIGNÆSTVED, men der er fortsat fokus på at styrke kapitalgrundlaget. Afdelingernes tilgodehavender er forrentet med 0,35%, hvilket er tilfredsstillende i forhold til markedsudviklingen i 2018. Hovedpunkterne fra revisionsprotokollatet blev herefter gennemgået af revisor Lars Rasmussen fra Ri, der har forsynet regnskabet for 2018 med en ren (blank) revisionspåtegning. <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> Regnskabet blev godkendt med akklamation.

	Boligorganisationens budget for 2020 b. Forelæggelse af Boligorganisationens budget for 2020. Direktør Mogens Sandahl forelagde hovedpunkterne fra budgettet for 2020. Det er nødvendigt at hæve administrationsbidraget med kr. 95 pr. lejemål pr. år, svarende til 2,7% som følge af stigende omkostninger til bl.a. de indgående overenskomster, hvor lønnen stiger med cirka 7% over 3 år, og stigende udgifter til digitalisering m.v. Endvidere forventes stigning i gebyrindtægter. Dirigenten takkede direktøren og revisoren og konstaterede, at der ikke var spørgsmål til budgettet, og budgettet betragtes herefter som forelagt ifølge vedtægterne.
6.	Indkomne forslag Der er ingen indkomne forslag.
7.	Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer Valgperioden er 2 år De nuværende bestyrelsesmedlemmer modtog alle genvalg: Pia Maria Holst, afd. 010 Birkehegnet Henrik Nielsen, afd. 023 Husarhuset Jytte G. Hansen, afd. 024 Fønixhuset Dirigenten konstaterer, at: Nina Diechmann, afd. 705 Digtergården Eva Rapp, afd. 502 Bakkegården ønsker at opstille. Der skal vælges 3 bestyrelsesmedlemmer, hvorfor der blev gennemført skriftlig afstemning. <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> Pia Maria Holst, Henrik Nielsen og Nina Diechmann blev valgt.
8.	Valg af suppleanter for beboervalgte bestyrelsesmedlemmer Valgperioden er 1 år. Dirigenten konstaterer, at: Eva Rapp, afd. 502 Bakkegården Anne Mette L. Davidsen, afd. 010 Birkehegnet Martin Christensen, afd. 024 Fønixhuset Henrik Jønck, afd. 301 Vibegården ønsker at opstille. Der skal vælges 3 kandidater, og stemmeantallet afgør rækkefølgen. Der blev gennemført skriftlig afstemning. Der var stemmelighed mellem Martin Christensen og Henrik Jønck, hvorfor der blev gennemført skriftlig afstemning om rækkefølgen. Der var igen stemmelighed mellem Martin Christensen og Henrik Jønck, hvorfor der blev gennemført lodtrækning om rækkefølgen. <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> 1. suppleant: Henrik Jønck – afd. 301 Vibegården 2. suppleant: Martin Christensen – afd. 024 Fønixhuset 3. suppleant: Anne Mette L. Davidsen – afd. 010 Birkehegnet

9.	Valg af 1 udpeget medlem med særlig indsigt i almene boligforhold Valgperiode er 2 år. På valg er Morten Thorving, der ikke genopstiller. Bestyrelsen foresog valg af: Hasse E. Larsen, Kirkevej 17, Rønnebæk 4700 Næstved Dirigenten konstaterer, at der ikke er andre kandidater. <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> Hasse E. Larsen blev valgt med akklamation.
10.	Valg af 1 suppleant for medlemmer med særlig indsigt i almene boligforhold Valgperiode 1 år. Bestyrelsen foreslog valg af: Dorthe Lynderup, Lindholmvej 11, 4700 Næstved Dirigenten konstaterede, at der ikke var andre forslag. <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> Dorthe Lynderup blev valgt med akklamation.
11.	Valg af revisor Bestyrelsen foreslog genvalg af : Ri Statsautoriteret Revisionsselskab, Skagensgade 1, 2630 Taastrup. <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> Ri blev valgt med akklamation.
12.	Eventuelt Forslag fra repræsentantskabet om at medbringe en klokke til repræsentantskabsmøderne. En reminder fra Lissi Clausen afd. 707 Karrebækhus/vesterhus til Administrationen om at informere afdelingsbestyrelsen, når en aftale eller et møde bliver ændret. Dirigenten konstaterede herefter, at der ikke var yderligere bemærkninger til Eventuelt og afsluttede det ordinære repræsentantskabsmøde.

Formand June Larsen takkede for valget og de fremmødte repræsentantmedlemmer for god ro og orden samt ønskede tillykke til de genvalgte og nyvalgte. Endvidere en tak til Morten Thorving og Jytte G. Hansen for godt samarbejde og tak til Poul Schnack-Petersen for endnu engang at påtage sig hvervet som dirigent.

Tak til de medarbejdere, der har deltaget i mødet.

Mødet slut 18.30.



June Larsen
Formand



Poul Schnack-Petersen
Dirigent

BOLIGNÆSTVED

Bilag til referat fra ordinært repræsentantskabsmøde, den 23. maj 2019.

Tilstede:

Organisationsbestyrelsen :

Formand June Larsen, Næstformand Lindy Nymark Christensen, Henrik Nielsen, Annika Dahlgren, Jytte G. Hansen, Inez Bach, Martin E. H. Jacobsen, Pia Maria Holst, Morten Thorving.

Afd. 001 Ingen

Afd. 002 Ingen

Afd. 004 Else Larsen

Afd. 005 Verny Rasmussen
Sandi Larsen

Afd. 007 Ingen

Afd. 010 Anne Mette L. Davidsen
Helle Cecillia Lyssvig

Afd. 014 Ingen

Afd. 015 Lis R. Hansen

Afd. 016 Ingen

Afd. 017 Ingen

Afd. 018 Ingen

Afd. 021 Ingen

Afd. 022 Ingen

Afd. 023 Ingen

Afd. 024 Martin B. R. Christensen

Afd. 301 Henrik Jønck

Afd. 303 Carsten Bøgvad

Afd. 304 Poul Erik Thomsen

Afd. 306 Ingen

Afd. 308 Erling Hansen
Celina Schoenemann-Paul

Afd. 309 Bent Birch

Afd. 310 Ingen

Afd. 311 Ingen

Afd. 313 Ingen

Afd. 314 Ingen

Afd. 501 Ingen

Afd. 502 Eva Rapp

Afd. 503 Ingen

Afd. 703 Ingen

Afd. 704 Ingen

Afd. 705 Nina Diechmann

Afd. 707 Lissi Clausen

Afd. 708 Tommy Søderdahl