

BOLIGNÆSTVED

REFERAT

ORDINÆRT REPRÆSENTANTSKABSMØDE

Tirsdag den 27. maj 2025 kl. 18.00

Mødet blev afholdt på Hotel Vinhuset, Sct. Peders Kirkeplads 4, 4700 Næstved

Tilstede: 29 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer ud af 54 mulige, jf. vedlagte liste, direktør Mogens Sandahl, økonomi- og administrationschef Martin Bonde-Mortensen og sekretær/referent June Hansen.

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

1.	Valg af dirigent Organisationsbestyrelsen foreslog direktør Mogens Sandahl <u>Repræsentantskabet beslutning:</u> Direktør Mogens Sandahl blev valgt. Formanden overlod herefter ordet til dirigenten, som takkede for valget. Repræsentantskabsmødet er indkaldt rettidigt.
2.	Godkendelse af forretningsorden for Repræsentantskabet I forhold til senest godkendte forretningsordens er punkt 5, 2. afsnit, ændret fra 7 til 6 beboervalgte OB-medlemmer og 3 eksterne OB-medlemmer med særlig indsigt i almene boligforhold. <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> Forretningsordenen blev godkendt.
3.	Valg af referent og stemmetællere <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> Referent: June Hansen Stemmetællere: Rikke Degn, Martin Bonde-Mortensen og Heidi Sloth blev valgt.
4.	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning Organisationsbestyrelsens arbejde Der har igen i 2024 været lidt udskiftning i bestyrelsen, da Nina Diechmann udtrådte af personlige årsager. På et tidligere repræsentantskabsmøde er det blevet vedtaget, at ved naturlig afgang af beboervalgte, skulle fordelingen så som tidligere besluttet hedde 3 eksterne medlemmer og 6 interne. Derfor var det den eksterne suppleant Flemming Larsen, der trådte ind på Ninas plads. Der var genvalg, som formand, til June Larsen og Martin Jacobsen, Anne Mette Davidsen og Rikke Degn, som alle blev valgt for 2 år. På den eksterne side blev Kristoffer Petersen genvalgt for 2 år og Janus Thygesen nyvalgt for 1 år. Martin Jacobsen blev genvalgt som næstformand og June Larsen som pressetalsmand. I 2024 har bestyrelsen afholdt 8 møder og et bestyrelsesseminar i september måned.

På de ordinære afdelingsmøder er der stor fokus på at få valgt afdelingsbestyrelser i alle 32 afdelinger. Det lykkedes at få valgt bestyrelser i 29 af de 32 afdelinger, men desværre er en bestyrelse senere fratrådt. Det vil sige, at der er bestyrelse i 88% af vores afdelinger, hvilket faktisk er bedre end landsgennemsnittet.

OB er meget opmærksomme på, at have en god kommunikation med afdelingerne og deltager derfor i alle afdelingsmøder, de fleste ekstraordinære afdelingsmøder og afdelingsmøder om helhedsplaner. Selvfølgelig er afdelingerne delt ud på de 9 OB medlemmer.

Jeg takker for at vi altid bliver godt modtaget og inddraget i stort og småt. Det giver os et godt og brugbart indtryk af hvordan det går i afdelingerne.

Der har været afholdt Forum for beboerdemokrater i marts og november måned, hvor alle bestyrelser, OB og medlemmer af repræsentantskabet var inviteret.

Der har også været afholdt 3 kurser, Afdelingens økonomiske rammer, Det gode afdelingsmøde og Afdelingsbestyrelsens rettigheder, pligter og samarbejde. Der har været en god tilslutning til det hele. Vi har desværre været nødt til at aflyse de 2 første kurser i 2025. For at styrke arbejdet har OB netop besluttet at ændre Kursusudvalget til en mere "dynamisk" arbejdsgruppe, så indholdet af næste kursus i oktober måned kan komme på plads.

Strategi og målsætninger

Som nævnt tidligere har OB afholdt det årlige seminar og her er det at vi evaluerer strategien og målsætningerne. De 4 overordnede målsætninger er Synlighed, Effektivitet, Boligerne og Beboerdemokrati. I kan læse om de prioriterede målsætninger i den skriftlig årsberetning.

Ny strategi for 2026-2030 vender vi tilbage til lidt senere på dagsordenen.

BoligNæstveds Facebookside har også fundet sit stade, der har været 3-4 opslag pr. måned om aktiviteter i afdelingerne, gode råd, nyheder til beboerdemokrater, lejere, ansøgere med tilknytning til os og ikke at forglemme aktiviteter i afdelingerne. Vi har cirka 440 følgere på Facebook.

Der er truffet beslutning om at Administrationen flytter ud i nye lokaler, der bliver bygget på Stenlængegård grunden. Lejekontrakten er underskrevet og kontorejendommen forventes klar til indflytning medio 2026.

På grund af stigninger i priser og lønninger, samt forøgelse af henlæggelserne til drift og vedligehold har 2025 vist huslejestigninger i 31 af 32 afdelinger og fald i en enkelt afdeling.

Regnskaberne viste til gengæld overskud i 30 af 32 afdelinger og underskud i 2 afdelinger.

Det er OB's vurdering, at der i 2024 har været et tilfredsstillende fokus og aktivitetsniveau.

Egenkontrol og effektivisering

I 1999 blev boligorganisationerne underlagt et krav om forvaltningsrevision, som havde det formål at øge vores bevidsthed om omkostninger og effektivitet i den almene sektor. I 2017 indførtes regler om egenkontrol, der stiller krav til at boligselskaberne gennemfører analyser, forbedringstiltag og dokumenterer indsatsen.

I det arbejde indgår blandt andet 11 typiske aktivitetstiltag, som BoligNæstved allerede i stor udstrækning har gennemført i relevant omfang.

Der blev i 2021 indgået en kollektiv aftale mellem regeringen, KL og BL om en besparelse på 1,2 mia. kroner i driften, hvilket har betydet effektivisering af den almene boligsektor.

Effektiviteten i BoligNæstved ligger over gennemsnittet for boligorganisationer med over 2000 lejemål. OB vurderer at strategiplan, målsætninger, organisering af driften i alle 3 Driftscentre og Fællesteam understøtter det opstillede besparelsesmål, og at egenkontrol og økonomistyring er på et passende niveau.

Væsentlige aktiviteter i 2024

I 2024 er driften tilpasset, så syn af boliger og andre tværgående opgaver er samlet i et Fælles Driftsteam, der har det formål at gøre opgaveløsning og sagsbehandling mere ensartet end tidligere muligt.

Samtidig er telefontiden i de 3 driftscentre forenklet og udvidet med en halv time.

OB vedtog i 2021 en bæredygtigheds agenda og i 2022 tilføjede man politikker for brug af sprøjtemidler og klipning af hække. På baggrund af dette har Driften i 2023 lavet en plan om udfasning af ikke let nedbrydelige sprøjtemidler, som er godkendt af OB. Herefter er tidsforbruget for ukrudtsbekæmpelse steget betydeligt.

Der er behov for omlægning af grønne områder, så de bliver mindre plejekrævende. Der er indkøbt endnu en feje/suge-maskine til at holde gangarealer rene og ukrudtsfri. Alt i alt vil bæredygtighedsagendaen have en negativ indvirkning på effektiviteten og de grønne arealer i afdelingerne kræver en vis tilvænning fra alle.

Efter den lovbestemte affaldsordning med sortering i 10 fraktioner har renovationsafgifterne nærmest taget himmelflugt i nogle afdelinger. Først indretning af affaldsområderne og senere afhentning af fejlsorteret affald. Forventningen var, at ved overgang til denne ordning, ville der blive frigivet flere mandetimer. Det er desværre ikke opfyldt i så høj grad som forventet.

Der foregår et stort arbejde med at få det til at fungere optimalt, da sortering og beboeradfærd er mildest talt problematisk. Og mange afdelinger er plaget af gratister, det vil sige folk udefra kommer og smider deres affald, frem for at køre det på Genbrug på Ydernæs. BoligNæstved er løbende i dialog med Næstved Kommune og Affald Plus.

Da energipriserne, især gas, tog himmelflugt i 2022, betød det øget fokus på fjernvarme. Næstved kommune vedtog en varmeplan, som betød, at der var udsigt til at yderligere 4 af vores afdelinger i Næstved by, kunne blive tilsluttet fjernvarmen i løbet af 2024-2028.

Afdeling 1 de 37 huse og 2 boliger på Falkevej i afdeling 304 Bellisvej er blevet tilsluttet i 2024 og vi håber at 130 boliger i afdeling 313 Holsted Nord bliver tilsluttet i 2028.

Det vil bringe andelen af boliger med fjernvarme op på 95%.

Vi har 3 afdelinger uden for Næstved by, hvor 2 har gasfyr og en har oliefyr. Der skal vi have afklaret de praktiske og økonomiske mulige løsninger.

Der er stadigvæk fokus på sammenlægning af flere afdelinger. Dels for at styrke økonomien og dels for at styrke beboerdemokratiet og aktiviteterne i afdelingerne.

Der er revideret og udarbejdet et antal forretningsgange i løbet af året. Jeg vil nøjes med at nævne at næste store skridt er implementering af den nye digitalpostløsning for almene boligorganisationer.

Fokuspunkterne er at effektivisere dialogen med beboere og undgå unødige print og papirforbrug til for eksempel nyhedsbreve, varslinger, forbrugsregnskaber m.m.

Økonomistyring

Budgetopfølgning der vedrører selskabets økonomi, forelægges kvartalsvis OB til godkendelse.

Vi modtager månedlige afkastrapporter fra de 2 kapitalforvaltere og ved væsentlige ændringer orienteres OB. Opgørelse af arbejdskapitalen, inklusiv godkendte bevillinger, forelægges halvårligt for OB.

Afdelingernes økonomi følges løbende ved gennemgang af driftskonto og opfølgning af planlagte opgaver.

Boligorganisationens økonomi

BoligNæstved viser i 2024 et overskud på 0,4 mio. kr.. Arbejdskapitalen er steget til 4,7 mio.kr. og dispositionsfonden lyder på 47,1 mio.kr., heraf er den disponible del 5,6 mio.kr. I får flere tal, når Martin gennemgår regnskabet for 2024 om lidt.

Udlejning af boliger

BoligNæstved har ingen tomgangslejligheder. Alle boliger er udlejet.

Der er pr. 31. december 2024 opskrevet lige knap 5.200 medlemmer til familieboliger. Det er godt 3% mere end i 2023. Ud af dem var næsten 3.200 aktivt boligsøgende og det er 5,5% mere end i 2023.

Der er 448 medlemmer, der er skrevet op til ungdomsboliger. Det er nogenlunde det samme som i 2023. Ventetiden er ikke så lang til disse.

I 2024 har vi haft 310 fraflytninger. Det er færre end året før og stadig i den lave ende i forhold til gennemsnittet de sidste 10 år.

Antallet af rykkere er faldet med cirka 200 og antallet af ophævelsesskrivelser er stort set uændret. Der er gennemført 9 udsættelser. Det svarer til gennemsnittet i perioden 2012-2024.

Der er behandlet 60 klager i 2024. Det er nogenlunde det samme som i 2023.

Nybyggeri og renovering af boliger

Administrationen arbejder intenst på Myndighedsgodkendelse af vores kommende nybyggeri på Stenlængegård-området. Projektet forventes udbudt efter sommerferien 2025 og så bliver det spændende om det kommer de tilbud og ikke mindst priser, som vi har brug for. Det vil sige holder sig inden for den beløbsramme på knap 200 mio. kr., som vi har til at bygge de cirka 95 boliger for. Hvis ja, så går byggeriet i gang i foråret 2026.

Byggeperioden for den første etape er cirka 1 år. Så indflytning vil kunne blive i 2. kvartal 2027.

Det har jo i flere år været helhedsplaner der har været på dagsordenen, men vi har måttet konstatere, at det virkelig trækker i langdrag i de 3 igangværende planer, der omfatter 4 afdelinger. Politiske beslutninger, stram styring af Landsbyggefonden og stigende byggepriser, er bare en del af årsagen.

Dialogen med Landsbyggefonden har desværre ikke hjulpet på fremdriften i 2024. I kan læse mere om den aktuelle status i den skriftlige årsberetning.

Det er vigtigt at vores boliger fremstår vedligeholdte og attraktive for både nuværende og kommende lejere. Derfor er der stor fokus på at henlæggelserne til drift og vedligeholdelse er på et realistisk niveau.

Puljer med badeværelse og eller køkkener gennemføres løbende i afdelingerne via den kollektive råderet.

Til slut vil jeg nævne at BoligNæstved har et godt samarbejde med Næstved Kommune. Både i forhold til styringsdialog, boliganvisningen, startboliger m.m..

Sidst men ikke mindst, vil jeg takke afdelingsbestyrelserne for deres store og engagerede arbejde, der gør afdelingerne til et godt sted at bo.

Også en stor tak til de ansatte i Driften og Administrationen for at gøre en positiv forskel for vores lejere, samt en særlig tak til Mogens og Martin for deltagelse i OB-møderne.

Og endelig glæder vi os over det gode samarbejde i Organisationsbestyrelsen.

Repræsentantskabets godkendelse:

Bemærkninger og spørgsmål blev kommenteret, blandt andet om lejeniveau på det kommende byggeri på Stenlængegårdområdet, for høje hække i lejernes haver og motiver bag sammenlægning af afdelinger.

	Beretningen blev godkendt med akklamation.
5.	Boligorganisationens årsregnskab for 2024 a. Endelig godkendelse af Boligorganisationens årsregnskab for 2024 med tilhørende revisionsprotokollat. Økonomi- og administrationschef Martin Bonde-Mortensen gennemgik de væsentligste poster i selskabets regnskab. Årsregnskabet for 2024 viser et overskud på kr. 409.183, som overføres til arbejdskapitalen. <u>De væsentligste årsager er:</u> - Lavere personaleudgifter 213 t.kr. som følge af færre lønudgifter samt lønrefusion på ca. 90 t. kr., som ikke var budgetteret. - Lavere kontorholdsudgifter mv. 238 t.kr. Der var afsat 150 t. kr. til IT udvikling, men kun anvendt 103 t.kr. Besparelse på porto på 78 t.kr. grunder øget digitalisering. Færre udgifter til kontorartikler og sociale arrangementer. - Lavere kontorlokaleudgifter på 145 t.kr. pga. færre udgifter til vedligeholdelse, el og varme. - Afskrivninger på 90 t.kr., da budgetteret afskrivning på nyt inventar ikke har været aktuelt. - Nettoindtægter på 409 t.kr., som følge af positivt afkast på værdipapirer – steget med 7,4 mio.kr., hvoraf 7 mio.kr. er sendt videre til afdelingernes henlæggelser. - Byggesagshonorar på 716 t.kr., hvor renoverings- og byggesager fortsat trækker ud. Revisor har forsynet regnskaberne for 2024 med en blank revisionspåtegning. <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> Regnskab for 2024 blev godkendt med akklamation. Boligorganisationens budget for 2026 b. Forelæggelse af selskabets budget for 2026. Økonomi- og administrationschef Martin Bonde-Mortensen forelagde hovedpunkterne for budgettet for 2026. Administrationshonorar pr. lejemålsenhed vil være på kr. 4.100 i 2026, hvilket er uændret i forhold til 2025. Budgettet for 2026 Væsentlige ændringer fra 2025 til 2026: - Personaleudgifter m.v. på 444 t.kr. pga. forventet lønudvikling. - Byggesagshonorar på 370 t.kr. pga. forventet fremdrift i helhedsplaner og byggesag i Stenlængegård. - Diverse småreguleringer for positivt på 74 t.kr. Gennemgangen gav ikke anledning til spørgsmål blandt de fremmødte. <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> Budget for 2026 blev taget til efterretning.
6.	Strategi 2026-2030 Næstformand Martin E. H. Jacobsen gennemgik hovedpunkterne i strategien. På OB´s møde den 13. marts 2025 godkendte OB udkast til strategi for 2026-2030

	til godkendelse på repræsentantskabsmødet den 27. maj 2025. Værdigrundlag: - Bolig med nærhed og god selskabsledelse. - Blandede og balancerede boligområder i sammenhæng med naboer og samfundet. - Kvalitet, indretning, beliggenhed og huslejens størrelse. - Rummelighed, indsigt og engagement. - Troværdighed og omdømme. Fokusområder: - Kendskab til BoligNæstved - Aktivt beboerdemokrati - Velfungerende og bæredygtige områder - Effektivisering og optimering af organisationen og opgaveløsning Målsætninger og opfølgning på målopfyldelse: Organisationsbestyrelsen fastlægger målsætninger, som løbende vil blive opdateret og suppleret i takt med udviklingen i BoligNæstved og den samfundsmæssige udvikling i det hele taget. Der sker en årlig opfølgning på målopfyldelsen på OB's bestyrelsesseminar i september måned 2025. <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> Strategien for 2026-2030 blev godkendt med akklamation.						
7.	Indkomne forslag Der var ikke indkommet forslag.						
8.	Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer Valgperioden er 2 år. Dirigenten konstaterede, at følgende beboere ønskede at opstille: <table> <tr> <td>Pia Maria Holst, afd. 010 Birkehegnet</td> <td>(modtager genvalg)</td> </tr> <tr> <td>Henrik Nielsen, afd. 023 Husarhuset</td> <td>(modtaget genvalg)</td> </tr> <tr> <td>Nicolai Kiessling, afd. 024 Fønixhuset</td> <td></td> </tr> </table> Der blev gennemført skriftlig afstemning. <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> Pia Maria Holst og Henrik Nielsen blev valgt.	Pia Maria Holst , afd. 010 Birkehegnet	(modtager genvalg)	Henrik Nielsen , afd. 023 Husarhuset	(modtaget genvalg)	Nicolai Kiessling , afd. 024 Fønixhuset	
Pia Maria Holst , afd. 010 Birkehegnet	(modtager genvalg)						
Henrik Nielsen , afd. 023 Husarhuset	(modtaget genvalg)						
Nicolai Kiessling , afd. 024 Fønixhuset							
9.	Valg af suppleanter for beboervalgte bestyrelsesmedlemmer Valgperioden er 1 år. Dirigenten konstaterede, at følgende beboere ønskede at opstille: Nicolai Kiessling, afd. 024 Fønixhuset Freddy Sørensen, afd. 010 Birkehegnet Maria Suzette Vergmann, afd. 007 Primulagården Der blev gennemført skriftlig afstemning. <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> 1. suppleant: Nicolai Kiessling – afd. 024 Fønixhuset 2. suppleant: Maria Suzette Vergmann – afd. 007 Primulagården 3. suppleant: Freddy Sørensen – afd. 010 Birkehegnet						

10.	Valg af 2 medlemmer med særlig indsigt i almene boligforhold Valgperiode er 2 år. Bestyrelsen foreslår genvalg af: Janus Thygesen (modtager genvalg) Flemming Larsen (modtager genvalg) <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> Janus Thygesen og Flemming Larsen blev valgt.
11.	Valg af suppleanter for medlemmer med særlig indsigt i almene boligforhold Valgperiode er 1 år. Bestyrelsen foreslår genvalg af: Stine Søgaard Normann <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> Stine Søgaard Normann blev valgt.
12.	Valg af revisor Bestyrelsen foreslog genvalg af: Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Skagensgade 1, 2630 Taastrup. <u>Repræsentantskabets beslutning:</u> Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev valgt med akklamation.
13.	Eventuelt og spørgsmål Bemærkninger og spørgsmål blev kommenteret og noteret, blandt andet om hvorvidt der er plan for ladestandere i alle afdelinger, den røde tråd i den gode kursusrække, baggrund m.v. for de eksterne bestyrelsesmedlemmer med særlig indsigt i OB, afdelingsbestyrelsernes indsigt i renoveringsprojekter og digitalisering, som ikke nødvendigvis betyder, at alt fysisk materiale forsvinder. Dirigenten konstaterede, at der ikke var yderligere bemærkninger til Eventuelt og takkede for god ro og orden.

Formanden June Larsen takkede de fremmødte repræsentantmedlemmer for deltagelsen og for de mange engagerede spørgsmål gennem mødet samt ønskede tillykke til de genvalgte og nyvalgte organisationsbestyrelsesmedlemmer og -suppleanter.

Mødet slut kl. 19.48

Referatet underskrives digitalt af formanden og dirigenten.

+ bilag: Deltagerliste

BOLIGNÆSTVED

Bilag til referat fra ordinært repræsentantskabsmøde den 27. maj 2025.

Tilstede: 29 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer ud af 54 mulige.

Organisationsbestyrelsen:

Formand June Larsen, næstformand Martin E. H. Jacobsen, Anne Mette L. Davidsen, Henrik Nielsen, Pia Maria Holst, Rikke Degn, Kristoffer Petersen, Janus Thygesen og Flemming Larsen.

Afd. 001 Ingen

Afd. 002 Ann Birgitte Jensen

Afd. 004 Ingen

Afd. 005 Christian A. L. Bundgaard, Per Ole Schovsbo

Afd. 007 Lise Karin Gylle, Maria Suzette Vergmann

Afd. 010 Helle Cecillia Lyssvig, Mette Regitse Slott Gillreiner

Afd. 014 Ingen

Afd. 015 Ingen

Afd. 016 Heidi Sloth, Katharina V. G. Pedersen

Afd. 017 Ingen

Afd. 018 Ingen

Afd. 021 Gina Kohlhoff

Afd. 023 Jimmi Ipsen

Afd. 024 Nicolai Kiessling

Afd. 025 Ingen

Afd. 301 Ingen

Afd. 303 Ingen

Afd. 304 Ingen

Afd. 306 Ingen

Afd. 308 Celina Schönemann-Paul, Arne Jakobsen

Afd. 309 Ingen

Afd. 310 Ingen

Afd. 311 Ingen

Afd. 313 Ingen

Afd. 314 Reno R. D. Sommer

Afd. 501 Ingen

Afd. 502 Eva Rapp

Afd. 503 Ingen

Afd. 703 Tommy Søderdahl

Afd. 704 Ingen

Afd. 705 Ejvind Jørgen Dokkedal

Afd. 707 Ermina Cehajic

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

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

IP: 185.154.xxx.xxx

2025-06-10 10:12:09 UTC



June Larsen

Underskriver

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-06-10 11:09:05 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.