

**Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Næstved den 11. december 2017 på Hotel Kirstine, Næstved****Deltagere:**

Fra organisationsbestyrelsen: formand Roy Stange, næstformand Georg Weichel, bestyrelsesmedlemmerne Lona Schunck, Aase Løvenholdt, Lene Henriksen, Kate Nielsen, Kim Nielsen, Erik Gemmer (udpeget af hovedbestyrelsen - HB) Kristoffer Petersen (udpeget af kommunen), 41 repræsentantskabsmedlemmer

Fra administrationen: Kundedirektør Mette Møllerhøj, forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen, driftschef Morten Lundsten og sekretær Susanne Mortensen

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent og stemmetællere
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for det senest forløbne år
4. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget
5. Godkendelse af nye vedtægter for Lejerbo Næstved
6. Behandling af eventuelt indkomne forslag
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til organisationsbestyrelsen herunder valg af formand
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Formand Roy Stange bød velkommen og præsenterede de enkelte medlemmer af organisationsbestyrelsen, Kundedirektør Mette Møllerhøj samt forretningsfører Michael Keis.

Herefter gav han ordet til Michael der orienterede omkring LFB sager, nybyggeri og så noget af "alt det andet".

**LBF sager:**

- Afdeling 65-0 Præstøvej ca. 50-70 mio.
- Afdeling 102-0 Manøvej ca. 40-60 mio.
- Afdeling 182-1 Skovparken ca. 250 mio.
- Afdeling 185-0 Gelsted ca. 23 mio.
- Afdeling 191-0 Svendborgvej 30 mio.
- Afdeling 193-0 Mogenstrup 9 mio.
- Afdeling 195-0 Tappernøje 23 mio.

I Afd. 182-1 Skovparken der er alt godkendt hos beboerne og kommunen – nu skal den sendes i udbud

I afd. 185-0 Gelsted – er vi kommet lidt længere end sidste år – vi kigger i øjeblikket på noget økonomi, derefter skal vi have en snak med bestyrelsen, og efterfølgende godkendelse hos beboerne og kommunen

I afd. 191-0 Svendborgvej vil Landsbyggefonden kun være med til 2 blokke – ud af de 4.

De andre afdelinger er ikke kommet så meget længere siden sidst – nogen er sat til 2018-2019-2020 – vi rykker og prøver at presse på i Landsbyggefonden – vi får et årligt statusbrev fra dem med angivelse af hvornår de forventes at blive behandlet.

**Nybyggeri:**

- Nybyggerne ved Skyttemarken – er omdøbt til Agerhønevej . Drejer sig om 40 nye boliger – 4 klynger med hver med 10 huse. Der er første spadestik medio januar 2018.
- Snekpevej (ligger bag ved EUC) – ca. 36 boliger – startboliger som er små billige boliger.

**Noget af "alt det andet"**

Budgetstrategi, med fokus på husleje og vedligeholdelse:

- Der er krav fra ministeriet om besparelser.
- Effektivisering, præcisering at det er organisationsbestyrelsen der har ansvaret

**Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Næstved den 11. december 2017 på Hotel Kirstine, Næstved**

- Der er kommet en ny bekendtgørelse der kræver, at vi laver 30 årige vedligeholdelsesplaner – imod 10 års planer, som vi kører med nu. Der skal også være ekstern granskning af vedligeholdelsesplanerne.

**Udlejning og anvisning:**

- Vi har lavet en ny aftale med kommunen – hvor kommune har anvisning så på hver 4. bolig. Vi forsøger at følge op, så der ikke kommer skæv beboersammensætning i afdelingerne.
- Vi sender elektroniske boligtilbud ud – og er oppe på ca. 75% nu.

**Videoovervågning:**

- Inden for egen bolig og inden for egen hæk er det lejereren der har ansvaret for at lovgivningen overholdes.
- Ved fællesovervågning i afdelingen skal vi ind over politiet og have specielle tilladelse
- I kan ikke altid regne med at de firmaer, der installerer videoovervågning har fuldt styr på lovgivning og regler, så det er ikke noget I skal begynde og rode med ude i afdelingsbestyrelsen – kontakt regionskontoret.
- Roy lovede at der vil komme et regelsæt ud i det nye år.

**Kontanthjælpsloftet:**

- Sidste år ved samme tid var vi meget bekymrede – men af de statistikker vi kører hver måned, kan vi ikke se at der er kommet flere rykkere eller udsættelser end der plejer.

**Forretningsfører organisationen:**

- Der er kommet nye medlemmer Haslev Boligforening og Skuderløse Selvejende Byggevirksomhed – begge under Næstved regionskontor.
- Lejerbo København har meldt sig ud og det samme har en del kommunale ældreboliger i Jylland.

Der var følgende spørgsmål/kommentarer til ovenstående:

*Peter Hansen, afd. 185-0* – Verisure har sat kameraer op hos ham og havde fuldt styr på reglerne. MHK sv: det kan man ikke regne med at alle firmaer har.

*Henning Petersen, afd. 065-0* – Landsbyggefonden – får vi svar i 18? MHK sv: formentlig ikke – vi får et statusbrev fra Landsbyggefonden formentlig i januar – man angivelser af datoer – men de rykker hele tiden.

*Henning Petersen, afd. 065-0* - Bespareser på 1,7 mia. og vedligeholdelsesplaner der løber over 30 år – vi har en udfordring i afd. 065-0. MHK sv.: besparelsen er sat på bestemte konti – planlagt vedligeholdelse er ikke omfattet – så vi skal bare være gode til at planlægge. Kreditforeningslån er heller ikke omfattet. Vi skal vedligeholde så vi også kan udleje i fremtiden og I vil gerne have en så billig husleje som muligt. Indtil nu lavet aftale med organisationsbestyrelsen om at vi holder samme niveau – men gør det smartere – det er faktisk lykkes i stort omfang – vi kommer dog ikke helt i mål.

Herefter gik man over til at følge den udsendte dagsorden:

**Ad 1 - Valg af dirigent**

Erik Gemmer blev foreslået og valgt.

Konstaterede herefter at dagsorden var udsendt i henhold til reglerne – der var ingen indvendinger, så det var den dagsorden man fulgte.

**Ad 2 - Valg af referent og stemmetællere**

Sekretær Susanne Mortensen blev foreslået som referent og driftscheferne Morten Lundsteen og Steen Andersen blev foreslået som stemmetællere. Ingen andre forslag så Susanne blev valgt som referent og Steen og Morten blev valgt som stemmetællere.

**Ad 3 – Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for det senest forløbne år**

Roy indledte med at konstatere at repræsentantskabet jo fandt sted et nyt sted i år – her på Hotel Kirstine – og det var dejligt at se så mange der var mødt op.

Organisation har deltaget i alle afdelingsmøderne og konstateret at I vokser med opgaven – men vi synes at I kan blive endnu bedre til selv at fremlægge regnskab og budget, være dirigent og referent på afdelingsmødet.

Vi har desværre også set at beboerdemokratiet er under pres – vi mangler bestyrelser rundt omkring – men så er det organisationsbestyrelsen der går ind og tager over.

**Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Næstved den 11. december 2017 på Hotel Kirstine, Næstved**

Vi har været på den årlige "på-tværs-tur" som organisationerne i Næstved og Holbæk skiftes til at arrangere – i år var det Næstved der stod for det. Turen gik til Lolland. Palle Adamsen deltog i noget af turen og gav bl.a. et foredrag om Lejerbo og almene boliger.

Som Michael tidligere har omtalt så har vi en del Landsbyggefond sager – men beklageligvis bliver fonden ved med at skubbe sagerne. Nogle har lange udsigter – men vi venter spændt. Skovparken går snart i gang – det er en stor sag. Den følger vi tæt.

På Agerhønevej gik entreprenøren konkurs. Der er nu igen stillet alle de garantier der skal stilles – så alt er sikret og vi er i en fornuftig dialog med entreprenøren. Så det bliver spændende at følge.

Vi har hjulpet de afdelinger der har haft behov og vil også have fokus på det fremadrettet.

Klagesager – klagegangen er nogen gange langsom – men man skal beskytte begge veje og procedurer skal overholdes. Vi tager det op i det nye år.

Der kommer nye hjemmesider til næste år – det har været rart at høre, at man interesserer sig for hjemmesider. Organisation vi lave et kursus for afdelingsbestyrelser i det nye år.

Generelt om kurser – der har vi kursuskataloget. Nogen gange så arrangerer vi kurser hernede i samarbejde med kursusafdelingen – og så har vi normalt en brugerbetaling på 500,- kr. Så kan de små afdelinger også deltage.

I Lejerbo overvejes hvordan servicen skal være fremadrettet – vi vil arbejde på, at vi forsat har ejendomsfunktionærer med Lejerbo logo på ryggen – det skaber tryghed for beboerne ude i afdelingerne.

Som også oplyst af Michael har Lejerbo København meldt sig ud og sammen med de effektiviseringer der også er sket, har man i dag i Lejerbo opsagt en del personale – flest i Valby, men regionskontoret må også sige farvel til en god medarbejder.

Det gør mig stolt når man er ude i afdelinger – ser et engagement der virkelig rykker.

Jeg vil slutte af med at sige tak til administrationen, lokalinspektørerne og alt øvrigt personale for et virkelig godt samarbejde i året. Jeg vil også sige tak til alle medlemmerne af organisationsbestyrelsen for jeres fantastisk gode samarbejde og den store interesse I viser for alle afdelingerne og tak til alle jer – der gør et stort arbejde i dagligdagen ude i jeres afdelinger.

Der var følgende spørgsmål/kommentarer til formandens beretning:

*Hanne Pedersen, afd. 538-0* – deltog for første gang i "på-tværs-turen" og kan varmt anbefale at man som afdelingsformand deltager. I år var det en 2-dages tur. Oplevede Lejerbo på en helt ny måde.

*Rolf Voetman, afd. 227-0* – omkring fyraftensmøder – det kunne være en god ide hvis man lavede nogle tema-møder hvor man kunne udveksle erfaringer – f.eks. "vedligeholdelse – hvordan klarer vi det". Er det noget organisationsbestyrelsen vil stå i spidsen for? Roy sv.: det er taget til efterretning.

*Henning Petersen, afd. 065-0* – det kan jeg kun tilslutte mig

*Erik Gemmer, org.bestyrelsen*: dato for næste på-tværs-tur er 24/25. maj 2018.

Beretning blev taget til efterretning.

**Ad 4 – Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget**

Michael Keis oplyste at det vi behandler i dag er organisations regnskab, afdelingernes økonomi er godkendt af afdelingsbestyrelserne og på afdelingsmøderne.

Regnskabet består af regnskab, årsrapport, revisionsprotokol, budget og en forvaltningsrapport.

Årsregnskabet viser et overskud på kr. 474.625, hvilket skyldes ekstraordinær renteindtægt fra Lejerbo's fællesforvaltning. Vi budgetterer pt nemlig ikke med renteindtægter.

Årsberetningen, er en oversigt over opsparing, overskud/underskud – hvad bliver brugt til vedligeholdelse – vi skal også oplyse hvad revisionen har haft af bemærkninger til regnskabet og det skriver vi lidt om på side 12 i beretningen.

Der var ingen spørgsmål til regnskabet.

Regnskabet er hermed enstemmigt godkendt.

Derefter gik man over til budgettet.

Michael Keis oplyste at der ikke er ændret i administrationsbidraget. Budgettet omfatter: mødeudgifter bl.a. repræsentantskabsmøde (som i dag), på-tværs-tur og organisationsmøder.

Der var følgende spørgsmål/kommentarer til budgettet:

*Ivan Nielsen, afd. 767-2* – Hvad sker med overskuddet på 474.625? MHK sv: det bliver overført til organisationens arbejdskapital. For et par år siden kom der nye regler – så organisationen (dispositionsfondens/arbejdskapitalen) ved fraflytning dækker hvad der er over 325,-/lejemål i afdelingen .

*Ivan Nielsen, afd. 767-2* – Hvor stor er arbejdskapitalen? MHK sv: den er pt. på 5,9 mio. – godt 40 afdelinger – ca. 2000 lejemål – Næstved er en velpolstret organisation.

**Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Næstved den 11. december 2017 på Hotel Kirstine, Næstved**

*Hanne Rasmussen, afd. 207-1* - Hvis en mindre afdeling skal have nye fyr – kan flere afdelingen så gå sammen og få presset prisen? MHK sv: vi har et fælles udbud på fyr – og Steen og Morten har gode tilbud på gasfyr – så gode at leverandøren nu begynder at trække lidt i land. Generelt har vi stor glæde af at bruge Almen Indkøb til fællesudbud.

*Steen Bjørn, afd. 370-0* – Når nu Lejerbo København forlader os – så må det også være en anelig indtægt der forsvinder – vil det ikke komme til at påvirker vores bidrag? MHK sv: Vi er kede af den situation vi er i – og så må vi tilpasse virksomheden – det skal ikke få indvirkning på administrationsbidraget. Vi har som konsekvens i dag sagt farvel til ca.40 medarbejdere – der bliver færre kurser, færre regnskaber, færre udlejninger. Hovedbestyrelsen har vedtaget et budget – med baggrund i at Lejerbo København forlader os. Vi er stadig en stor boligorganisation med ca. 40.000 boliger på landsplan – og med de stordriftsfordele det giver.

*Rolf Voetman, afd. 227-0*: Vi taler meget økonomi – men det er lige så fundamentalt at vi taler om hvordan vi får gjort vores afdelinger attraktive – især i yderområdet – synes vi skal snakke mere om det. Aase Løvenholdt sv: vi er indstillet på at holde fyraftensmøder – så vi kigger på det.

Bestyrelsen opfordrede til at hvis der var specifikke ting / temaer – så send en mail til formanden så tager bestyrelsen det op på et møde.

Budgettet blev herefter taget til efterretning.

**Ad 5 – godkendelse af nye vedtægter for Lejerbo Næstved**

I juni 2016 kom der nye normalvedtægter for de almene boligorganisationer. De væsentligste ændringer i forhold til tidligere går på brugen af digitale værktøjer. Disse kan anvendes delt til indkaldelse af øverste myndighed og afdelingsmøde, udsendelse af materiale til disse møder samt supplement i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder (afstemninger)

Der er også en præcisering af tegningsreglen.

I Lejerbo har vi den holdning at vores vedtægter skal stemme overens med normalvedtægterne – idet det altid vil være normalvedtægterne der er gældende.

Erik Gemmer oplyste digitale løsninger til brug ved afdelingsmøder er temmelige kostbare og ikke lige noget der var på vej Lejerbo.

Vedtægterne blev herefter vedtaget.

I de gamle vedtægter har repræsentantskabet i henhold til 5, stk. 6 uddelegeret kompetencen til organisationsbestyrelsen på de områder der er nævnt i stk. 5, det vil vi gerne køre videre med.

- 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme
- 2) Overgang af en afdeling fra en boligorganisations til en anden
- 3) Opdeling eller sammenlægning af afdelinger
- 4) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme
- 5) Grundkøb
- 6) Iværksættelse af nyt byggeri
- 7) Pantsætning af afdelingernes ejendomme
- 8) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger

Der var ingen bemærkninger – så vedtaget at repræsentantskabet uddelegerer kompetencen til organisationsbestyrelsen.

**Ad 6 – Behandling af eventuelt indkomne forslag**

Der er indkommet et forslag fra Per Kristensen, afd. 102-0 omkring vedtægtsændring – vedr. oprettelse af bankkonto. Per kommenterede sit forslag: Finder det vigtig at afdelingen agerer hurtigt når det gælder noget så simpelt som at have en bankkonto – kommer ikke til at genere dem der ikke bruger det.

MHK: I princippet kan det lade sig gøre – men i normalvedtægterne står at tegningsretten ligger hos organisationen og det er også organisationen der har det juridiske ansvar.

Vi kan oprette en konto i Lejerbos bank i afdelingens navn – som bestyrelsen har adgang til. Det vil gøre det muligt for Lejerbo at foretage en fuldmagtsændring uden besvær, når der kommer en ny bestyrelse – det er noget der tidligere godt kunne give en del problemer. Det har været drøftet på et organisationsmøde.

*Ivan Nielsen, afd. 767-2* - Kan i overvåge vores konto? MHK sv: ja – den skal jo indgå i regnskabet.

*Ellen Kristiansen, afd. 577-0* – Vi havde en separat konto – men er opsagt da det blev for dyrt at have den.

*Henning Petersen, afd. 065-0* – kunne man ikke få både kort og mobil pay til kontoen? MHK sv: der kan tilknyttes kort – mobil pay vil vi undersøge. Det er samme procedure som hidtil, der skal indsendes bilag.

**Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Næstved den 11. december 2017 på Hotel Kirstine, Næstved**

Erik Gemmer spørger Per om han trækker forslaget til vedtægtsændringer? Per Kristensen – som jeg har hørt det forelagt med afdelingskonto i Danske Bank, så er der ikke nogen grund til vedtægtsændring – så forslaget er trukket tilbage.

Følges op i administrationen – omkring pris for oprettelse etc.

**Ad 7 – Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til organisationsbestyrelsen herunder valg af formand**

Valg af formand - Roy Stange er villig til genvalg – der var ikke andre der stillede op – så Roy Stange blev valgt med akklamation.

Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer – på valg er Lene Henriksen og Georg Weichel, begge villige til genvalg. Derudover stillede Rolf Voetman, afd. 227-0, Peter Hansen, afd. 185-0 og Henning Petersen, afd. 065-0 op.

Dirigenten bad derefter de 5 personer om at begrunde hvorfor de stillede op:

*Georg Weichel:* Jeg har siddet i organisationsbestyrelsen i 4 år og det sidste år som næstformand. Sidder også i byggeudvalget, hvor der pt. sker mange ting som jeg gerne vil følge til dørs.

*Lene Henriksen:* Har siddet i organisationsbestyrelsen i 10 år og brænder stadig for det.

*Rolf Voetman:* Jeg er formand i afd. 227-0, og er også lokalrådsformand derude. Er netop valgt ind i ældrerådet og sidder i bestyrelsen for ældre demokrati. Vil netop gerne være med i organisationsbestyrelsen da jeg interessere mig for trivsel og miljø. Min force ligger på de bløde områder – vil gerne profilere vore afdelinger

*Peter Hansen,* Er formand i afd. 185-0, er 60 år og vil gerne gøre en forskel

*Henning Petersen,* afd. 065-0: Snart 70 - formand på Præstøvej – synes der er mange ting som organisationsbestyrelsen skal tage hånd om.

Der er 5 der har meldt sig og der skal vælges 2 organisationsbestyrelsesmedlemmer og 3 suppleanter. Hvis man ikke bliver valgt til bestyrelsen – er man enige om at så bliver man automatisk valgt som suppleant i den rækkefølge, som man får stemmer. Det blev vedtaget.

Herefter blev afstemningsreglerne gennemgået. Der må kun skrives 2 navne og de skal være forskellige – hvis kun et navn så er stemmesedlen ugyldig.

Efter afstemningen blev mødet suspenderet i 15 min. mens stemmerne blev talt op.

Der var afgivet 98 stemmer, resultat:

|         |            |
|---------|------------|
| Georg   | 42 stemmer |
| Lene    | 35 stemmer |
| Henning | 8 stemmer  |
| Rolf    | 7 stemmer  |
| Peter   | 6 stemmer  |

Georg og Lene er hermed genvalgt til bestyrelsen for en ny 2-årig periode  
Henning blev 1. suppleant, Rolf blev 2. suppleant og Peter blev 3. suppleant

**Ad 8 – Valg af revisor**

Genvalg til EY, Ernst & Young PS

**Ad 9 - Eventuelt**

*Henning Petersen, afd. 065-0*

Hvorfor er almen Indkøb lukket ned?

Hvad er mulighed for at opsige kontrakt med VVS'er – løber til september?

Hvordan er I kommet frem til rød-gul-grøn vurderingerne i årsberetningen?

MHK sv: det er mig der laver den vurdering af afdelingerne, der fremgår. Vi skal også vurdere beboerdemokratiet. Hvis I mener I har fået en for dårlig eller for god karakter så meld ind til regionskontoret.

Udbud af håndværkerydelse og Almen Indkøb – Der kører stadig et samlet udbud – vi er ikke helt færdige med at kigge på resultatet. Ser dog ud som om det er lokale håndværkere der har fået de flest opgaver. Vi skal lige drøfte det med organisationsbestyrelsen og så melder vi ud.

Omkring VVS firma – spjældarbejde – ifølge vore oplysninger er jeres ejendomsfunktionær meget tilfredse – men hvis I har andre oplysninger så meld ind til Morten og Steen.

Georg supplerede: vi er meget obs på de nye aftaler der laves med håndværkere. Det er med på næste org.møde.

**Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Næstved den 11. december 2017 på Hotel Kirstine, Næstved**

*Kurt Brendholdt: 065-0:* Når vi nu har en byggeafdeling i Lejerbo - hvorfor skal vi så betale for at bruge den? MHK sv: Den daglige almindelige vedligeholdelse er indeholdt i budgettet. Ekstra hvis det er en større renoveringssag. Så tager man et byggesagshonorar i henhold til bekendtgørelsen om almene boligorganisationer – det gør enten regionskontoret eller byggeafdelingen.

*Mette Sørensen, afd. 268-0:* Med hensyn til trafiklysene – vi er lovet døre og vinduer i 2018, så den skulle ikke være grøn men nærmere gul eller rød.

*Ivan Nielsen, afd. 767-2:* fordelingsprocent vi kører med i afdelingen – 114 kan jeg godt forstå – men ikke 115 og 116 – det forstår jeg ikke – der er noget galt med fordelingen på de 2 konto.

MHK sv: Hvis vi køber noget ind der bruges på VM kontoret – så fordeles det på samtlige afdelinger. – der hvor vi kan bruge det fælles – så bliver der brugt en fordelingsnøgle. Medgiver at det kan være rigtig svært at gennemskue (indkøbet i vores system bliver foretaget i det laveste afd. nr. – fordelingen er tilknyttet i det enkelte driftsfællesskab). Morten supplerede med at det ofte drejer sig om salt, pærer etc. som giver stordriftsfordele. Vi køber principielt ind direkte til afdelingen. Det er den enkelte ejendomsfunktionær, der beslutter og har kendskab til om en udgift er fælles eller til en bestemt afdeling. Fordelinger er især en fordel for de små afdelinger som jeres i afd. 767-2.

Herefter takkede Erik Gemmer for god ro og orden og overlod ordet til formanden for en afsluttende bemærkning.

Jeg vil gerne sige tak for opbakning til valget.

Vi har stor fokus på vore håndværkere- der skal være respekt overfor den enkelte beboer. Vi er blevet klogere af renoveringssagen på Præstøvej.

Glemte lige i min beretning noget der er blevet meget bedre. For nogle år siden gik vi over til SAP – det er blevet meget bedre nu – ros til økonomi afdelingen – der er kommet herved og har forklaret – så fejl nu er på et minimum.

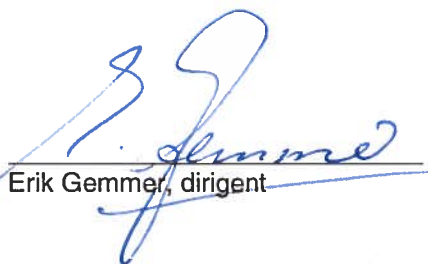
Fyraftensmøder – på det første vil vi stadig fokusere på "ny i bestyrelsen" – og så kigger vi på de emner I har meldt ind.

Har I brug for hjælp ude i afdelingerne – så bare kontakt en fra bestyrelsen – så stiller vi op.

Tak for godt møde – og glædelig jul til jer alle fra hele organisationsbestyrelsen.

Mødet hævet kl. 19.30

12.12.2017 - Susanne Mortensen, referent



Erik Gemmer, dirigent