

Deltagere:

Fra organisationsbestyrelsen: Roy Stange, Erik Gemmer, Kim Nielsen, Lene Henriksen, Ole Svendsen, Tom Brokholt, Peter Hansen – afbud fra Kristoffer Petersen og Georg Weichel

Fra administrationen deltog: direktør Palle Adamsen fra kl. 18.00, forretningsfører Michael Keis, driftschef Morten Lundsteen, driftschef Steen Andersen samt sekretær Susanne Mortensen

Repræsentantskabsmedlemmer i alt 55 stemmeberettigede ud af 65 mulige

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. Behandling af eventuelt indkomne forslag
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til organisationsbestyrelsen, herunder valg af formand
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Formand Roy Stange åbnede mødet og bød velkommen.

Ad 1 - Valg af dirigent

Erik Gemmer blev foreslået og valgt.

Ad 2 - Valg af referent og stemmetællere

Sekretær Susanne Mortensen blev foreslået som referent og valgt. Driftscheferne Morten Lundsteen og Steen Andersen blev foreslået og valgt som stemmetællere.

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

Roy indledte med at det har været endnu et år med fuld fart på. Vi har blandt andet afholdt 2 fyraftensmøder – et for nyvalgte bestyrelsesmedlemmer i starten af året og et andet møde senere på året – men det var mere af social karakter, og jeg håber at bestyrelsen stadig fremover vil afholde fyraftensmøder.

Vi har deltaget i "På Tværs Tur" sammen med andre organisationer og afdelingsformænd under regionskontoret i Næstved og regionskontoret i Holbæk, hvor turen i år bl.a. var et besøg i afdelingerne Agerhønevej og Snejpevej og i Skovparken her i Næstved.

Kunne godt tænke sig at fokusere på "os selv" – så det bliver en tur for afdelingsbestyrelser i Næstved alene. Det blev så året hvor vi har taget vores 2 nye afdelinger på Agerhønevej og Snejpevej i brug. Samtidig er vi gået i gang med en større renoveringssag i Skovparken.

Midt under beretningen oplyste Roy at han havde inviteret en særlig gæst, som han bød velkommen – det var borgmester Carsten Rasmussen, hvorefter han friede til Lene Henriksen. Dirigent Erik Gemmer suspendede herefter mødet.

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Næstved, 3. december 2019, på hotel Kirstine, Købmagergade 20, Næstved

Borgmester Carsten Rasmussen viede herefter Roy Stange og Lene Henriksen i overværelse af hele repræsentantskabet samt Lenes søn Klaus og barnebarn Flora. Roy takkede borgmesteren. Herefter tog dirigenten ordet igen – og mødet blev genoptaget.

Roy genoptog beretningen og gik videre med de udfordringer der bl.a. har været i forbindelse med byggeriet på Agerhønevej og renoveringsopgaven i Skovparken. De store regnmængder der er kommet i løbet af året har man ikke kunnet tage højde for – og de har givet entreprenørerne udfordringer – både adgangsveje, jordkørsel og beplantning af udearealer. Der har også været andre udfordringer som er/bliver løst.

Roy gengav her sin version af en episode med nogle håndværkere som foranledigede en beboer til at klage til Lejerbo.

Vores hovedbestyrelse/Lejerbo stiller nogle gang nogle særlige krav til organisationen, her er vi ikke altid enige, men vi skal huske på at vi selv bestemmer i vores organisation.

Vi er på afdelingsmøderne i år blevet mødt med spørgsmål omkring hvordan organisationen/Lejerbo tænker el-oplader til elbiler. Det er noget den nye organisationsbestyrelse skal arbejde videre med.

Jeg vil gerne takke alle for et godt samarbejde gennem mine år i organisationsbestyrelsen på godt og ondt, samtidig vil jeg gerne ønske hele forsamlingen HELD og LYKKE fremover.

Herefter tog Michael Keis ordet – vi har nu hørt bestyrelsens beretning. Jeg viste ikke at Carsten kom – men stort tillykke til Lene og Roy. Der er ikke så meget tid tilbage så jeg vil gøre det lidt kort.

Lidt omkring udlejning – vi har et godt samarbejde med kommunen omkring udlejning – kommunen har anvisningsret til hver 4. bolig. Vi har en lang venteliste på ca. 4.000. Der er kommet nye regler (påbud fra regeringen) – således skal hver 4. bolig tildeles den eksterne venteliste.

Lidt omkring effektivisering – her kæmper vi med krav fra ministerier og regering som den almene sektor er blevet pålagt. Der skal spares i alt 1, 5 mia. Vi synes vi her i Næstved gør det OK. Det er organisationsbestyrelsen der sidder med kompetencen. Vi bliver benchmarket med andre organisationer og der ligger vi mandskabsmæssig i den øvre halvdel. Vi har modtaget gode input fra personalet omkring effektivisering, bl.a. omkring organisering og fokus på vedligeholdelsesomkostningerne. Vi har også lige haft en trivselsundersøgelse blandt alle vore ejendomsfunktionærer, der generelt var positiv og giver ikke anledning til særlige tiltag.

Dirigenten spurgte om der var nogen spørgsmål.

Line Johansen, afd. 065-0: Hvem tager vare på vores ejendomsfunktionærer? Michael Keis (MHK): Det gør administrationen i samarbejde med organisationsbestyrelsen. Vil ligger lidt over middel på det vi bruger – vi har ikke opsagt noget personale i forbindelse med effektiviseringen. Det er noget der er drøftet med organisationsbestyrelsen og med personalet. Vi forsøger at holde hus med udgifterne – vi har ikke haft så mange fraflytninger, vi har ændret vores it, som er blevet bedre og vi har som sagt lige haft en trivselsundersøgelse hos ejendomsfunktionærerne.

John Christiansen, afd. 195-0: Vores ejendomsfunktionærer er flyttet til Næstved. MHK: Vi har ikke mandskabsfaciliteter i alle afdelinger, der er øget krav til mandskabsfaciliteter som der skal tages højde for. Der bliver ikke lavet nye mandskabsfaciliteter da disse er dyre at etablere og efterfølgende at drifte. Per Kalleshave, afd. 207-1: Vil gerne have i tjekker op omkring varmemester – der er både faciliteter i form af køkken, bad, m.v. i afdelingen.

Melanie Funch, afd. 193-0: I sommers blev vores ejendomsfunktionærhuse nedlagt. Vi ser dem ikke så meget ude i området Skal ringe tidligt om morgen hvis man skal i kontakt. Kunne godt tænke mig at der var telefoni senere på dagen.

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Næstved, 3. december 2019, på hotel Kirstine, Købmagergade 20, Næstved

Henning Petersen, afd. 065-0: For ca. 2 år siden meldte vi ind at vi godt kunne bruge ½ mand mere – og nu er Snejpevej kommet til. Synes at effektivisering er en god ting men man kan også effektiviserer sig ihjel.

Michael Keis: Jeg vil gerne sige en gang til – at når vi ser på vore omkostninger – så har vi flere ejendomsfunktionærer end andre. Det er organisationen der bestemmer – jeg vil gerne ansætte flere - men det er jo jeres husleje det går ud over. Vi har lige haft en Trivselsundersøgelse som giver en positiv tilbagemelding – men vi vil gerne tage det op med organisationsbestyrelsen.

Aase Løvenholdt, afd. 182-1: Hvor mange boliger får kommunen? MHK: hver 4. bolig = 25% bliver tilbudt til kommunen.

Line Johansen, afd. 065-0: "trafiklysene" i afdelingen hvem laver dem? MHK: det gør jeg i samråd med de 2 driftschefer. Eksempelvis har i stadig de gamle køkkener fra 1940 som er markeret med rød. Men det er stadig afdelingsmødet der bestemmer, hvornår der skal skiftes køkkener.

Per Kallehave, afd. 207-1: på side 3 står der noget om en forundersøgelse LBF – men i 207-1 er der ingen planer om en helhedsplan. MHK/MSO: I har haft en byggeskadesag om jeres tage. Der er skiftet tage på en stor del af Birkevænget – undertaget var mørnet og arbejdet har været sket i samarbejde med Byggeskade-fonden, og dispositionsfonden har ydet tilskud og derfor fremgår det af regnskabet.

Herefter konstaterede dirigenten at beretningen var godkendt og taget til efterretning.

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

Michael Keis gennemgik kort årsregnskab og budget og oplyste, at det vi behandler i dag er organisationens regnskab. Afdelingernes økonomi er behandlet af afdelingsbestyrelserne og på afdelingsmøder samt i organisationsbestyrelsen.

Årsregnskab med et underskud på kr. 157.918

Årsberetningen beskriver på 24 sider de økonomiske forhold omkring organisationen og ligeledes er der afgivet revisionsprotokollat fra organisationens revisor.

Der er udsendt årsregnskab og budget, en årsberetning med trafiklys - og man kan altid diskutere om det skal være gul eller grøn – det vil altid være en vurdering.

Per Kristensen, afd. 102-0: under note 6, side 4 står der om ydelser på uamortiserede lån – hvad er det? Dirigent Erik Gemmer svarede at det er fra dengang bygningerne blev bygget – når lånene er tilbagebetalt – så betales der stadigvæk – så går 2/3 til Landsbyggefonden og 1/3 til dispositionsfonden.

Der var herefter ikke yderligere spørgsmål.

Regnskab og revisionsprotokollat blev enstemmigt godkendt.

Budget afspejler hvad der forventes at skulle bruges fra 01.07.2020 – det skal ikke godkendes men bare tages til efterretning.

Bill :985-0: hver afdeling betaler et fast beløb – vi har sat ind i budget til ejendomskontor – at vi skal betale 15.000. MHK: det er ikke organisationens budget men budget for afdelingen. Dirigent: skal tages op på andet tidspunkt er ikke organisationens regnskab.

Taget til efterretning.

Ad 5 – Behandling af eventuelt indkomne forslag

Erik gemmer oplyste at der var indkommet i alt 2 forslag og disse var udsendt til alle. Hanne Petersen

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Næstved, 3. december 2019, på hotel Kirstine, Købmagergade 20, Næstved

(forslagsstiller til forslag1) afd. 538-0 oplyste at hun ikke havde modtaget indkomne forslag. Erik Gemmer oplyste at alle ved registrering var blevet spurgt – og havde bekræftet – og ellers kunne få udleveret forslagene.

Forslag 1 – Vedrørende afdelingernes ansøgninger fra dispositionsfond – fra Hanne Petersen, afd.358-0

Organisationsbestyrelsen pålægges senest 3 måneder efter repræsentantskabsmødet 2019, at have udarbejdet principper for tildeling af midler fra dispositionsfonden.

Ligeledes skal de udarbejdes en standardformular til ansøgningerne, samt en procedure for behandling af ansøgningerne.

Alle 3 dele sendes til de enkelte afdelingsformænd umiddelbart herefter.

Hanne begrundede herefter sit forslag, med baggrund i behandling af og et afslag på ansøgning fra hendes afdeling, hvor hun dels selv måtte finde afslag i referatet på nettet og selv bede om en begrundelse for afslaget. Det må være organisationsbestyrelsen der melder tilbage.

Marianne Jyll Sørensen, afd. 538-0: man kan vel forvente at man får svar på at ansøgningen er modtaget, og hvornår den bliver behandlet, og evt. supplerende spørgsmål hvis der er nogen, og så et svar direkte til bestyrelsen fra organisationen efterfølgende.

Erik Gemmer: helt enig – jeg mener at det har været forsvarligt behandlet.

Roy Stange: Det er mange penge vi finansiere – så vi holder lidt igen. Vi tager det på et skøn når vi vurderer. Derfor skal nye organisationsbestyrelsesmedlemmer ud og se afdelingerne. Det vil altid blive et skøn – man ser på det enkelte afdelingsregnskab. Hvordan ligger huslejen. De fleste har luft til at lave småting i budgettet.

Michael Keis: det står faktisk i lovgivning som citeres ”I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som boligorganisationerne skal indbetale til i form af bidrag fra alle boligorganisationens afdelinger. Bidraget er obligatorisk, indtil fonden har nået en minimumsstørrelse.

Dispositionsfonden er en økonomisk buffer, der kan træde til, hvis boligorganisationen eller en eller flere af dens afdelinger oplever økonomiske problemer, som truer driften. Det kan for eksempel være økonomiske tab, som skyldes problemer med at få udlejet boligerne. Fonden kan ligeledes yde støtte til forbedringer eller moderniseringer i boligafdelinger. Støtten kan gives i form af tilskud, lån, løbende støtte eller en kombination af disse.”

Erik Gemmer supplerede med - at udover det som Michael oplyste som er det rent lovgivningsmæssige – så er det ikke nemt at lave et skema, der kan bruges i alle tilfælde.

Herefter gik man over til afstemning ved håndsoprækning (markering med stemmesedlen).

For forslaget: 18 stemmer

Undlod at stemme: 2 stemmer

Imod forslaget: en overvejende majoritet

Forslaget er hermed forkastet.

Forslag 2 – vedrørende forslag til vedtægts tilføjelse – fra Per Kristensen, afd. 102-0

§19, stk. 9

Afdelinger kan hvis de har behov for dette selv oprette et CVR nummer og en bankkonto med mulighed for MobilePay.

Dirigent Erik Gemmer oplyste at det er imod lovgivningen – den enkelte afdelingsbestyrelse kan ikke oprette eget CVR nr., afdelingsbestyrelsen kan ikke indgå bindende aftaler det kan kun organisationsbestyrelsen – så forslaget kan ikke sendes til afstemning på mødet, idet det ikke kan behandles i henhold til almenlejeloven. Der var ikke bemærkninger fra forsamlingen.

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Næstved, 3. december 2019, på hotel Kirstine, Købmagergade 20, Næstved

Michael Keis oplyste at der dog er en eksisterende mulighed. Det er via vores nuværende forbindelser i Danske Bank muligt at få oprettet konti, som opfylder beboerdemokraternes ønske om at adskille privatøkonomien fra organisationen/afdelingen. Dette kan ske via administrationen, som via vores Danske Bank Business Online kan oprette og administrere de forskellige konti samt trække tal herfra til brug for udarbejdelse af regnskaber. Dette giver samtidig regionskontorerne mulighed for at holde styr på, hvilke konti der findes i afdelingerne og de kan administrere, hvem der har adgang hertil, fx ved skift af kasserer/afdelingsbestyrelse.

Ønsker afdelingen derfor en konto, skal den blot kontakte Regionskontoret der via Claus Raxner i Valby, kan sørge for alt det praktiske.

Per Kristensen: Hvorfor skal det være Danske Bank?

Erik Gemmer: Det er den bankforbindelse som Lejerbo bruger til den daglige drift – det er dem der har kunnet laves aftale med.

Ad 6 – Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til organisationsbestyrelsen, herunder valg af formand*Valg af formand:*

Roy Stange genopstiller ikke
Kim Nielsen, afd. 185-0 medlem af organisationsbestyrelsen opstiller

Der var ikke andre forslag.
Kim Nielsen er valgt som ny formand for en 2-årig periode.

Valg af bestyrelse:

Georg Weichel – ønsker ikke genvalg
Lene Henriksen – villig til genvalg

Da Kim nu er valgt er som formand skal der også vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år.

Følgende kandidater stiller op:

Susanne Morsing, afd. 185-0
Bill Larsen – afd. 985-0
Henning Petersen – afd. 065-0
Line Johansen – afd. 065-0
Per Kristensen – afd. 102-0
Betina Boksa – afd. 185-0

Herefter en kort præsentationsrunde af kandidaterne

Dirigenten oplyste at der skal stå 3 navne – ikke det samme navn mere end en gang. De 2 personer der har fået flest stemmer er valgt for 2 år og den bliver nr. 3 er valgt for 1 år.

Herefter blev mødet suspenderet mens der blev talt stemmer op.

Resultatet blev

Lene fik 42 stemmer
Line fik 32 stemmer
Susanne fik 30 stemmer

Lene og Line er valgt for 2 år
Susanne er valgt for 1 år

Forslag til suppleanter

Per
Henning
Betina
Aase

Erik Gemmer oplyste her skal der skrives 2 navne – man behøver kun skrive fornavn da der ikke er navnesammenfald – suppleanter vælges for 1 år

Mødet suspenderet mens stemmerne blev optalt

Betina fik 40 stemmer
Aase fik 35 stemmer
Per fik 18 stemmer
Henning 13 stemmer

Betina er 1. suppleant og Aase er 2. suppleant

Ad 7 – Valg af revisor

Lejerbo bruger generelt EY (Ernest og Yong) som også har revideret Lejerbo Næstved.

EY blev genvalgt med akklamation.

Ad 8 - Eventuelt

Per Kristensen, afd. 102-0: har noget han gerne vil dele ud – omdelte en mobil holder til alle.

Per Kalleshave, 207-1: Omkring fibernet - vil gerne bede org. om at tænke igennem omkring fibernet.

John Christensen, 195-0: Gav et kort resume omkring forløb da de fik lagt fibernet ind for et par år siden.

Sten Andersen: Vi har netop i dag haft møde med TDC – de lægger det frit ind i alle boliger. Der er ingen bindinger eller noget som helst.

Karl Nielsen, 728-0: fibernet – der er forskellige udbydere – kontakt og spørg

Bill Larsen 985-0: spørgsmål til byggesjusk på Agerhønevej. Der er ingen kommunikation. Vi har lavet en 13 punkt driftschef redegørelse – mangler svar. Driftschef har korrigeret at det er bestyrelsen der har udtalt at det er byggesjusk.

Driftschef Morten Lundsteen: oplyste at han har været referent på et møde, hvor afdelingsbestyrelsen har givet udtryk for at der var byggesjusk, hvilket er det der er refereret.

Bill Larsen: vi har prøvet med kommunikation både til regionskontoret og organisationsbestyrelsen – men får ikke svar.

Erik Gemmer: Jeg har svaret dig

Michael Keis: Vi har svaret dig via vores byggeafdelingen direkte. Det er organisationsbestyrelsen der bygger og ikke afdelingens beboere. Vi har en løbende dialog – og der er møde med afdelingsbestyrelsen i morgen

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden og overlod ordet til den nye formand.

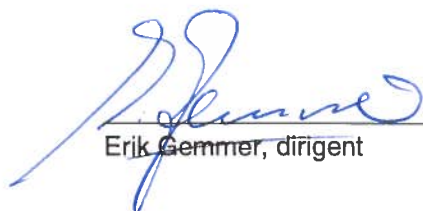
Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Næstved, 3. december 2019, på hotel Kirstine, Købmagergade 20, Næstved

Den nye formand Kim Nielsen bad forsamlingen give Roy en stor hånd som tak for indsatsen og ønskede derefter **GOD JUL OG GODT NYTÅR** til alle.

Mødet afsluttet

Susanne Mortensen, referent
06.12.2019

Dato: 14.12.2019



Erik Gemmer, dirigent



Kim Nielsen, formand