

Repræsentantskabsmøde i Boliggården 2023

Afholdt: **25. maj 2023, kl. 17:00** i Comwell, Snekkersten

Sendt: 9. juni 2023

Dagsorden:

- **Valg af dirigent, referent og stemmetællere**
- **Fastsættelse af forretningsorden for repræsentantskabsmødet (dokument vedlagt)**
- **Aflæggelse af hovedbestyrelsens årsberetning for 2022 (dokument vedlagt)**
- **Godkendelse af Boliggårdens regnskab for 2022 samt revisionspåtegning (dokument vedlagt)**
- **Orientering om Boliggårdens budget for 2024 (dokument vedlagt)**
- **Indkomne forslag**
 1. Vedtægtsændringer – Digitale indkaldelser og afstemning ved fuldmagt på plejehjem, v. HB
 2. Sammenlægning af afdeling 105 og 114 (Nøjsomhed og Sydvej), v. HB
 3. Arealoverførsel Trækbanen, v. HB.
- **Valg af næstformand for 2 år**
 - Bo Langhoff, Rønnebærhaven afd. 28 – genopstiller
- **Valg af 4 bestyrelsesmedlemmer for 2 år**
 - Vinnie Thun Refstrup, Pinjevej, afd. 29 – opstiller til genvalg
 - Peter Kirkeby, Ørehøj, afd. 13 – opstiller til genvalg
 - Christian Jetzen, Sundparken, afd. 18 – opstiller til genvalg
 - Denice Jensen, Ellekildehave, afd. 31 – opstiller til nyvalg
 - Jack Skjærbæk Danielsen, Hamlets Vænge afd. 10 – opstiller til nyvalg
- **Valg af 2 suppleanter for 1 år**
 - Jeanette Dahl Hansen, Holbergsvej, afd. 104 – opstiller til genvalg
 - Ledig plads
- **Valg af revisor for 1 år**
- **Delegering af kompetencer (dokument vedlagt)**
- **Eventuelt**

Referat:

1) Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Valg af dirigent:

Hovedbestyrelsen foreslog Erik Matthiesen (EM) fra Advodan som dirigent.

EM blev valgt.

EM konstaterede at mødet var lovligt indkaldt, jf. Boliggårdens vedtægter.

EM gjorde opmærksom på, at der var vedtægtsændringsforslag på dagsordenen. For at kunne vedtage vedtægtsændringer kræver det – jf. vedtægterne – at 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt. Der var mødt 57 ud af 71. Dermed var repræsentantskabet beslutningsdygtig.

Valg af referent:

Hovedbestyrelsen foreslog Anders Stange Jensen (ASJ) fra Boliggårdens direktionsssekretariat som referent.

ASJ blev valgt.

Valg af stemmetællere:

Hovedbestyrelsen foreslog udlejningschef Heidi Marie Levin Sørensen (HMS) og driftsleder Pernille Aagaard (PA) som stemmetællere.

HMS og PA blev valgt.

2) Fastsættelse af forretningsorden for repræsentantskabsmødet

Repræsentantskabsmedlemmerne havde forud for mødet modtaget hovedbestyrelsens (HB's) forslaget til forretningsorden for repræsentantskabsmødet.

Christian, afd. 15 – gjorde opmærksom på ændringen i forretningsordenens §14.

EM redegjorde for ændringen, der betyder, at man til forskel fra tidligere år nu kan stemme på 1, 2, 3 eller fire kandidater ved valg til HB. Tidligere var det et krav, at der blev stemt på fire kandidater.

Forretningsorden blev enstemmigt godkendt.

3) Aflæggelse af hovedbestyrelsen årsberetning for 2022

Som supplement til HB's skriftlige beretning, som repræsentantskabet havde modtaget på forhånd, aflagde Anje Holmstad (AH) en mundtlig beretning på HB's vegne:

Den mundtlige beretning er vedlagt bagerst i dette referat i sin fulde længde.

Spørgsmål og kommentarer til beretningen:

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til hovedbestyrelsens beretning.

Beretningen blev godkendt af forsamlingen med følgende stemmer:

For: 52

Imod: 0
Blanke: 5

4) Godkendelse af Boliggårdens regnskab for 2022 samt revisorpåtegning

Boliggårdens direktør Bent Frederiksen (BF) orienterede om Boliggårdens regnskab for 2022.

Boliggården gik ud af 2022 med et underskud på 652.518,- kr.

Årsagen til Boliggårdens underskud findes særligt i følgende væsentlige afvigelser, i organisationens regnskab i forhold til budgettet:

- Nettorenteudgift på 1.603.000,- kr.
- Gammelt tilgodehavende fra projekt *Bevar min arbejdsplads* afskrevet – 2.520.000,- kr.

Boliggården har realiseret et afkast på de henlagte midler på -6,7 % i regnskabsåret 2022. BF gjorde opmærksom på, at det negative afkast skal ses i lyset af den finansielle situation i 2022 (en række sammenfaldende kriser i verden) og at Boliggården er kommet bedre ud af 2022 end sammenlignelige organisationer.

BF redegjorde kort for boligafdelingernes regnskaber 2022:

- 16 afdelinger har haft underskud i 2022 – i 2021 var tallet 26
- 34 afdelinger har haft overskud i 2022 – i 2021 var tallet 22
- 20 afdelinger har en negativ resultatkonto ultimo 2022, som skal afvikles over de næste 3 år – tallet i 2021 var 19
- Øvrige afdelinger har positiv resultatkonto og vil de næste 3 år få et driftstilskud herfra
- Bortset fra ét er alle afdelingsregnskaber godkendt og underskrevet af afdelingsbestyrelserne

BF bemærkede, at regnskabet er forsynet med en blank revisorpåtegning.

Regnskabet er behandlet og godkendt på hovedbestyrelsens møde den 11. maj 2023 og indstilles til godkendelse i repræsentantskabet.

Spørgsmål til regnskabet:

Der var ingen spørgsmål til regnskabet.

Regnskabet blev godkendt med stemmerne:

For: 55

Imod: 0

Blanke: 2

5) Orientering om Boliggårdens budget for 2024

BF orienterede om Boliggårdens budget for 2024:

BF gennemgik budgetforudsætningerne, der ligger til grund for udarbejdelsen af budgettet:

- Balanceret budget – Boliggården må ikke budgettere med over- eller underskud.

- Lønudvikling – Boliggårdens største udgiftspost er lønudgifter. Den overenskomstmæssige lønudvikling påvirker dermed budgettet.
- Renteudviklingen – der budgetteres med en rente på 0 %.
- 4 driftsledere og 4 driftssekretærer finansieres via adm.bidraget

Administrationsbidraget fastsættes af Boliggårdens bruttoadministrationsudgifter fratrasket indtægter fra:

- Andet støtte boligbyggeri
- Sideaktivitetsafdelinger
- Lovmæssige gebyrer
- Byggesagshonorar
- Diverse tilskud

I Boliggårdens budget dækkes nettoadministrationsudgifterne af grundbidraget (96,4 %) og tillægsydelse (3,6 %)

BF gennemgik kort administrationsbidragets udvikling over tid:

Grundbidrag (kr. pr. lejemålsenhed)

- | | |
|--------|-----------|
| • 2018 | 3.671 kr. |
| • 2019 | 3.780 kr. |
| • 2020 | 3.871 kr. |
| • 2021 | 3.871 kr. |
| • 2022 | 3.871 kr. |
| • 2023 | 3.871 kr. |
| • 2024 | 4.055 kr. |

Bidrag til "inspektørleddet" (kr. pr. lejemålsenhed)

- | | |
|--------|---------|
| • 2021 | 846 kr. |
| • 2022 | 810 kr. |
| • 2023 | 830 kr. |
| • 2024 | 870 kr. |

Sammenlignes Boliggårdens samlede administrationsbidrag med andre boligselskaber i området, kan det konstateres, at vi ligger på niveau med de øvrige selskaber.

Hovedforklaringen på at udgifterne stiger er forhøjet lønudgifter jf. overenskomster.

Spørgsmål til budgettet:

Der var ingen spørgsmål til budgettet.

Budgettet blev taget til efterretning af repræsentantskabet.

6) Indkomne forslag

6.1) Digital indkaldelser og afstemning ved fuldmagt på plejehjem (vedtægtsændring)

EM redegjorde for de tre ændringsforslag til Boliggårdens vedtægter:

§ 7 i dag:

Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden skriftligt med mindst 4 ugers varsel til samtlige repræsentantskabsmedlemmer. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan indkaldelse af dette medlem ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.

§ 7 ændringsforslag:

Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden skriftligt med mindst 4 ugers varsel til samtlige repræsentantskabsmedlemmer. Indkaldelsen sker elektronisk. Repræsentantskabsmedlemmer der er fritaget for digital post (jf. Lov om Digital Post) indkaldes med brev. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.

§ 14 i dag:

[...] De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske skriftligt med mindst 4 ugers varsel til samtlige husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden. Efter aftale med en lejer kan indkaldelsen af denne ske elektronisk.

§ 14 ændringsforslag:

[...] De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske skriftligt med mindst 4 ugers varsel til samtlige husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden. Indkaldelse sker elektronisk. Lejere der er fritaget for digital post (jf. Lov om Digital Post) indkaldes med brev.

§ 17, stk. 5 i dag:

Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

§ 17, stk. 5 ændringsforslag:

Der kan ikke stemmes ved fuldmagt. Dog er plejehjem undtaget – her kan en ægtefælle eller en pårørende til beboeren deltage og stemme på afdelingsmødet ved brug af skriftlig fuldmagt.

EM gav herefter ordet frit til spørgsmål og bemærkninger fra forsamlingen.

Dorte, afd. 32: Er det miljømæssige eller administrative fordele der ligger til grund for forslagene om digitale indkaldelser?

BF: Der er både miljømæssige og administrative fordele der ligger til grund for forslagene.

Christian, afd. 15: Udtrykte tvivl om det er en lettelse for driften, da de fortsat skal ud med breve til de beboere der ikke modtager indkaldelser digitalt.

Linda, afd. 20: Gav udtryk for, at hun i forvejen modtager mails fra Boliggården, mens at hendes varmeregnskab ikke var kommet på mail – virker de digitale systemer tilfredsstillende?

BF: Det kan jeg ikke svare på her, men vi følger op.

Lis, afd. 20: Gav udtryk for bekymring om at vi mister mange beboere, hvis vi sender ud på mail.

Rie, afd. 24: Skal man betale for at få materiale udskrive? En beboer har måtte betale 65 kr. per ark for at få en mistet mail genfremsendt.

BF: Det undersøger vi.

Denice, afd. 31: Al implementering er svær – kan man lave forsøg i enkelte afdelinger først?

Erik, afd. 34: Problemet er at folk ikke kigge i deres postkasser – jeg synes det er fint.

Thomas Elkrog, HB: Der er et kæmpe ressourcespild i at sende så mange tusinde breve ud. Vi tvinger ikke nogen til det.

EM satte efter debatten forslaget om ændring af vedtægternes §7 til afstemning:

For: 52 stemmer

Imod: 1 stemmer

Blanke: 4 stemmer

Forslaget vedtaget

EM satte herefter forslaget om ændring af vedtægternes §14 til afstemning:

For: 34 stemmer

Imod: 19 stemmer

Blanke: 4 stemmer

Forslaget er forkastet – vedtægtsændringer kræver 2/3 stemmeflertal blandt de afgivne stemmer (grænse 36).

EM satte slutteligt forslaget om ændring af vedtægternes § 17, stk. 5 til afstemning:

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

6.2) Sammenlægning af afd. 105 Nøjsomhed og afd. 114 Sydvej

BF redegjorde for, at beslutningsoplægget til det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i 2020, hvor helhedsplanen for Nøjsomhed og Sydvej blev behandlet, ikke var tydeligt om at Landsbyggefonden havde som forudsætning for økonomisk støtte, at afdelingerne Nøjsomhed og Sydvej blev sammenlagt. Repræsentantskabet bedes derfor godkende sammenlægning af Nøjsomhed og Sydvej, samt nyt navn til den sammenlagte afdeling. Afdelingen vil efter sammenlægningen hedder afdeling 105 Nøjsomhed. Samtidig bedes repræsentantskabet give HB bemyndigelse til at færdiggøre sagen.

BF gjorde slutteligt opmærksom på, at afgørelsen i repræsentantskabet er under forudsætning af afdelingsmødernes senere godkendelse.

Spørgsmål:

Christina, afd. 24: Ved sammenlægningen bliver afdelingen så ikke for stor i forhold til, at de risikere at komme på ministeriets lister over udsatte boligområder?

BF: Nej, det får ingen betydning, da ministeriet i forvejen betragte de to afdelinger som et boligområde i deres statistikker.

Christian, afd. 15: Udtrykte bekymring for, at afgørelsen fra repræsentantskabet kunne ses som et pres på afdelingerne for at stemme ja.

BF: Vi presser ikke afdelingerne, men afstemningens resultatet og behandlingen af forslaget vil fremgå af referatet fra dette møde. Vi har også talt med afdelingsbestyrelsen i Nøjsomhed om sagen for at sikre en god proces.

Forslaget blev sat til afstemning:

For: 50 stemmer

Imod: 3 stemmer

Blanke: 4 stemmer

Forslaget vedtaget.

6.3) Arealoverførsel Trækbanen

BF orienterede om sagen og forklarede, at naboen til Trækbanen 16, har henvendt sig til Boliggården med et ønske om, at flytte skellet mellem Trækbanen 16 og Trækbanen 14. Dette medfører en nettoarealoverførsel (salg) af 59 m² grund ved Trækbanen 16 til naboen. Salget medfører en bruttoindtægt til Boliggården på 236.000 kr.

Repræsentantskabet bedes godkende arealoverførslen og samtidig bemyndige hovedbestyrelsen til af færdiggøre sagen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

7. Valg af næstformand for 2 år

Bo Langhoff, Rønnebærhaven afd. 28 genopstiller

Valgt uden modkandidater

8. Valg af 4 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Vinnie Thun Refstrup, Pinjevej, afd. 29 – opstiller til genvalg 36 stemmer

Peter Kirkeby, Ørehøj, afd. 13 – opstiller til genvalg 42 stemmer

Christian Jetzen, Sundparken, afd. 18 – opstiller til genvalg 38 stemmer

Denice Jensen, Ellekildehave, afd. 31 – opstiller til nyvalg 43 stemmer

Jack Skjærbæk Danielsen, Hamlets Vænge afd. 10 – opstiller til nyvalg 35 stemmer

Følgende kandidater blev valgt:

Vinnie Thun Refstrup (36 stemmer)

Peter Kirkeby (42 stemmer)

Christian Jetzen (38 stemmer)

Denice Jensen (43 stemmer)

9. Valg af 2 suppleanter for 1 år

Dorte Ruud – fik 34 stemmer og blev valgt til 1. suppleant.

Jeanette Dahl Hansen, Holbergsvej, afd. 104 – fik 23 stemmer og blev valgt til 2. suppleant

Herefter består Boliggårdens hovedbestyrelse af:

Formand: Anje Holmstad

Næstformand: Bo Langhoff

Bestyrelsesmedlem: Thomas Elkrog

Bestyrelsesmedlem: Solgerd Jørgensen

Bestyrelsesmedlem: Vinnie Thun Refstrup

Bestyrelsesmedlem: Christian Jetzen

Bestyrelsesmedlem: Poul Erik Truelson

Bestyrelsesmedlem: Peter Kirkeby

Bestyrelsesmedlem: Denice Jensen

Medarbejdervalgt bestyrelsesmedlem: Melita Cimirotic

Medarbejdervalgt bestyrelsesmedlem: Stig Hansen

1. Suppleant: Dorte Ruud

2. Suppleant: Jeanette Dahl Hansen

10. Valg af revisor for 1 år

Hovedbestyrelsen indstiller, at Revisionsinstituttet (Ri) vælges som revisor for Boliggården.

Et repræsentantskabsmedlem spurgte om ikke Boliggården skulle gå tilbage til PwC.

BF og AH redegjorde for, at Ri giver en revision af en højere kvalitet – og det anbefales derfor at genvælge Ri.

Ri blev med overvældende flertal valgt til revisor for det kommende år.

11. Delegering af kompetencer

Hovedbestyrelsen indstiller, at nedenstående kompetencer delegeres til hovedbestyrelsen, jf. Boliggårdens vedtægter § 5 stk. 5-7:

- 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
- 2) Overgang af en afdeling fra en boligorganisation 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.

Christian, afd 15: Bemærkede at, hvis repræsentantskabet godkender fuld delegering til HB, så ville repræsentantskabet ikke blive spurgt om sammenlægningen af Nøjsomhed og Sydvej.

BF: Uanset hvordan kompetencerne delegeres, så kan der ikke ske en sammenlægning af to afdelinger, uden afdelingsmøderne i de pågældende afdelinger godkender sammenlægningen.

Marlene, afd. 16: Betyder pkt. 8, at HB med den kompetence kan beslutte sammenlægningen af afdelingsmøder og afdelingsbestyrelser helt selv?

BF: Nej, hverken repræsentantskabet eller HB kan besluttet noget i pkt. 8 (og heller ikke pkt. 3) uden afdelingsmødets godkendelse.

Leif, afd. 20: Der kan foregå en masse lobby-arbejde, så folk ikke stemmer efter egen vilje. Der er flere der bliver hørt, hvis repræsentantskabet skal godkende.

Thomas Elkrog, HB: Vi har prøvet en sammenlægning hos mig. Det foregik helt demokratisk – det kunne kun blive til noget, hvis begge afdelinger godkendte det. Det er beboerdemokratiet i de enkelte afdelinger der bestemmer.

Delegeringen blev sat til afstemning og vedtaget med følgende stemmer:

For: 42

Imod: 7

Blank: 8

12. Evt.

Steen, afd. 104: Det var et chok med de nye håndværkere, der kom til. Det har slået bunden ud af vores kasse, fordi de er dobbelt så dyre. Vil opfordre HB til at behandle forlængelsen på næste repræsentantskabsmøde.

BF: Langt hen ad vejen er vi ikke uenige. Der er bare nogle regler vi skal følge. Det gælder også udbudsregler. Vi arbejder hårdt på at få tingene til at køre med håndværkerne.

Leif, afd. 20: De er ikke lokale – det giver højt CO2-udslip – kan vi ikke omgås udbudsreglerne ved at dele os op i afdelinger.

Steen, afd. 104: Opfordrer de øvrige repræsentantskabsmedlemmer til at føre kontrol med arbejderne.

Vivi, afd. 35: Vi har følt os truet med, at hvis vi ikke godkender budgettet, vil afdelingen blive solgt.

BF: Det håber jeg ikke I har fået at vide. Afdelinger i Boliggården bliver ikke solgt eller sanktioneret, hvis de ikke godkender et budget.

Rep.medl.: Ros til materialet der er sendt ud til repræsentantskabet. Flot valg avis. Kritik af at HB-medlem stiller sig op og siger man skal stemme på de siddende HB-medlemmer.

EM: Tak for god ro og orden og mødet blev hævet.

AH: Tak til Stina Hallkvist Guidje for en god indsats og godt samarbejde i HB. Tak til hele repræsentantskabet for et godt møde og god ro og orden.

Beretning – Boliggården

25.05.2023

Forandringer

Sidste år havde vi dette lille citat med. Siden har vi været udsat for en hel del forandringer. Og vi er ved at vænne os til det. Sådan da.

Forandring er
ikke noget,
vi skal være
parate til.

Forandring er
noget, vi skaber.

JONATHAN LØW

Når det så er sagt, må vi erkende, at det er forandringerne der udvikler, og at ingen af os formentligt ønsker os tilbage til flintøksten – og hvad der fulgte med.

Året, der gik

I året, der gik, kom vi ud af Corona, og vi har næsten glemt hvordan det var. Vi drømmer om, at vi aldrig mere skal gennem en samfundsnedlukning. Vi lærte en del, og mange kom til at arbejde på nye måder. Hjemme arbejde er f.eks. kommet for at blive – for en del ansatte. Men hjemmearbejde kommer nok ikke til at ramme ejendomsfunktionærerne, og ansatte i de helt nære beboerbetjente funktioner. Vi skal passe på, at ikke alt vi foretager os sker på distancen, for så mister vi de fora, der er relationsskabende. OG uden relationer kan vi vist godt pakke de modeller vi kender i det almene beboerarbejde ned. Vi er ikke noget uden hinanden – beboere og ansatte er indbyrdes afhængige.

Trækbanen

På trækbanen har man lavet ændringer. Flere afdelinger er flyttet rundt og lokaler er blevet forbedret. Vi fandt løsninger, der bevirkede, at vi kunne blive i huset, selvom for eksempel Synsteamet nu også huserer der.

Alt sammen for at tilgodese et bedre samarbejde på tværs af afdelingerne. Og meget er blevet bedre. Det er en rigtig svær øvelse at arbejde på tværs, fordi det er meget forskellige fagligheder, der skal til alt efter om man arbejder i byggeafdelingen, i økonomiafdelingen, udlejningen – eller i et sekretariat. Opgaverne kan ikke sammenlignes, men man er nødt til at understøtte hinanden alle steder, hvor der er snitflader.



Synsteamet.

Da man oprettede synsteamet, havde man tænkt det ind i driften, men det er nu flyttet til udlejningen, fordi det jo oftest handler om at nogen flytter ud og så flytter andre ind.

I det billede skal man jo tænke meget over evt. konfliktstof. OG – mon ikke det er sådan, at man helst skal gøre det så godt, at man stort set ikke har konflikter med indflyttere.

Det kniber dog lidt, idet de indflyttende straks henvender sig på driftskontoret, når den lejlighed man modtager ikke er afsluttet tilfredsstillende af synsteamet. Her er nogen snitflader, der nok skal SYNES lidt mere – m.h.t. tilfredshed, og hvem, der skal betale hvad.

Vi arbejder med det. Det er ikke nemt, men vi tror det kommer til at lande i løbet af det kommende år.

For at kunne syne tilfredsstillende, og sådan at håndværkerne får nogle præcise ordresedler er vi i gang med at opmåle alle boliger, så vi kan lave elektroniske syn – til gavn for ensartetheden og økonomien.

Chefgruppen

Vores chefgrupper er nu fuldstændigt intakt, og det er dejligt. Som med alt andet i livet er nogen til moderen, men andre ville hellere have datteren.....

Sådan er der også mange meninger om chefer og ansatte. Alle de meninger kan vi ikke bruge til så meget, for skulle vi indrette foretagendet efter 6.500 meninger, så var der ikke en organisation.

Det vi fra HB's side kan konstatere er, at vi har en rigtig dygtig chefgruppe, og skulle der ske noget, der ikke må ske med toppen af kransekagen, så er den øvrige chefgruppe nu rustet til at kunne køre forretningen videre med en teamledelse i lang tid. Det er en virkelig styrke. OG det er en tryghed for HB at vide, at vi nu er så stærke, at vi kan stå i en storm.

Derfor dette lille citat – for gruppen er enormt kendetegnet ved – præcist det, at tage ansvar.

**"MIT SIGTE ER, AT VI ALLE
KUNNE ØVE OS PÅ AT TAGE
ANSVAR FOR VORES
HANDLINGER OG INDRØMME
VORES FEJL. DET KUNNE MAN
SE SOM ET TEGN IKKE
SVAGHED, MEN PÅ STYRKE."**

- NIELS DAVIDSEN-NIELSEN

Byggeafdelingen

Byggeafdelingen er konsolideret så den kan håndtere vore mange helhedsplaner og større byggesager. Der er forskel på de forskellige sager, hvilket stiller store krav til fagligheden. Og den er bestemt til stede.

Det er en fornøjelse at følge den udvikling, der gik fra at være i 0 – til at være i focus, og til at afdelinger med helhedsplaner og større byggesager generelt er meget tilfredse med afdelingens support, rådgivning mm. Der vil altid være nogen, der ikke er helt tilfredse, men det er jo et vilkår, som vi til enhver tid er underlagt, da det også er sådan, at ”MAN KAN IKKE ELSKE ALLE”.

Der er mange nye sager, og samtidigt er man i gang med den store oprydning i de gamle sager.

I.f.t. gamle sager er man stærkt på vej til at kunne lukke Hamlets Vænge og Ellekildehave. to sager der i den grad har trukket tænder ud på beboerne og på ansatte. I Stævnen bygges der igen. Men det bliver ikke ”THE NEVER ENDING STORY”. Den vil også blive lukket indenfor en overskuelig fremtid.

Vapnagaards beboere afventer afslutning på økonomien. Men stilladserne er forsvundet.



Vi leverer de blandede boligformer – alt fra blok til enkelt-huse – højt som lavt.

Driften

Driften undergår i øjeblikket svære udfordringer og svære forandringer.

Det er ikke nemt at være drift – for tiden. Derfor er det nok heller ikke altid lige nemt at være beboer.

Der er en del nye folk nogen steder, hvilket giver tab af historie. Selvfølgelig skal man ikke samle på al historie, for al historie er ikke altid god historie.

Så en del kan da undværes.

Når det er sagt, så er det alligevel sådan, at det, der skete i fortiden, kan have stor betydning for nutiden. Ingen er noget uden sin historie.

Om PPV-planer

Vi arbejder nu med 30-årige PPV-Planer. Det gør vi fordi lovgiver forlanger det. Faktisk burde det være startet for flere år siden, da man kom med den nyeste driftsbekendtgørelse. Vi greb den ikke straks. Men bedre sent end aldrig.

PPV-Planerne danner den meget stærke baggrund for at øge henlæggelserne, og nu kan vi på planerne se, hvornår taget skal udskiftes, og derfor kan vi også beregne, hvad der skal hensættes hvert år i 30 år for, at det kan lade sig gøre.

Det er en helt anden tilgang til begrebet vedligehold, end vi tidligere har set. I gamle dage lånte man hos Landsbyggefonden hvis taget skulle udskiftes og vinduerne fornyes. Nu skal vi spare op. Det opleves som, at det slår MEGET hårdt på huslejeforhøjelserne. Men desværre, er der ingen vej uden om, hvis bygningerne skal kunne stå ude om natten. Og det skal de kunne.

Vi må imødesee, at den sidste forhøjelse ikke er set, så vi anbefaler, at man går sit budget og sin PPV-Plan igennem med med tættekam – sammen med den person i ens driftsområde, der ved mest om afdelingen. Og en del af mentorerne kan også hjælpe med en sådan gennemgang.

Hvad man selv ønsker til PPV-Planen, skal man huske at give ind i god tid – hvad enten det drejer sig om at fjerne noget af det, der er anført, eller det drejer sig om nye ønsker, der skal tydeliggøres. Herefter prioriterer man sammen – hvad der er vigtigst. Den samme øvelse, som når man er ude at handle, og kun har kr. 100,00 på kortet – skal det så være mælk eller rød peber. Begge dele kan undværes i en periode, men ikke for altid.

Hertil kommer de stigende materialepriser, de stigende lønninger, stigende energipriser, inflationen o.s.v. Alt tæller, og huslejen lander derefter. MEN – vi matcher stadigvæk det private udlejningsbyggeri ret fint.

De dage hvor huslejerne kun måtte stige med max. 2% - helst mindre – er fuldstændigt forbi. OG – de kommer ikke tilbage.

Inflationen er ca. 9%, men det stiger huslejerne næppe i 2024.

I PPV-planerne indgår også at alle vore bygninger i blokafdelingerne skal have et brandeftersyn.

Udbud af håndværkerydelserne

Når alt det er sagt, så har vi da et par problemer.

Vi har været i EU-udbud på håndværkerydelser – som lovgivningen foreskriver.

OG hvad kan man så sige til det? - Måske: ”Fri os fra det onde” ... -

men vi bliver jo nok ikke udfriet. Derfor arbejder vi enormt hårdt på, at vi kan indfri løfter til beboerne på, at når noget er lovet, så kommer der også en håndværker. For – lad os være helt ærlige: Det fungerer jo ikke for tiden, og der findes ikke et gulvtæppe så stort, at vi kan feje problemerne ind under det.

Drift, økonomi og udlejning arbejder benhårdt på bedre tilstanden. I kan givetvis komme med mindst 100 eksempler på al elendigheden, men lad være – for så kommer vi ikke hjem i nat. Og I kan næppe komme med noget, vi endnu ikke har hørt om i HB. Vi lægger os fladt ned – og græmmes, men lov er lov, og lov skal holdes – SÅ – vi kæmper en hård kamp med de nye firmaer, og man kunne forestille sig, at ikke alle bliver hængende i den sidste ende.

Ked af det, men det ændres kun ved hårdt arbejde og stålsatte krav til håndværksfirmaerne. Og vi er på vej.

Vi er i dialog med firmaerne om, at de skal overholde kvalitetskrav, priser og tidsfrister, men vejen er lang, for når et udbud er afgjort, skal man være nøje med ikke at overtræde noget som helst i sådanne kontrakter.

Har I spørgsmål vil Thomas Fredskov og andre kunne besvare dem, idet man som Hovedbedstyreelsesmedlem ikke kan alle kommaer i sådanne juridiske kontrakter uden ad. - Og mon ikke Thomas og Bent kunne have dette motto?

Egon havde en plan, det har vi osse

JEG HAR EN PLAN!
 HVA' FA'EN, JEG HAR SGU DA LIGE FYLDT PÅ FOR EN FEMMER!
TI STILLE SINDSYGE KVINDEMENNESKE!
 JEG HAR EN PLAN, DET BLIVER KUPPET, KUPPET OVER ALLE KUP!
KOM SÅ KJELD. DET SIGER JEG DIG!
 JA, SKAL VI HJEM NU? MEGET HAR DU BUDT MIG,
 NEJ! VI SKAL IKKE HJEM! MED DET HER, ER DET
VI SKAL VÆRSTE!
VIDERE!
SKIDE GODT EGON!
LAD OS SÅ KOMME I GANG!
 MÅ JEG VÆRE FRI! TI STILLE! DET ER FOR GALT
 JEG FINDER MIG IKKE I DET! DET ER DET SAMME HVER GANG.
DET ER DET SAMME HVER ENESTE GANG.
 MAN HAR EN PLAN - EN GENIAL PLAN! - OG SÅ ER MAN OMGIVET
 AF HUNDEHOVEDER OG HÆNGERØVE, LUSEDE AMATØRER, ELENDE
 KLAMPHUGGERE, LATTERLIGE SKIDESPRÆLLERE, TALENTLØSE
 SKIDERIKKER, SMÅ FEDE GRØDBØNNER, SMÅBØRNSPÆDAGOGER
OG SOCIALDEMOKRATER!

Nøgletalsgruppen

Vi har nedsat en lille gruppe, der er i gang med at kigge på, hvorvidt vore fordelingsnøgler skal justeres – eller om de holder hele vejen. Gruppen består af Bo Langhof, Thomas Elkrog og Poul Erik Truelsen. Skulle nogen af jer gerne ville vide mere om fordelingsnøglerne i jeres driftsområde, så kan I kontakte dem – og de vil gøre jer klogere.

Udlejningsaftalen

Boliggården indgik en udlejningsaftale med Helsingør kommune for at passe på Nøjsomhed og Vapnagaard. Disse to afdelinger er de afdelinger, der har højeste forekomster af boligsociale udfordringer, idet de efter lovgivningen er blevet forebyggelsesafdelinger.

Det har været stor blæst i.f.t. at mange +65'ere føler sig forbigået, da de ikke kan flytte internt i egen afdeling i.f.t. behov. Eks. Kan man som + 65'er ikke flytte fra en 3'er til en 2'er – eller fra 3die ned i stuen. Man kan bytte, men +65'ernes behov tilgodeses ikke af den bestemmelse.

Ligeledes er nogen blevet meget vrede over, at de ikke kan flytte ind i disse afdelinger.

Lov er lov, og lov skal følges.

Aftalen skal evalueres i 2024, når man til den tid kan se i ghettotallene, om aftalen fremmer udviklingen, og så må vi se, om noget så bliver ændret.

Professionalisering.

Bestyrelsen og vores direktør arbejder hårdt på at professionalisere vores Boligselskab, og vi er godt på vej i bl.a. Økonomiafdelingen og

Udlejningsafdelingen. Vi ved godt vi ikke er i mål, men vi er godt på vej.

Boliggårdens Økonomi er stærk og sund. Hvilket også fremgår af regnskaberne.

Vi forventer, at denne gode udvikling fortsætter i det kommende år.

Strategien

Igennem det seneste år har vi fået lavet en strategi for Boliggården, som alle er rigtigt glade for.

Da I har fået tilsendt strategien skal vi ikke trætte jer med det, I selv har læst jer til.

Men - vi har nu et redskab, der fortæller os, hvad vej vi skal gå sammen, og de første mål er sat. Ud over de nedfældede og klare mål er der selvfølgelig også andre ting, der skal udføres. I kan følge med ved at læse vore referater – og I er altid velkomne til at spørge ind til, hvor vi er med de forskellige ting.

Strategien er en 4-års plan, som også skal justeres og evalueres 2 gange om året, så vi ved, at vi hele tiden er på sporet.

Da direktøren jo forlader os med udgangen af 2023, er strategien det redskab, der skal danne grundlag for den nye direktør, vi skal ansætte. Strategien skal følges af en ny direktør sådan, at vi ikke risikerer, at der kommer en person i hus, som vil endevende alt vi har opbygget og konsolideret ind til nu.

Beboerdemokratiet

Vi har holdt bestyrelseskonference på LO-skolen. En succes, som vi arbejder med at gentage under en eller anden form.

OG vi har holdt et formandsmøde i Laden, hvor der var en rigtig dejlig stemning, og man gik glad hjem derfra. Vi havde fået en opgave til drøftelse af mentor ordningen i gruppen vi sad i. Der blev dog også udvekslet erfaringer og informationer af anden karakter, hvilke synes tiltrængt og som befordrede den gode stemning. En stor tak til alle, der deltog og medvirkede. Det var virkelig en dejlig aften.

Studieturen

Hovedbestyrelsen har været på en studietur. Mange afdelinger og helhedsplaner på Fyn og i Jylland blev besøgt, og gav stof til eftertanke i.f.t. måder at renovere og bygge på.

Vi arbejder med, om vi kan lave en en-dags studietur, hvor vi kunne tænke os at inviterer formændene. Der er intet besluttet om indhold, men når tid kommer, hører I nærmere.

Kultur i Boliggården

I strategien er der nu et pkt. som vi ikke tidligere har haft i tankerne i.f.t. Boliggården og afdelingerne. Nemlig kultur i Boliggården.

Vi kan se, at de mindre kulturhuse -dels i Vapnagaard og dels i Nord-Vest er en succes. Nord-Vest trækker konstant fulde huse fra det blandede boligområde det ligger i, og opfylder i den grad mantraet om de blandede boliger, hvor man forventer, at mennesker af alle typer kan møde hinanden om events og oplevelser. Denne succes skal vi vise frem, værne om, sætte pris på, dyrke, deltage i og tale om. Og vi skal finde ud af, hvordan vi kan implementere endnu mere kunst og kultur i boligområderne.

I 2024 vil vi blive en del af begrebet Ny-cirkus – som vil komme til kommunen gennem Helsingør teater. Helsingør teater vil rigtigt gerne samarbejde med os i Boligområderne – bl.a. for også at give de af vore beboere andel i kunst- og kulturverdenen – som ikke lige opholder sig på Kulturværftet dagligt, og som ikke er de, der kommer mest til museer, foredrag, musik og andre begivenheder i kommunen.

Til sommer bliver der efter al sandsynlighed en fantastisk opvisning af en verdensberømt linedanser, som skal gå på line mellem de høje blokke i Nøjsomhed.

I 2024 bliver Vapnagaard hjemsted for en meget stor forestilling i passagefestivalen, som kræver stor plads.

Og – man vil kigge på, hvordan man i øvrigt kan tilgodese boligområderne, hvis de vil være med, og vil stille frivillighed til rådighed, for det kræver mennesker og kræfter, og der er mange opgaver, der skal løses – men så kan det også blive sjovt.



Er det kunst eller klat? - Kunst skaber dialog – man kan også sige noget om kunst på en anden måde.

**"KUNST ER DET, MAN IKKE
KAN. HVIS MAN KUNNE, VAR
DET JO INGEN KUNST."**

- STORM P. (ROBERT STORM PETERSEN)

Projekt sammen om hinanden

Kører der ud af. Projektet var meget hæmmet af coronatiden, men er nu kommet rigtigt godt i gang med børnedemokratiet i Vapnagaard, Nøjsomhed og Nord-Vest. Det er skønt at se, at børn kan invitere andre børn, nabobørn – kammerater til samvær og hygge for at opbygge relationer, som kan blive en styrke til, at børn også må mene og ønske noget i deres boligområder. Det bliver spændende at følge dem alle på den videre færd. OG det er fantastisk når børn er vilde med viceværter.....

Ungerådene er ypperligt aktive i store dele af kommunen. Her vokser og gror de unge fra vore boligområder på usete måder, hvor de viser, at når de får lov, og får muligheder, så kan de 10 gange så meget, som deres pædagog troede, og dobbelt så meget, som de selv troede. De laver camps – events, oplevelser hvor de selv planlægger alt fra A-Z med lidt voksenstøtte. Det være sig indhold, invitationer, tidsplaner, o.s.v. der skal til, når noget står på i én dag eller over flere dage. De bliver dygtigere og langt mere selvstændige. Man kan følge dem på Facebook – Sammen om hinanden.



Det er svært at få lov til at bygge

Der er i Helsingør Kommune ikke et flertal, der ønsker at bygge almene boliger. Det er rigtigt ærgerligt, for vore ventelister er som lange onde år. 12.000 på ventelister alene i Boliggården vidner om, at man i dag ikke bare går ud og køber et hus. Det vidner om, at der mangler almene familieboliger til en pris, som almindelige mennesker kan betale. Det vidner om, at politikerne i Helsingør er ret ligeglade med at folk som arbejder i især servicefagene har et godt sted at bo til en rimelig pris. Det er skændigt.

Kan vi – som sidder her være med til at flytte på de holdninger. Ja. Det kan vi. Vi kan bede alle vore beboere og naboer om at tænke over, om de vil sætte deres x ved en politiker, der vil bygge almene boliger. Uden vore krydser de rigtige steder, kan vi se til, at det bliver rigtigt svært for vore egne børnebørn at kunne få en god bolig til en fornuftig pris.

Så vil vi os selv, vore familier og dem vi kan sammenligne os med – eller vil vi ikke?

Kommunen kan være ret aktiv, når den mener, vi kan løse alle mulige sociale problemer. Men det er jo ikke rigtigt det, vi er sat i verden for. Vi er sat i verden

for at udleje boliger så enhver kan få en god bolig – også ham der ikke ejer eller tjener millioner. Det skal man være meget bevidst på, når man bor alment.

Hvordan aktiverer vi beboerne til at forstå, at det at bo alment – til enhver tid er en del af alle former for politiske spil og beslutninger. Hvem vil os og hvem vil os ikke. Kom ind i kampen og lad os være fælles om, at der bliver boliger til børn og børnebørn.

TAK

Vi takker repræsentantskabet og afdelingsbestyrelserne for det gode samarbejde, der beforder den gode udvikling, vi er i gang med.

En tak til personalet for at være med til at udvikle Boliggården til at stå robust med ny lovgivning, ændrede henlæggelseskrav og meget mere.

Tak også til Helsingør kommune for samarbejdet i det forgangne år, med håb om fortsættelse i det nye.



Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.

Underskrivere

  Anders Stange Jensen Referant - Boliggården f49dd164-57e3-434c-94f3-6c3547226117 08-06-2023 08:39	  Bent Frederiksen Direktør - Boliggården a82e1333-374d-4832-bfcf-45aa04f7f994 08-06-2023 09:37
  Erik Matthiesen Dirigent - Advodan 0e1eaefd-d2b7-400a-8c4d-492057bfb356 08-06-2023 14:19	  Anje Irene Holmstad Formand - Hovedbestyrelsen Boliggården f068d317-fc7b-4e9f-99b5-3342109c096d 10-06-2023 10:01

Dokumenter i transaktionen

FINAL Referat - Ordinært Repræsentantskabsmøde 25-05-2023.pdf

Nærværende dokument



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.