Boligselskabet Trollebo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde
Tirsdag den 21. juni 2022 kl. 15.30
i Figenparkens fælleshus, beliggende Figenvej 18, Næstved

Dagsorden:

1 Godkendelse af dagsorden 3
2 Godkendelse af referat 3
3 Bestyrelsen 3
3.1 Bestyrelsens sammensætning 3
3.2 Kommunalt udpegede bestyrelsesmedlemmer 4
3.3 Udpegning af medlemmer til ejer-/grundejerforeninger 4
3.4 Udpegning af kredsdelegerede til BL – Danmarks Almene Boliger 4
3.5 Bestyrelseshonorar 5
4 Boligorganisationen 5
4.1 Orientering fra formanden 5
4.2 Orientering fra Domea.dk's bestyrelse 6
4.3 Boligorganisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning 6
4.4 Revisionsprotokol 6
4.5 Bestyrelsens årsberetning 7
4.6 Boligorganisationens budget 7
4.7 Udlejningsaftale om anvisning af ledige boliger til ukrainske flygtninge 7
4.8 Udlejningsforhold 8
4.9 Boligselskabet Trollebos vedtægter – vedtægtsændring 9
4.10 Lukket punkt 10
4.11 Lukket punkt 10
4.12 Lukket punkt 10
5 Boligorganisationens afdelinger 10
5.1 Årsregnskaber 10
5.2 Driftsbudgetter 11
5.3 Orientering om driftsforhold 11
5.4 Figenparken – Kollektiv råderet 12
6 Mødeplanlægning 12
7 Eventuelt 12

Deltagere fra bestyrelsen:

Lene Hansen, formand
Tea Antonsen, næstformand – deltog fra kl. 17.15 pkt. 4.11
Dorthe Nielsen
Tommy Lindegaard
Poul Rasmussen
Karsten Jepsen
Kaj Verner Rasmussen
Marianne Petersen - afbud
Bjørn Bjerking
Lars Westermann

Øvrige deltagere:

Dorte Jørgensen, Servicecenter Vordingborg

Udsendt den 5. juli 2022

---

1 Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægspunkter.

Bestyrelsen tilføjede et punkt om orientering fra retssag. Punktet blev tilføjet som punkt 4.12 Lukket punkt.

Bestyrelsen godkendte herefter dagsordenen.

2 Godkendelse af referat

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 21. april 2022.

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives.

Bestyrelsen godkendte referatet og underskrev samme.

3 Bestyrelsen

3.1 Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Navn	Post	Valgt af	Afgangsår
Lene Hansen	Formand	Repræsentantskabet	2023
Tea Antonsen	Næstformand	Repræsentantskabet	2022
Karsten Jepsen	Medlem	Repræsentantskabet	2022
Marianne Petersen	Medlem	Repræsentantskabet	2022
Kaj Verner Rasmussen	Medlem	Repræsentantskabet	2023
Dorthe Nielsen	Medlem	Repræsentantskabet	2023
Poul Rasmussen	Medlem	Udpeget af Domea.dk	2023
Tommy Lindegaard	Medlem	Udpeget af Næstved kommune	2025
Bjørn Bjerking	Medlem	Udpeget af Næstved kommune	2025
Lars Westermann	Medlem	Sagkyndig	2022

Med Domea.dk som forretningsfører.

Afgangsorden indebærer, at Tea Antonsen, Karsten Jepsen, Marianne Petersen og Lars Westermann er på valg på næste ordinære repræsentantskabsmøde.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2 Kommunalt udpegede bestyrelsesmedlemmer

I forlængelse af kommunalvalget i 2021 har kommunen besluttet at udpege

- Tommy Lindegaard som medlem af bestyrelsen
- Evals Gruevski som suppleant til bestyrelse

- Bjørn Bjerking som medlem af bestyrelsen
- Anette Brix som suppleant til bestyrelsen

Begge er udpeget for perioden indtil 31. december 2025.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3 Udpegning af medlemmer til ejer-/grundejerforeninger

I henhold til foreningernes vedtægter skal organisationsbestyrelsen udpege medlemmer til følgerne ejer-/grundejerforeninger:

- G/F Skovburren 1 medlem

Det har tidligere været Kundechef Dorte Jørgensen der har været udpeget til, at repræsentere boligorganisationen G/F Skovburrens generalforsamling.

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger medlem.

Bestyrelsen genudpegede Dorte Jørgensen som medlem til G/F Skovburren.

3.4 Udpegning af kredsdelegerede til BL – Danmarks Almene Boliger

BL's kredsarbejde er som udgangspunkt åbent for alle valgte og ansatte, men det er kun de delegerede, der er opstillings- og stemmeberettigede på BL's kredsvalgmøder, som afholdes i marts/april i lige år. Der afholdes mindst ét kredsmøde hvert år inklusive kredsvalgmødet.

Ifølge BL's vedtægter kan boligorganisationen vælge/udpege 2 kredsdelegerede pr. påbegyndt antal af 500 boliger i kredsen.

Jeres boligorganisation kan vælge/udpege op til 4 delegerede.

Repræsentantskabet har besluttet at overlade til organisationsbestyrelsen at udpege delegerede.

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger op til 4 kredsdelegerede for 1 år.

Bestyrelsen udpegede Lene Hansen, Dorthe Nielsen, Tea Antonsen og Kaj Verner Rasmussen til kredsdelegerede for 1 år.

3.5 Bestyrelseshonorar

For regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2021, udgør det årlige maksimale vederlag til bestyrelsen kr. 86,71 pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og kr. 52,02 pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder. De oplyste maksimumbeløb indeksreguleres én gang årligt.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at honoraret fordeles med 2 portioner til formanden, 1 1/2 portion til næstformanden og 1 portion til de øvrige medlemmer.

Det bemærkes for god ordens skyld, at udbetaling af bestyrelseshonorar – herunder eventuelt byggesagshonorar – kan påvirke den enkeltes ydelser fra det offentlige, herunder:

- Kontanthjælp
- Boligsikring og -ydelse
- Sygedagpenge, som man modtager, når man er uarbejdsdygtig på grund af egen sygdom
- Arbejdsløshedsdagpenge, hvor der gælder en rådighedsbetingelse.

Andre ydelser kan også påvirkes af honorarer. Det er derfor altid en god idé på forhånd at rådføre sig med kommune/sagsbehandler.

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om det ønskede samlede honorar og fordelingen af dette på bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen besluttede at fortsætte med den tidligere fastsatte honorarfordeling.

4 Boligorganisationen

4.1 Orientering fra formanden

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Formanden oplyste om årets sommertur lørdag d. 26. juni 2022. Der er pt. 65 tilmeldte, men fortsat ledige pladser. Formanden ville på repræsentantskabsmødet gøre opmærksom på, at der er ledige pladser, såfremt nogle må have glemt at tilmelde sig.

Affaldssortering er en kæmpe udfordring og der ønskes informationsmøder/affaldskursus.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.2 Orientering fra Domea.dk's bestyrelse

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Poul Rasmussen orienterede om den netop afviklede Domea.dk generalforsamling og landskonference. Der arbejdes med en bæredygtighedsagenda samt nye effektiviseringskrav. Derudover arbejdes der med den nye strategi, hvis hovedfokus er meget mere kundefokus. Der er nyt indkøbssystem samt nyt beboeruniverse på vej.
Domea.dk's nyvalgte næstformand gik bort umiddelbart i forlængelse af Landskonferencen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.3 Boligorganisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning

Årsregnskab for senest afsluttede regnskabsår vedlægges som bilag. I regnskabet indgår den tilhørende revisionsberetning under overskriften "Revisionspåtegning".

Regnskabet udviser et overskud på kr. 313.292.

Bemærkninger til årets resultat samt til boligorganisationens generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen på regnskabets side 11 til 12.

Årsregnskabet med tilhørende revisionsberetning skal godkendes af bestyrelsen og herefter forelægges repræsentantskabet til endelig godkendelse.

Indstilling: Godkendelse og underskrift

Bestyrelsen godkendte og underskrev årsregnskabet med tilhørende revisionsberetning.

4.4 Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen skal forelægges bestyrelsen, og enhver protokoltilførsel skal underskrives af bestyrelsen.

Har revisor bemærkninger i protokollen til administration og drift, herunder til skriftlige forretningsgange mv., kræver sådanne en opfølgning fra boligorganisationens bestyrelse.

Siden sidste møde er der tilført side 519 til 540 i protokollen

Det indstilles, at protokollen tages til efterretning, og at eventuelle tilførsler til protokollen underskrives af bestyrelsen.

Bestyrelsen tog protokollen til efterretning og underskrev protokollen.

4.5 Bestyrelsens årsberetning

Bestyrelsens beretning er optrykt i boligorganisationens årsregnskab og suppleres eventuelt med andre skriftlige materialer eller en mundtlig beretning på repræsentantskabsmødet. I beretningen indgår blandt andet den årlige opfølgning på den vedtagne forvaltningsrevision.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender årsberetningen til forelæggelse for repræsentantskabet.

Bestyrelsen godkendte årsberetningen.

4.6 Boligorganisationens budget

Boligorganisationens budget godkendes endeligt af organisationsbestyrelsen og forelægges repræsentantskabet til orientering.

Forslag til budget for førstkommende regnskabsår vedlægges som bilag og indeholder – udover selve budgettet - en oversigt over den forventede udvikling i boligorganisationens dispositionsfond, arbejdskapital og egen trækningsret.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet, som herefter forelægges førstkommende ordinære repræsentantskabsmøde til orientering.

Bestyrelsen godkendte budgettet til forelæggelse på førstkommende ordinære repræsentantskabsmøde.

4.7 Udlejningsaftale om anvisning af ledige boliger til ukrainske flygtninge

Situationen i Ukraine giver anledning til, at almene boligorganisationer forholder sig til, om de ønsker at bidrage med boliger til udlejning til flygtninge fra Ukraine.

Som udgangspunkt skal ledige boliger anvises til personer på ventelisten, men anvisning kan også ske via kommunen. Organisationsbestyrelsen kan derfor via aftale med kommunen stille ledige boliger til rådighed til ukrainske flygtninge.

Hvis der allerede er en anvisnings- eller udlejningsaftale med kommunen, vil boligorganisationen kunne indgå en supplerende aftale om anvisning af boliger til ukrainske flygtninge.

Hvis der ikke allerede er en aftale med kommunen, vil boligorganisationen kunne indgå en enkeltstående aftale om anvisning af boliger til ukrainske flygtninge.

Organisationsbestyrelsen kan godkende, at samtlige ledige boliger stilles til rådighed eller begrænse dette til eksempelvis kun tomgangsboliger, boliger i visse afdelinger eller andet. Hvis organisationsbestyrelsen ikke på organisationsbestyrelsesmødet konkret definerer, hvilke boliger, der kan omfattes af aftalen, vil administrationen indgå aftale om samtlige ledige boliger i alle boligorganisationens afdelinger.

Administrationen indgår den konkrete aftale med kommunen for et begrænset antal boliger og i et begrænset tidsrum. Kommunen oplyser, hvor mange boliger, som forventes at skulle bruges for at løse udfordringen. Efter udløb af tidsbegrænsningen, kan aftalen genforhandles, hvis dette godkendes på ny af organisationsbestyrelsen.

Hvis der i medfør af aftale med kommunen anvises boliger til ukrainske flygtninge, vil disse indgå en tidsubegrænset lejeaftale og være lejere på helt samme vilkår som alle andre lejere.

Det indstilles, at bestyrelsen bemyndiger administrationen til at indgå anvisningsaftale med kommunen.

Ved behov for yderligere anvisning af boliger, forventer Boligselskabet Trollebo at blive indkaldt til møde med Næstved kommune.

Bestyrelsen ønsker ikke, at der indgås nogen former for aftaler uden forudgående drøftelse.

4.8 Udlejningsforhold

Til selskabets familieboliger er for tiden opnoteret 3.819 personer. Heraf har 1.674 personer for tiden valgt at stå i bero og modtager således ikke tilbud om ledige boliger.

Til selskabets ungdomsboliger er for tiden opnoteret 60 personer. Heraf har 1.048 personer for tiden valgt at stå i bero.

For de enkelte lejemålstyper i afdelingerne kan ventelisten opgøres som nedenfor. Det bemærkes, at samme ansøger kan tælle med på flere boligtyper og i flere afdelinger.

Afdeling	Rum	Antal boliger	Aktive på listen	I bero på listen	I alt på listen	Aktive pr. bolig	Aktive pr bolig 2021
34-1	2	60	124	86	210	2,1	1,96
	3	66	181	109	290	2,7	2,2
	4	56	130	90	220	2,3	1,7

	6	21	40	48	88	1,9	2,0
34-5	2 3 4	22 19 8	121 138 86	90 113 71	211 251 157	5,5 7,3 10,8	5,7 6,3 8,3
34-6	2 3 4	30 44 2	77 102 71	67 95 67	144 197 138	2,6 2,3 35,5	2,5 1,9 24,5
34-7	2 3 4	5 26 9	127 134 89	87 99 66	214 233 155	25,4 5,2 9,9	21,2 4 7,2
34-8	2 3 4	10 10 3	68 61 52	55 67 41	123 128 93	6,8 6,1 17,3	6,5 5,2 10,7
34-9	2 3	18 18	42 53	40 55	82 108	2,3 2,9	2,1 1,4
34-25	2 3 4 5	81 77 10 5	156 136 108 49	98 104 74 52	254 240 182 101	1,9 1,8 10,8 9,8	1,7 1,4 7,8 11
34-25 ung-dom.	1 2	12 7	38 22	574 474	612 496	3,2 3,1	10 8,3

Nul personer på venteliste indikerer, at der enten er tale om 100 % kommunal anvisning eller anden særlig anvisning.

Ventelistesituationen er tilfredsstillende og der ses generelt stigende antal ansøgere på ventelisten. Dog ses et svagt faldende antal ansøgere til de store boliger, samt ungdomsboligerne.

Fraflytningsstatistik for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021 for samtlige afdelinger vedlægges til orientering. Det fremgår af materialet, at der var 122 fraflytninger i 2020 og til sammenligning 69 fraflytninger i 2021. Det er generelt meget positivt, at beboerne bliver boende længere i Boligselskabet Trollebo. Sammenholdt med stigende antal ansøgere på ventelisten vidner det om stigende efterspørgsel på boliger.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.9 Boligselskabet Trollebos vedtægter – vedtægtsændring

Næstved kommune har tidligere valgt kun at udpege et medlem til Boligselskabet Trollebo bestyrelse. Efter kommunalvalget i 2021 valgte Næstved kommune at udpege 2 medlemmer til Trollebos bestyrelse. Det medførte, at organisationsbestyrelsen nu består af et lige antal medlemmer. Jævnfør normalvedtægten skal bestyrelsen bestå at et ulige antal medlemmer.
Bestyrelsen besluttede, at tilpasse vedtægterne, således, at de kommunale repræsentanter erstattes af vidanspersoner.

Vedlagte forslag til reviderede vedtægter viser de foreslåede ændringer.

Vedtægtsændringerne skal godkendes af repræsentantskabet. Det kræver, at mindst 2/3 af repræsentanterne er mødt, og at mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer for forslaget, afholdes nyt møde inden 2 uger. På dette møde kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.
I praksis ser man ofte, at bestyrelsen på samme tid indkalder til to repræsentantskabsmøder i umiddelbar forlængelse af hinanden. Det første møde er det ordinære møde, mens det andet møde kun gennemføres, hvis mindre end 2/3 var mødt frem til det første møde.

Det indstilles:

- at bestyrelsen godkender de reviderede vedtægter som herefter forelægges repræsentantskabet til godkendelse.

Det indstilles at bestyrelsen godkender de reviderede vedtægter til forelæggelse for repræsentantskabet til godkendelse.

Bjørn Bjerking gjorde opmærksom på det signal man sender til Næstved kommune ved at skrive de kommunale repræsentanter ud af vedtægterne og i stedet tilføje en sagkyndig.

Bestyrelsen godkendte de reviderede vedtægter til forelæggelse for repræsentantskabet.

4.10 Lukket punkt

4.11 Lukket punkt

4.12 Lukket punkt

5 Boligorganisationens afdelinger

5.1 Årsregnskaber

Boligafdelingernes årsregnskaber godkendes endeligt af organisationsbestyrelsen efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet.

Afdelingernes årsregnskaber for senest afsluttede regnskabsår vedlægges som bilag.

Afdelingernes regnskaber udviser følgende resultater:

Afdeling 3401 Nøddehegnet:	overskud på kr.	47.848
Afdeling 3405 Kalbyrisparken:	underskud på kr.	36.148

Afdeling 3406 Rønnebækhave:	underskud på kr.	514.967
Afdeling 3407 Skovburren:	overskud på kr.	63.733
Afdeling 3408 Rønnebækhave II:	underskud på kr.	56.915
Afdeling 3409 Lupinhaven:	underskud på kr.	485.228
Afdeling 3425 Figenvej:	underskud på kr.	160.281

Bemærkninger til årets resultat samt til afdelingernes generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen på regnskabets side 13 til 19.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes årsregnskaber.

Bestyrelsen godkendte afdelingernes årsregnskaber.

5.2 Driftsbudgetter

Boligafdelingernes driftsbudgetter godkendes endelig af organisationsbestyrelsen efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder.

Afdelingernes driftsbudgetter for førstkommende regnskabsår vedlægges som bilag.

Administrationen har følgende kommentarer til budgetterne:

Afd. nr.	Afdeling	Lejeregulering i %	Ny leje pr. m²/år
3401	Nøddehegnet	1,65	956
3405	Kalbyrisparken	1,83	948
3406	Rønnebækhave	1,85	961
3407	Skovburren	0,89	1.071
3408	Rønnebækhave II	1,91	1.174
3409	Lupinhaven	1,92	1.031
3425	Figenparken Fam.boliger Ungdomsboliger	1,76 1,76	976 755

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes driftsbudgetter for kommende regnskabsår.

Bestyrelsen godkendte afdelingernes driftsbudgetter.

5.3 Orientering om driftsforhold

Der kører pt. forsøg med plæneklipper robotter i G/F Skovburren. Forventningen er at udbrede brugen af robotplæne klippere, så der kan bruges mindre tid på græsslåning og mere tid på lugning af ukrudt m.m.

Efter Palle gik bort, er antallet af blå medarbejdere reduceret fra 3 til 2. Det kan naturligvis mærkes på arbejdspresset og der arbejdes på en langsigtet løsning.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

5.4 Figenparken – Kollektiv råderet

På afdelingsmøde den 17. maj 2022 godkendte beboerne, at det fremover skal være muligt at benytte den kollektive råderet ved modernisering af køkkener iht. vedlagte projektbeskrivelse.

Det bemærkes, at såfremt ordningen finansieres med variabelt forrentede lån. Hvis renteudviklingen indebærer, at et lån ikke kan fuldt afvikles via individuelle huslejetillæg i den fastsatte løbetid, vil eventuel restgæld skulle dækkes via boligorganisationens dispositionsfond. Hvis renteudviklingen derimod medfører, at der er "overskud" ved ordningens ophør, så vil dette beløb forblive i afdelingen.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den beskrevne ordning for anvendelse af kollektiv råderet.

Bestyrelsen godkendte den beskrevne ordning for kollektiv råderet i Figenparken.

6 Mødeplanlægning

Næste organisationsbestyrelsesmøde er fastlagt til d. 21. september 2022 kl. 19.00

Det indstilles, at bestyrelsen bekræfter den fastlagte dato.

Bestyrelsen besluttede at flytte mødet til tirsdag d. 13. september 2022 kl. 19.00

7 Eventuelt

Der forelå intet til drøftelse under eventuelt.

_____	_____
Dato:	**Formand: Lene Hansen**
_____	_____
Dato:	**Dirigent: Dorte Jørgensen**