

Beslutningsreferat Ekstraordinært repræsentantskabsmøde Plus Bolig

Mødested: Alexander Foss Gade 7, 9000 Aalborg

Tidspunkt: Onsdag den 14. september 2022 kl. 16:30

Antal fremmødte stemmeberettigede: 46

Repræsenteret fra administrationen: Mette Bach Kjær, Morten Hedelund, Mogens Rank, Jan Yde Larsen og Rikke Hirtsholm

Andre deltagere: Advokat, Jesper Studsgaard, Vingaardshus og Klaus Ringgaard, Alabu Bolig

Referent: Rikke Hirtsholm Jørgensen

Dagsorden for mødet:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af regnskab 2021
3. Forslag: Afstemning om fem afdelingers udtræden af Plus Bolig

Referat:

1. Valg af dirigent

Formand, Ebbe Dalsgaard byder velkommen og præsenterer dagsorden.

Organisationsbestyrelsen foreslår Advokat, Jesper Studsgaard, Vingaardshus som dirigent. Jesper vælges.

Dirigenten konstaterer, at mødet er lovligt indvarslet med 2 ugers varsel og dermed beslutningsdygtigt jf. Plus Boligs vedtægter.

2. Godkendelse af regnskab 2021

Morten (adm.) får ordet.

- De afdelingsregnskaber, som ikke var blevet godkendt sidst, er nu administrativt godkendt af Aalborg kommune/Tilsynet.
- Fremover vil det være nødvendigt at afdelingsbestyrelserne godkender regnskaber skriftligt f.eks. via mail så godkendelse kan dokumenteres.
- Præsentation af regnskabet mm. (plancher vedlagt referatet)
- Ændring i driftsbekendtgørelsen, der træder i kraft 15. september 2022: Kurstab og kursgevinster videreføres – sædvanligvis via mellemregningerne – fra boligorganisationen ud i afdelingerne. Ændringen medfører at kursreguleringsandelen henføres til henlæggelseskonto 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Spørgsmål og kommentarer til dagsorden pkt. 2 – se side 4-5.

Godkendelse blev sat til afstemning ved håndsoprækning og vedtaget med flertal.

3. Forslag: Afstemning om fem afdelingers udtræden af Plus Bolig - Afdeling 1013 Mariendal, 1029 Hostrups Have, 1056 K. Christensens Vej, 1058 Agertoften og 1063 Clementsvej.

Organisationsbestyrelsesformand, Ebbe Dalsgaard får ordet:

De fem afdelinger har kontinuerligt bedt om og stillet forslag om at komme ud af Plus Bolig. Der er også stemt om det på afdelingsmøder.

Der er kun én, der kan træffe den beslutning – det er os, der er her i dag, repræsentantskabet, som er højeste myndighed i en boligorganisation.

Klagerne, presset, det psykiske arbejdsmiljø, mistilliden kan ikke fortsætte. Hverken Tilsynet, organisationsbestyrelsen, ansatte eller repræsentantskabet kan eller vil holde til mere.

På mødet med Tilsynet blev vi enige om at anvendelsen af §165 stk. 3 blev bragt i spil.

Ved at bruge §165 stk. 3 er opgaven for den eksterne forretningsfører at finde et andet alment boligselskab, der vil overtage de 5 afdelinger (individuel eller som samlet pakke) samt sikre fremdrift ift. helhedsplanen for afd. 1013 Mariendal.

I forhold til afd. 1013 Mariendal og brug af call-in, har Boligministeriet kvitteret for anvendelse af §165 stk. 3 og især den vægt vi, som boligorganisation, har lagt på at bibeholde tilsagn fra Landsbyggefonden (LBF).

Helhedsplanen sikrer den eksterne forretningsfører overgår til nyt boligselskab, og helhedsplanen er dermed ude af vores hænder nu.

At anvende §165 stk. 3 er et vidtgående skridt og indgreb, fordi det betyder, at der indsættes en ekstern forretningsfører for de 5 afdelinger. Dermed erkender vi også, at vi ikke selv kan løse de udfordringer, vi har i vores boligorganisation.

Vi er kede af, at det er kommet hertil. Men vi kan se os selv i spejlet – vi har forsøgt alt, dette er sidste udvej. Derfor beder en samlet organisationsbestyrelse om, at repræsentantskabet stemmer ja til forslaget.

Måske nogen af jer tænker: hvorfor skal vi stemme, når §165 stk. 3 er bragt i anvendelse og dermed har Tilsynet kompetencen? Det skal vi, fordi Tilsynet har bedt om, at det er repræsentantskabets afgørelse.

Ved at stemme ja giver vi mandat til, at den eksterne forretningsfører, Klaus Ringgaard fra Alabu Bolig, kan påbegynde arbejdet med at finde andet eller andre almene boligselskaber til de 5 afdelinger.

Omkostninger til denne opgave betales af dispositionsfonden.

Når Klaus Ringgaard er færdig med sit arbejde, så bliver det endelige beslutningsgrundlag fremlagt på et nyt repræsentantskabsmøde til afstemning. Der stemmes således i dag alene om, hvorvidt der er tilslutning til, at den eksterne forretningsfører, Klaus Ringgaard kan påbegynde arbejdet med at finde en mulig løsning for de fem afdelingers udtræden af Plus Bolig.

Klaus er til stede i dag – for at kunne besvare evt. spørgsmål og præsentere sig selv.

Klaus Ringgaard får ordet:

- 11 års erfaring som direktør i alment boligselskab – først Hasseris og så Alabu.
- Jeg tror på løsningen med at sætte en ekstern forretningsfører på.
- Alabu Bolig er ikke et emne til at aftage de her fem afdelinger.
- Møde i Tilsynet med de fem formænd
- Deltaget på afdelingsmøde på Agertoften – deltager i de andre afdelingsmøder
- Hvis I stemmer ja, så skal jeg ud at finde boligselskaber til de fem afdelinger.
- Jeg skal også forhandle med de nye boligorganisationer.
- Henlæggelser og indskud skal med over, resten er til forhandling
- Håber og tror på løsning inden 3 måneder
- Mariendal helhedsplanen kommer til at køre sit eget løb.

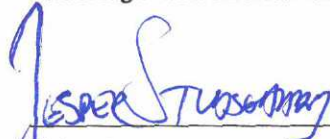
Spørgsmål og kommentarer til dagsorden pkt. 3 – se side 4-5.

Godkendelse blev sat til afstemning ved håndsoprækning og vedtaget med flertal.

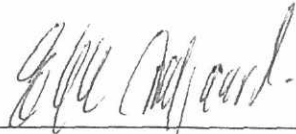
Dirigenten afslutter og giver ordet til Ebbe Dalsgaard:

- Jeg synes de fem afdelinger og vi har fundet en god løsning.
- Vi må give det den tid det tager.
- Kom godt hjem!

Undertegnede bekræfter ovenstående referat



Dirigent:
Jesper Studsgaard



Formand:
Ebbe Dalsgaard

Spørgsmål og kommentarer på repræsentantskabsmødet den 14. september 2022

Dagsorden punkt 2: Godkendelse af regnskab 2021

Jørgen (Riishøjsvej): Ift. tab ved fraflytning. Kommunen har mulighed for at kunne sætte borgere ind i en lejlighed. Hvis så der sker f.eks. sker hærværk, så betaler kommunen vel for det?

Morten (adm.): Ja

Jørgen (Riishøjsvej): Når synsafdelingen syner lejlighed, så skal der evt. laves noget. Det laver man papir på og sender til håndværkere, men ingen fra teamet får besked, så de kan ikke kontrollere det er gjort.

Mogens (adm.): det er synsmedarbejderne der gør det.

Jørgen (Riishøjsvej): Det forstår jeg ikke. Tidligere var det teamet.

Mogens (adm.): Det kan det godt være, at der kommer noget om det snart.

Alf (Doravej): Mht. den bestemmelse, der træder i kraft imorgen. Er der overhovedet taget højde for det i de budgetter, vi godkender ude på afdelingsmøderne nu her?

Morten (adm.): Der er ikke taget hensyn til det ift. budgetterne for 2023, fordi arbejdet med budgetterne er startet før sommerferien. Den nye bestemmelse er vedtaget indenfor de sidste 14 dage.

Jørgen (Riishøjsvej): Er man ikke forudseende mht. den situation, man er i ift. fjernvarme og el. Har man taget hensyn til det, når man kigger længere frem. Oppe ved os har vi fjernet gassen.

Inge (Scheelsmindevej/Vegavej): Vedr. fællesudgifter i driften. Hvordan fordeles de fremover? De fakturaer, der kan henføres direkte til en afdeling, skal vi andre betale for dem?

Morten (adm.): De udgifter, der kan henføres direkte til en afdeling, betales af den afdeling, men de fællesudgifter, der er til teamet – kontor, varme, løn er noget fællesskabet skal betale. Vi skal til at se på principperne i første omgang i formandskabet. Det skal der arbejdes med.

Inge (Scheelsmindevej/Vegavej): Vi betaler for robotplæneklippere og vi har ingen.

Jørgen (Vaarstsvej): Jeg har en kommentar. Underskud kan også i afdelingerne skyldes ekstraordinære fejl. Vi har betalt for meget og fået pengene retur i januar. Så ser det ud til, at vi har fået huslejestigning på 4% pga. en simpel fejl.

Jørgen (Riishøjsvej): Har man taget stigning på fjernvarme mv. med i budgetter fremadrettet?

Morten (adm.): Vi prøver at lægge budgetter ud fra bedste bud, men vi kan ikke vide, hvor det ender.

Dagsorden punkt 3: Forslag: Afstemning om fem afdelingers udtræden af Plus Bolig

Alf (Doravej): Jeg er meget imod det her efter at have arbejdet indenfor den almene sektor indenfor mange år. Det var et godt indlæg, men sådan noget har det med at danne præcedens, og hvad skal der egentlig til for at ende her? Jeg er bange for, at det kan danne præcedens, så står man pludselig om 2-3-5 år med to andre afdelinger, der også vil ud.

Klaus Ringgaard: Jeg forstår det godt, men det kræver virkelig meget. Tilsynet, afdelingerne og boligorganisationen skal alle ville det.

Inge (Scheelsmindevej/Vegavej): Hvor står vi? Vi er helt viklet ind i de afdelinger – vi står i midten.

Morten (adm.): Afdelingen har selvstændig økonomi, men der kan være noget ift. maskiner f.eks.

Inge (Scheelsmindevej/Vegavej): Jeg synes ikke, jeg har fået svar. Hvad med robotplæneklippere – kommer vi til at betale det?

Morten (adm.): Nej, det kommer afdelingen ikke til at betale til, hvis de ikke benyttes i afdelingen.

Dora (Stillekrogen): Hvad sker der, hvis vi stemmer nej?

Klaus Ringgaard: Så ryger den tilbage i Tilsynet. Jeg har bedt dem forholde sig til det, men de har ikke et svar nu, så er det en ommer.

Karl Ejnar (Follingsvej): Hvis ingen boligforening vil have dem – hvad så?

Klaus Ringgaard: Det er det samme. Også en ommer.

Alf (Doravej): Jeg er enig i, at der er mange stopklodser henad vejen, før man ender her, men hvis man adskiller afdelingerne, så er det jo faktisk små ting, der har vokset sig store. Det er det, jeg er nervøs for ift. andre afdelinger.

Jørgen (Riishøjsvej): Jeg synes også det er træls, men vi orker ikke mere. Hver eneste gang vi har repræsentantskabsmøde, taler vi om de fem afdelinger.