

## Referat

Vallensbæk Boligselskab  
Møde den 25. juni 2018  
Udsendt den 10. juli 2018

### Repræsentantskabsmøde den 25. juni 2018, kl. 17.00 Fælleshuset, Rosenlunden 24. 2625 Vallensbæk

<b>Deltagere</b>	<i>Katja Lindblad, Stig Christiansen, Lone Christiansen, Helle Gimlinge, Preben Suhr Andersen, Hanne Clay Witschas, Flemming Wind Lystrup, Pernille Andersen, Henning Blauenfeldt, Ove Hessel, Henriette Uldahl Larsen, Gert Ehrhorn (gik efter punkt 5), Thomas Lund, Claus Weichel og Lene Lykke Sørensen</i>
<b>Afbud</b>	<i>Thomas Rath, Peder Kornum, Henrik Milo og Søren Frydenlund Jensen</i>
<b>Administration</b>	<i>Marianne Vittrup, Peter Lundgreen og Pia Søndergaard (revisor – gik efter pkt. 4)</i>

#### Indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent .....	3
2. Årsberetning for 2017 .....	3
3. Godkendelse af selskabets regnskab for 2016 med tilhørende revisionsberetning .....	3
4. Selskabets driftsbudget pr. 1.1.2019 .....	4
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag .....	5
6. Valg og udpegning af organisationsbestyrelsesmedlemmer .....	9
7. Valg af personlige suppleanter .....	11
8. Valg af revisor .....	12
9. Eventuelt .....	12

# Referat

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 25. juni 2018

Udsendt den 10. juli 2018

Bilag 2: Årsberetning 2017.....	3
Bilag 3: Selskabets regnskab 2017.....	4
Bilag 3.1: Revisionsberetning.....	4
Bilag 4: Driftsbudget 2019 .....	4
Bilag 5: Målsætningsprogram og handlingsplan 2018-2022. Eftersendes .....	5

Vallensbæk Boligselskab  
Møde den 25. juni 2018  
Udsendt den 10. juli 2018

## 1. Valg af dirigent

*Formanden bød velkommen til mødet.*

*Marianne Vittrup blev valgt som dirigent og erklærede mødet for lovligt indvarslet.*

## 2. Årsberetning for 2017

Som **bilag 2** følger organisationsbestyrelsens årsberetning.

Bilag 2: Årsberetning 2017

Indstilling: Repræsentantskabet godkender organisationsbestyrelsens årsberetning.

*Formanden uddybede den skriftlige beretning:*

- *Skattesagen i Firkløverparken og varmesagen i Højstrupparken har fyldt og fylder meget i organisationsbestyrelsens arbejde. Bestyrelsen har også meget fokus på projektet "Pas på huslejen".*
- *Samarbejdet med Vallensbæk Kommune har været udfordret, men ser ud til at være på rette vej. Formanden bød velkommen til de to nye repræsentanter i organisationsbestyrelsen.*
- *Formanden bruger en del ressourcer på arbejdet i BL's 9. kreds og håber dermed at kunne bringe vigtig viden til Vallensbæk Boligselskab.*
- *Der blev spurgt til, hvem der sidder i arbejdsgruppen for effektiv drift. Arbejdsgruppen er nedsat af organisationsbestyrelsen og kan ændres.*
- *Der blev spurgt til, om der er forskel på andelen af kommunal anvisning i de forskellige afdelinger. Det er der ikke. Kommunen får anvist hver 4. ledige bolig i alle afdelinger. Kommunen sender dog en del boliger tilbage, da de reelt anviser til langt under 25 % af boligerne.*

*Beretningen blev derefter enstemmigt godkendt.*

## 3. Godkendelse af selskabets regnskab for 2016 med tilhørende revisionsberetning

Regnskabsopstillingen er ligesom tidligere foretaget på en sådan måde, at man kan sammenholde driftsresultatet med budgettet for den tilsvarende periode samt med budgettet for efterfølgende periode, ligesom driftsresultatet for den nærmest forudgående periode også er anført i en særlig kolonne.

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 25. juni 2018

Udsendt den 10. juli 2018

Med hensyn til afdelingernes regnskaber har repræsentantskabet den 5. december 2016 delegeret kompetencen til godkendelse af disse til organisationsbestyrelsen.

Selskabets regnskab udviser følgende:

## **Vallensbæk Boligselskab**

Driftsregnskabet for tiden 1.1. 2017 - 31.12. 2017 balancerer med 7.718.312 kr. og slutter med et overskud på 222.119 kr., der overføres til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes primært en bedre forrentning af egenkapitalen end forventet.

Status balancerer med 37.255.730 kr., og dispositionsfonden udgør 3.986.510 kr. inklusive tilskrevne renter og bidrag fra afdelingerne. Den disponible likvide del udgør 3.174.863 kr. svarende til gennemsnitlig 6.013 kr. pr. lejemålsenhed.

Såfremt den foreslåede fordeling af selskabets overskud godkendes, udgør arbejdskapitalen 2.017.722 kr., hvoraf til fri disposition 2.007.722 kr.

Som **bilag 3** følger driftsregnskab for tiden 1.1.2017- 31.12.2017 samt status pr. sidstnævnte dato.

Bilag 3: Selskabets regnskab 2017

Bilag 3.1: Revisionsberetning

Indstilling: Repræsentantskabet godkender regnskabet med tilhørende revisionsberetning.

*Revisor Pia Søndergaard gennemgik revisionsprotokollen. Alle regnskaber er revideret uden påtegninger. Revisionen anbefaler, at der laves målbare mål for økonomien.*

*Formanden kommenterede, at regnskaberne helst hverken skal give over- eller underskud.*

*Regnskabet med tilhørende revisionsberetning blev derefter enstemmigt godkendt.*

## **4. Selskabets driftsbudget pr. 1.1.2019**

Budgettet for 1.1.2019 til 31.12.2019, er vedlagt som **bilag 4**, balancerer med 6.968.000 kr. og slutter med en budgetreserve på 70.000 kr.

Bilag 4: Driftsbudget 2019

Indstilling: Repræsentantskabet godkender selskabets driftsbudget pr. 1.1.2019.

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 25. juni 2018

Udsendt den 10. juli 2018

*Driftsbudgettet blev enstemmigt godkendt.*

## 5. Behandling af eventuelt indkomne forslag

A.

Organisationsbestyrelsen har gennem det seneste år arbejdet på udarbejdelsen af et målsætnings- og handlingsprogram. En nedsat arbejdsgruppe, bestående af Katja Lindblad og Thomas Lund har bearbejdet input fra seminaret den 16. marts 2018 til forslag, som er godkendt i organisationsbestyrelsen den 25. maj 2018 og derefter udsendt til kommentering i afdelingsbestyrelserne. Forslagene er tilrettet efter kommentering og fremlægges nu til beslutning.

Forslag til målsætningsprogram 2018-2022 og handlingsplan 2018-2022, vedlagt som **bilag 5**.

Bilag 5: Målsætningsprogram og handlingsplan 2018-2022. Eftersendes

Indstilling: Organisationsbestyrelsens indstiller, at repræsentantskabet godkender det fremlagte forslag til målsætningsprogram og handlingsplan.

B.

Firkløverparken har stillet forslag til vedtægtsændringer.

”Forslag til Repræsentantskabet juni 2018

Vi bliver nød til igen at være repræsenteret i organisationsbestyrelsen fra juni 2018. Dette kan kun ske ved at ændre i vedtægterne, for ikke vi tager pladsen fra en af de øvrige afdelinger.

Vi synes også vi skal være repræsenteret i forhold til størrelse i afdelingen.

Dette kunne være en model

Stationstorvet            2 medlemmer

Højstrupparken        3 medlemmer

Rosenlunden            2 medlemmer

Firkløverparken        3 medlemmer

Der vælges samtidig en suppleant fra hver af afdelingerne.

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 25. juni 2018

Udsendt den 10. juli 2018

Alle medlemmer i organisationsbestyrelsen skal bo i en af afdelingerne, og formanden/næstformanden vælges i organisationsbestyrelsen, af de valgte medlemmer.

Derudover vil der være en fra driften, valgt af driften.

Samt en forretningsfører fra KAB samt driftschefen også fra KAB.

Samt to fra Vallensbæk kommune.

Denne model vil sikre at alle afdelinger bliver hørt og får information straks efter et møde afholdt i OB. Firkløverparken som den sidste periode har været udenfor – har spurgt om vi kunne få en fast kontakt person, til at sørge for information, hvis der er besluttet noget på et møde, men har ofte skullet ind og finde et referat 4-6 uger efter et møde.

Denne model vil gøre at alle afdelinger selvfølgelig vil arbejde i fælles interesse for Vallensbæk Boligselskab, men med tanke på deres egen afdeling. Fuldstændig som et samarbejdsudvalg på en arbejdsplads.

Så organisationsbestyrelsen vil bestå af 13 stemmeberettiget medlemmer.

Firkløverparkens bestyrelse".

Det bemærkes, at repræsentantskabet ifølge normalvedtægterne vælger organisationsbestyrelsen. Kompetencen til at vælge kan ikke uddelegeres til afdelinger eller afdelingsbestyrelser. Vedtægterne kan dog udformes med en hensigt om fredsvalg, således at repræsentantskabet vælger et antal medlemmer "efter indstilling fra afdelingsbestyrelserne".

En sådan formulering findes i vedtægterne for eksempelvis Ballerup Ejendomsselskabs § 11.

Anvendes formuleringen herfra, ville § 10 stk. 1 i Vallensbæk Boligselskabs vedtægter kunne udformes således:

"Organisationsbestyrelsen består af 9 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 10 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationen lejere eller øvrige myndige personer i husstanden. Herudover udpeges 2 medlemmer af kommunalbestyrelsen i Vallensbæk Kommune. 1 medlem udpeges af de ansatte i boligorganisationen. Samtidig med valg og udpegnings af medlemmer vælges/udpeges personlige suppleanter for disse.

# Referat

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 25. juni 2018

Udsendt den 10. juli 2018

Bestyrelsens medlemmer valgt af beboerne indstilles til valg af repræsentantskabet som følger:

Stationstorvet	2 medlemmer
Højstrupparken	3 medlemmer
Rosenlunden	2 medlemmer
Firkløverparken	3 medlemmer"

Forslaget indebærer i det væsentlige 3 ændringer i forhold til de nuværende vedtægter: 1. En udvidelse af organisationsbestyrelsen fra 9 til 13 personer. 2. En overgang fra et frit valg mellem interesserede kandidater til valg med indstilling fra afdelingerne – og vægtning ift. størrelse. 3. Afslutning af brug af det udpegede eksterne medlem med særlig indsigt.

Bestyrelsens sammensætning er i sidste ende en politisk beslutning, som der ikke gives objektive argumenter for eller imod. KAB vil dog gerne bidrage med erfaringerne fra andre KAB-administrerede boligorganisationer.

Til punkt 1 kan det bemærkes, at det er den overordnede erfaring i KAB-fællesskabet, at det kan være svært at få store bestyrelser til at fungere optimalt. KAB har p.t. et enkelt selskab med en bestyrelse på 19 personer. De allerfleste bestyrelser har 7 eller 9 medlemmer. Herunder:

Herlev Boligselskab (13 afdelinger):	9 medlemmer
Furesø Boligselskab (8 afdelinger):	7 medlemmer
SydBo (20 afdelinger):	7 medlemmer
Ballerup Ejendomsselskab (11 afdelinger):	9 medlemmer
Lyngby Boligselskab (9 afdelinger):	7 medlemmer

I bestyrelsen for SAB, som har ca. 65 afdelinger, sidder 11 medlemmer.

Flere af selskaberne har tidligere haft større bestyrelser, men erfaringer har vist, at det har været svært at holde bestyrelserne operationelle. Primært har det været svært i længden at rekruttere motiverede kandidater. Dette har blandt andet medført, at bestyrelserne for ofte har oplevet ikke at være beslutningsdygtige, da der ikke er mødt et tilstrækkeligt antal medlemmer op til møderne. KAB kan derfor ikke, på baggrund af erfaringerne, anbefale en så stor bestyrelse.

Til punkt 2 er der forskellige erfaringer. Nogle bestyrelser har gode erfaringer med, at medlemmer vælges frit på baggrund af et motiveret kandidatur og deres interesse for afdelingerne og boligorganisationernes samlede udvikling og drift. Dette sikrer i bedste fald et samlet blik og prioritering. Det opleves dog nogle steder, at store afdelinger kommer til at dominere bestyrelsen, så det kan være svært for de mindre at komme til orden. Det kan også hjælpe på implementeringen af nye tiltag, at alle afdelinger er repræsenteret i bestyrelsen, da de forud-

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 25. juni 2018

Udsendt den 10. juli 2018

gående drøftelser og baggrunden for beslutningerne så er kendt, inden de udrulles i afdelingerne.

Omkring punkt 3 er det KAB's erfaring, at input fra medlemmer med viden fra andre boligorganisationer eller interesseorganisationer kan give væsentlige input til dialogen i en bestyrelse.

Organisationsbestyrelsen har drøftet forslaget på et ekstraordinært møde den 11. juni 2018.

Organisationsbestyrelsen anser det for vigtigt at have en ekstern repræsentant, som bidrager med værdifulde input til at supplere input fra boligorganisationen.

Organisationsbestyrelsen er også bekymret for agiliteten og stabiliteten i en stor bestyrelse.

Det blev påpeget, at en organisationsbestyrelse skal fungere som den samlede boligorganisationens bestyrelse, hvilket en model med faste pladser til hver afdeling kan modarbejde.

Organisationsbestyrelsen foreslår i stedet, at vedtægterne ændres, så der ikke længere er en medarbejderrepræsentant, men til gengæld 6 beboervalgte. Den nuværende medarbejderrepræsentant erklærede sig enig i indstillingen.

Organisationsbestyrelsens ændringsforslag er således, at vedtægternes § 10 stk. 1 ændres til:

"Organisationsbestyrelsen består af 9 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 6 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover udpeges 2 medlemmer af kommunalbestyrelsen. Repræsentantskabet udpeger tillige 1 medlem med særlig indsigt.

Sammen med valg og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse."

Indstilling: Organisationsbestyrelsen indstiller, at repræsentantskabet beslutter at ændre vedtægterne som foreslået i ændringsforslaget.

*B: Firkløverparken trak deres forslag. Organisationsbestyrelsens forslag blev enstemmigt vedtaget.*

*A: Repræsentantskabet besluttede følgende ændringer til målsætnings- og handleprogrammet - udover arbejdsgruppens indstilling:*

*Punkt 2, første pind ændres til "At vi frem mod 2030 øger vores størrelse med 50 %, så vi min. består af 750 boliger i 2030." vedtaget med 7 stemmer mod 6.*

*Punkt 3, fjerde pind ændres til: "At der sikres en tæt kontakt mellem kommunalbestyrelsen og organisationsbestyrelsen.*

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 25. juni 2018

Udsendt den 10. juli 2018

*I punkt 4, 6. pind ændres 2. handling til, "...tydeliggør ansvarsfordeling og arbejdsform i organisationsbestyrelsen og i afdelingsbestyrelser."*

*I punkt 4, pind 8 præciseres, at det er ansvarsfordeling og arbejdsform internt i afdelingsbestyrelsen, som skal tydeliggøres. Der tilføjes "Det forventes, at alle medlemmer har gennemgået følgende kurser:..." "Det forventes, at medlemmer af afdelingsbestyrelsen så vidt muligt gennemgår kurser inden for afdelingsbestyrelsens arbejdsområde."*

*I punkt 4, pind 9 ændres det midterste afsnit til: "Det er forventningen, at valgte bestyrelsesmedlemmer møder til møderne i boligselskabet."*

*I punkt 5, første pind ændres sætningen om facebook til, at der i 2019 er taget stilling til en facebookside.*

*I punkt 6, første pind ændres til, at der sker opdatering af alle servicerammer årligt.*

*I punkt 6, anden pind ændres udgifter til "driftsudgifter".*

*I punkt 6, 4. pind ændres anden del af målsætningen til "At vi arbejder på at reducere huslejen med 5 % frem mod 2022.*

*Punkt 6, 5. pind tilføjes: Der tages i strategien stilling til, hvordan boligselskabet håndterer ikke digitale beboere.*

*Punkt 8: 2. og 3. pind skrives sammen. "fra ikke-vestlige lande" slettes.*

*I punkt 8, 5. pind ændres anden linje i handlingsprogrammet til: "Og der arbejdes på at afprøve muligheden for at tage borgere i jobtræning/aktivering/praktik i boligselskabet i perioden frem til 2022."*

*Punkt 8, 7. pind: Sidste linje i handlingsprogrammet ændres til "...hvordan de lever op til Alment Socialt Ansvar."*

*Med ovenstående ændringer blev målsætnings- og handleprogrammet med udvalgets indstillinger enstemmigt vedtaget.*

## 6. Valg og udpegning af organisationsbestyrelsesmedlemmer

Repræsentantskabet træffer beslutning om, hvorvidt repræsentantskabet eller organisationsbestyrelsen vælger formand eller næstformand.

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 25. juni 2018

Udsendt den 10. juli 2018

Organisationsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Mindst halvdelen af organisationsbestyrelsens medlemmer skal være beboere i boligorganisationen.

Organisationsbestyrelsen har i den forløbne periode bestået af:

Afdeling Højstrupparken	Stig Christiansen (næstformand)	(2018)
	Lone Christiansen	(2019)
Afdeling Rosenlunden	Katja Lindblad (formand)	(2018)
	Helle Gimlinge	(2018)
Stationstorvet	Peder Kornum	(2019)
	Thomas Lund (særligt udpeget)	(2019)
	Henrik Milo (medarbejderrepræsentant)	(2019)
Vallensbæk Kommune	Lene Lykke Sørensen	(31.12.2021)
	Claus Weichel	(31.12.2021)

Organisationsbestyrelsesmedlemmernes afgangsorten er anført i parentes, hvilket også er gældende for suppleanterne.

I henhold til repræsentantskabsbeslutning den 22. april 1997 vælges formand og næstformand af organisationsbestyrelsen. Konstitutionsliste fremlægges efterfølgende til organisationsbestyrelsens undertegnelse.

Indstilling: Repræsentantskabet vælger/udpeger medlemmer til organisationsbestyrelsen.

*Efter den vedtagne ændring af vedtægterne er der en vakant plads i organisationsbestyrelsen. 3 af de siddende medlemmer er på valg. Der skal derfor vælges 4 medlemmer.*

*Katja Lindblad, Helle Gimlinge, Flemming Wind Lystrup og Hanne Witschas stillede op og blev alle valgt.*

*Organisationsbestyrelsen har derfor følgende sammensætning for den kommende perioder (afgangsorden er anført i parentes):*

*Afdeling Højstrupparken: Lone Christiansen (2019)*

*Afdeling Rosenlunden: Katja Lindblad (2020)  
Helle Gimlinge (2020)*

*Afdeling Firkløverparken: Flemming Wind Lystrup (2020)  
Hanne Witschas (2020)*

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 25. juni 2018

Udsendt den 10. juli 2018

<i>Afdeling Stationstorvet:</i>	<i>Peder Kornum (2019)</i>
	<i>Thomas Lund (særligt udpeget) (2019)</i>
<i>Vallensbæk Kommune:</i>	<i>Lene Lykke Sørensen (31.12.2021)</i>
	<i>Claus Weichel (31.12.2021)</i>

## 7. Valg af personlige suppleanter

Personlige suppleanter vælges for samme periode som det medlem, der suppleres for.

Følgende suppleanter er valgt for den forløbne periode:

For Katja Lindblad er valgt	Bjarne Gimlinge	(2018)
For Stig Christiansen er valgt	Preben Suhr Andersen	(2018)
For Lone Christiansen er valgt	Claus Weichel	(2019)
For Helle Gimlinge er valgt	Søren Frydenlund Jensen	(2018)
For Peder Kornum er valgt	Gert Ehrhorn	(2019)
For Henrik Milo er valgt	Vakant	(2019)
For Thomas Lund er valgt	Vakant	(2019)
For Lene Lykke Sørensen er udpeget	Morten Schou Jørgensen	(31.12.2021)
For Claus Weichel er udpeget	Thomas Bennedsen	(31.12.2021)

Da Claus Weichel er udpeget som kommunalt medlem til organisationsbestyrelsen skal der udpeges en suppleant for Lone Christiansen.

Indstilling: Repræsentantskabet vælger personlige suppleanter.

*Repræsentantskabet valgte følgende som personlige suppleanter:*

<i>For Hanne Witschas:</i>	<i>Henriette Uldahl Larsen</i>
<i>For Flemming Wind Lystrup:</i>	<i>Henning Blauenfeldt</i>
<i>For Katja Lindblad:</i>	<i>Bjarne Gimlinge</i>
<i>For Helle Gimlinge:</i>	<i>Søren Frydenlund Jensen</i>
<i>For Lone Christiansen:</i>	<i>Preben Suhr Andersen</i>

*Bjarne Gimlinge og Søren Frydenlund Jensen er valgt på betingelse af skriftlig accept til KAB.*

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 25. juni 2018

Udsendt den 10. juli 2018

## 8. Valg af revisor

Der stilles forslag om genvalg af revisionsfirmaet Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab for regnskabsåret 2017.

Indstilling: Repræsentantskabet genvælger Albjerg Statsautoriseret Revisionselskab for regnskabsåret 2017.

*Revisionsfirmaet Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.*

## 9. Eventuelt

*Det blev kommenteret, at indkaldelsen ikke bør indeholde sluttidspunkt.*

*Nogle afdelinger har oplevet et større antal tomme boliger. Udlejningen tager for tiden længere tid, blandt andet på grund af PostNord.*

*Formanden har modtaget en henvendelse vedrørende en intern flytning og vil tage en principiel drøftelse på et organisationsbestyrelsesmøde om eventuelle muligheder for at undgå dobbelt huslejebetaling ved interne flytninger.*

*Mødet sluttede kl. 21.50.*

---

Formand

---

Næstformand

---

Dirigent