



**Referat fra foreningens ordinære repræsentantskabsmøde
mandag, den 14. juni 2021
i Augustenborg Hallerne, 6440 Augustenborg, kl. 17.00-19.15**

Tilstede: 49 medlemmer af repræsentantskabets 85 medlemmer.

Fra administrationen deltog følgende: Hans Peter Hollænder, Jesper Baun Schmidt, Jette Pørksen Kristensen, Susanne Petersen og Lene A. Bergmann

Repræsentantskabsmødet blev indledt efter registrering af fremmødte.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent

Erling Jürgensen blev foreslået og valgt.
Repræsentantskabsmødet var lovligt indkaldt.
Referent: Lene A. Bergmann

2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.

Annalise Lyngkilde afgav bestyrelsens beretning.
Endelig er det muligt at forsamles 100 personer indendørs, selvom der stadig er restriktioner. På grund af restriktioner er der ingen bespisning til repræsentantskabsmødet, men der er bestilt en platte til at tage med hjem.
Der er tjekket coronapas/coronatest for alle.

På grund af Corona, har mange møder/arrangementer været aflyst. Alle bestyrelsesmøder har været afholdt – nogle dog digitalt.
Tak til personalet for indsatsen under coronaen, der trods mange restriktioner alligevel har løst opgaverne.

Den 1. december 2020 blev Nørager, Søstjernevej m.fl. udpeget til at være hård Ghetto. Det betyder, at SAB og Sønderborg Kommune skal lave en udviklingsplan, hvori andelen af almene familieboliger skal reduceres til 40% inden 1/1-2030. I april i år fik kommunen og SAB dispensation til at bibeholde 60% af de almene boliger. De har derfor lavet en plan for omdannelsen af boligområdet, som medfører at de 10 blokke i Nørager skal nedrives og omdannes til 48 almene rækkehuse og 30 private rækkehuse. Det betyder, at der skal findes genhusning til beboerne i 236 lejligheder.

Boligforeningen Søbo har sammen med de andre boligforeninger i kommunen deltaget i møder og diskuteret en fælles genhusningsaftale. I forhold til loven er man forpligtet til at tilbyde boliger af passende størrelse og beliggenhed og kvalitet. Derfor vil genhusning ske primært i og omkring Sønderborg by. Aftalen har en fordelingsnøgle, hvor Søbos andel ligger på ca. 21% hvilket forventes at svare til 19-32 boliger fordelt i perioden 2023 og 2024. SAB's er på 49% og B42's på 30%.

Med den frivillige aftale bortfalder kommunens forpligtigelse vedr. garanti for husleje og istandsættelse ved fraflytning. Til gengæld har vi mulighed for at bestemme hvilke afdelinger, som ikke skal indgå i aftalen. Det vil sige, vi kan friholde afdelinger, hvor der i forvejen er en stor koncentration af beboere af anden etnisk herkomst. Vi kan også fritage vores rækkehusafdelinger.

Organisationsbestyrelsen har betinget sig, at aftalen bliver underskrevet af alle boligforeningerne i Sønderborg Kommune. Dette er vigtigt i og med ikke alle er indforstået med at stille det ønskede antal boliger til rådighed.

Sidste år modtog vi en henvendelse fra Sønderborg Kommune om overtagelse af alle de ikke centernære ældreboliger. Hans Peter Hollænder har deltaget i flere møder med kommunen angående dette. Der er aftalt – på en 2 års forsøgsbasis – at overtage de 12 ældreboliger i afd. 128 Ærøvej/Svinget. Alle er pt udlejet. Hvis en bolig bliver ledig og ikke kan udlejes, vil kommunen betale tomgangsleje som hidtil.

Der kommer en whistleblower ordning. Det er et EU-direktiv, som nu bliver implementeret i et dansk lovforslag. Det betyder, at private virksomheder med mindst 50 medarbejdere eller en omsætning på mere end 10 mio. € skal have en intern whistleblower ordning. Almene boligforeninger er at betragte som private virksomheder. Ordningen betyder at udover medarbejdere kan også beboere, bestyrelsesmedlemmer og samarbejdspartnere indberette uregelmæssigheder og mistanke om ulovligheder til ledelsen på sikker vis. Ordningen kan indrettes så indberetningen sker internt eller kan outsources til en udbyder. Deadline er 17/12 2023.

Som supplement til de interne ordninger etableres der en ekstern whistleblower ordning, som placeres i datatilsynet.

BL har iværksat en undersøgelse af, hvordan en samlet ordning for den almene sektor kan etableres på en kosteffektiv og praktisk måde, hvor indberetninger tilgår et uafhængigt firma.

Inden for de sidste 2 uger har der været generalforsamlinger i både Augustenborg og Sønderborg Fjernvarme. På begge generalforsamlinger var der enighed om en sammenlægning af de 2 selskaber. Erling Jürgensen og Anne Cathrine Sørensen har arbejdet hårdt for denne sammenlægning i kraft af deres medlemskab af de 2 selskabers bestyrelse. Det er organisationsbestyrelsens overbevisning, at en sammenlægning fortsat vil sikre alle vores beboere billig og stabil varmforsyning. Tak til alle der mødte op og afgav deres stemme.

Tak til bestyrelsesmedlemmerne for et godt og konstruktivt samarbejde det forløbne år. Alle har ydet deres bedste, og selv om møderne blev holdt digitalt, var alle klar.

Hans Peter Hollænder fortalte kort om forretningsførelsen.

Det forløbne år har været præget af corona og tilhørende restriktioner. Heldigvis har vi været forskånet for covid-19 blandt personalet. Der åbnes snart for personlig betjening igen, da hovedparten af personalet har fået første vaccination.

Mange arbejdsopgaver er blevet klaret pr. mail og telefon. Personalet har det meste af tiden været på kontoret, hvor de fleste har enkeltmandskontorer og/eller god afstand mellem bordene.

Der har været færre møder i beboerdemokratiet, men tiden er i stedet brugt på vores nybyggeri og renoveringsprojekter i forskellige afdelinger. Forevisninger i den nye afd. 35 Bülowvej/Nordvesthavnsvej, har været i hold af 5-10 personer – alt efter hvad der har været tilladt. Alt er udlejet, tidsplan og økonomi holder, så der er planmæssigt indflytning 15. november 2021.

Afd. 12 Grundtvigs Allé og afd. 21 Udsigten har fået nye tage med solceller og batteriløsninger til at lagre strømmen.

For repræsentantskabet afholdes der lidt festivitas omkring den nye afd. 35 efter sommerferien.

Efter sommerferien starter der en ombygning af Storegade 43, stuen og 1. sal i Augustenborg (tidligere Andelskasse).

I efteråret starter vi i Tandslet og Lysabild med ombygning af 6 ungdomsboliger til 2 ældre- og handicapboliger og til yderligere tilgængelighed i 8 boliger med nyt bad og bryggers.

Der er stærkt stigende priser på materialer, det er tydeligt at håndværkerne benytter lejligheden til at tage – for dem – de mest lukrative projekter. Vores primære byggemarken Bygma har på skrift informeret os om situationen. Meldingen fra administrationen til jer vil være, at forventningerne til, hvad der er muligt at få gennem efterårets afdelingsmøder af nye tiltag bør nedroslet i det omfang, at der ikke er tale om meget nødvendige og uopsættelige forslag. Kan det vente, er det nok en fordel at vente, til priserne er mere stabile igen.

Det sidste års tid har vi haft Susanne som elev. Susanne er udlært den 31. juli i år og har skrevet hovedopgave om optimering af arbejdsprocesser med digital kommunikation. Derfor er Susanne med til repræsentantskabsmødet, da der er forslag om vedtægtsændringer, der åbner mere op for digital kommunikation.

Der arbejdes på snart at overgå til digitale lejekontrakter.

Det går godt med udlejningen. Alt er udlejet og der er fine ventelister mange steder.

Der er lavet aftale med Kollegiernes Kontor om, at de vil stå for udlejningen af vore 12 ungdomsboliger primært i Augustenborg.

Formanden har nævnt, at vi skal hjælpe med genhusningen af Nørager beboere fra SAB. Ud fra den skitserede aftale og forventede antal, kan opgaven løses, selvom det i et par år vil være lidt sværere for andre at få en bolig i etagebyggeri i Sønderborg.

I den skriftlige beretning er der meget om økonomien. Den er kort fortalt god for hovedforeningen og langt de fleste afdelinger. Overskuddet er ekstraordinært stort i 2020, fordi corona har aflyst mangt og meget blandt andet også et ekstraordinært repræsentantskabsmøde planlagt i november 2020.

Spørgsmål/kommentar

Leif Truelsen, afd. 109. Vedr. Ghetto om retssag i Århus.

Annalise Lyngkilde mener ikke, at der kører nogen retssag i Sønderborg. Mariann Jacobsen, afd. 26. Vedr. Ghetto – genhusning. Spørger om der er andre boligforeninger, udover de 3 nævnte, der også skal hjælpe. Svar fra Hans Peter Hollænder: De 3 foreninger i Sønderborg by er med i aftalen, men de øvrige kan også hjælpe/indgå i aftalen hvis der er ønsket om genhusning udenfor Sønderborg by. Genhusning skal ske i tilsvarende miljø/bolig.

Conny Hauge, afd. 2. Spørger om det er de samme kvadratmeter antal. Svar: Beboeren får tilsvarende bolig. Har man en 3 værelses, så får man en 3 værelses igen.

Leif Truelsen, afd. 109. Spørger om Søbo har fået henstillinger fra det kommunale tilsyn ud over en vedr. Æblehegnet. Svar: Søbo har ikke fået andre henstillinger og har en god dialog med tilsynet.

Jørgen Schmidt, afd. 8. Spørger i forhold til nedrivning, ghetto, om der bliver nogen form for opdelinger. Svar: Alle bliver boligplaceret – ingen opdelinger.

3. Endelig godkendelse af årsregnskabet 2020 for organisationen og afdelingerne, samt forelæggelse af budget for 2021

Hans Peter Hollænder gennemgik regnskabet for hovedforeningen.

Ingen kommentarer til regnskabet.

Godkendelse af regnskab ved håndsoprækning. 47 stemmer for. 0 stemmer i mod. 1 undlader at stemme.

4. Status på byggeprojektet på Bülowsvej 9-31, Nordvesthavnsvej 4A og 4B

Jens Peder Nørgaard gav en kort status på byggeprojektet. Der var byggeudvalgsmøde den 10. juni, hvor man blandt andet besøgte prøvelejligheden – der er mindre mangler i boligen på grund af mangler på materialer. Ellers fint.

Status: Blok A: gipsarbejde, montering af køkken og malerarbejde er i gang. Blok B: elarbejde, gipsarbejde er i gang. Blok C: Udvendig murerarbejde er færdigt. Blok D: Udvendig murerarbejde skal i gang, forventes færdigt inden sommerferien.

Repræsentantskabet skal sætte kryds i kalenderen den 20. august om eftermiddagen – da vil der være mulighed for fremvisning af afdelingen.

Økonomien er ok, alt holder endnu som det skal.

Ingen yderligere kommentarer.

5. Behandling af indkomne forslag

5a – forslag til nye vedtægter med digital kommunikation

Birger Persson gav kort intro til digital kommunikation.

Er man fritaget for digital kommunikation fra det offentlige, så er man også fritaget for digital kommunikation fra Søbo.

Så vidt muligt skal alt hvad der kommer fra Søbo sendes digitalt. Hovedparten vil modtage digital post. Søbo har stadig mulighed for at omdele på papir, hvis man finder det nødvendigt. Den digitale post vil ikke udelukke omdeling på papir.

Spørgsmål

Poul Erik Jørgensen, afd. 1. Spurgte om Søbo ved, når man er fritaget for digital post, og om man skal fremskaffe en attest. Svar: Det er ikke informationer vi har i øjeblikket, men vi vil få det oplyst.

Nils Højsager, afd. 14. Spurgte om Søbo stopper med almindelig email. Svar: ja, men i forhold til f.eks. daglig almindelig kommunikation kan det stadig være hensigtsmæssigt.

Jørgen Schmidt, afd. 8. Spurgte, om det kun var kommunikation til afdelingsbestyrelsen eller repræsentantskabet der overgik til digitalt. Svar: Det vil være som det offentlige. Der kommer kun det ud på papir som skal.

Leif Truelsen, afd. 109. Kom med en opfordring til, at der kommer ordentlig information ud til beboerne om hvordan og hvornår. Svar: Systemet må ikke tages i brug inden, at alle beboere er orienteret pr. almindeligt brev.

Conny Hauge, afd. 2. Spurgte om tilbud stadig køres over e-mail. Svar: Kan ikke svare endnu, da systemet ikke kendes endnu.

Jørgen Schmidt, afd. 8. Spurgte om indkaldelser til afdelingsmøder kommer som de plejer. Svar: Kommer kun på papir til dem, der er fritaget. Der kommer adresse på brevene. Vi må gerne selv vælge at omdele i papir. Dette udelukker ikke, at vi omdeler i papir.

Afstemning ved håndsoprækning. Flertal – ja, 2 var imod.

Erling Jürgensen oplyste, at der ikke var nok fremmødte til mødet var beslutningsdygtigt. Derfor indkaldes der snarest til ekstra ordinært møde i Beboerhuset på Vesterkobbøl.

Leif Truelsen, afd. 109. Spurgte om det ekstra ordinære møde kunne udsættes til efteråret. Svar: Skal ifølge vedtægterne være senest 14 dage efter det ordinære møde.

5b – Forslag fra Leif Truelsen om bilagskikkere

Leif Truelsen, afd. 109. Har ved det tidligere ASBO oplevet, at afdelingen betalte strømregningen for Blæsborg antenneforening og en advokat regning.

I 2020 blev der på konto 116 hævet 140.000 kr. for meget ifølge Leif Truelsen. Der blev spurgt til denne sag på afdelingsmødet, men der kunne ikke svares på mødet ifølge Leif Truelsen. Efterfølgende blev der fremsendt svar på spørgsmålet. Derefter fremkom der et ønske om at se bilaget, men ønsket ikke imødekommet.

Kommentarer: Da det kun er medlemmer af afdelingsbestyrelsen der må se bilagene, har man ikke kunnet imødekomme dette ønske.

Annalise Lyngkilde bad om ordet. Forslaget er tidligere blevet behandlet for 5 år siden, men nedstemt. Der kommer en whistleblower ordning, men ikke med mulighed for at se bilag. Alle bilag kan afdelingsbestyrelserne i dag se i egen afdeling. Organisationsbestyrelsen har adgang til samtlige regnskaber. Forslaget er mistænkeliggørelse af administration og revision. Organisationsbestyrelsen har fuld tillid til forretningsfører og administration. Forslaget er tydelig mistillid til afdelingsbestyrelserne og deres arbejde.

Der fremkom flere kommentarer fra forskellige afdelinger, der følte dem kritiseret for deres arbejde.

Der blev gjort klart, at revisionen kigger på bilagene.

Ved håndsoprækning blev forslaget nedstemt. 1 stemme for (Leif Truelsen, afd. 109), resten i mod.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Stemmetællere: Jesper Baun Schmidt og Jette Pørksen Kristensen

Hanne Petz var på valg, modtog genvalg. Genvælt.
Jens Peder Nørgaard var på valg, modtog genvalg. Genvælt.
Birger Persson var på valg, modtog genvalg. Genvælt.
Anne Cathrine Sørensen var på valg, modtog ikke genvalg.
Ole Strøm, foreslået af organisationsbestyrelsen. Modtog valg.

Valg af 2 suppleanter

Valg til 1. suppleant

Lars Bo Thorup, afd. 38 modtog valg (ikke til stede, skriftlig erklæring modtaget).
Conny Hauge, afd. 2 modtog valg
Skriftlig afstemning. Lars Bo Thorup – 25 stemmer. Conny Hauge – 23 stemmer. 1 blank.
Lars Bo Thorup, afd. 38 – vælt.

Valg til 2. suppleant

Eva Stelzner, afd. 122 modtog valg (ikke til stede, skriftlig erklæring modtaget).
Conny Hauge, afd. 2 modtog valg
Skriftlig afstemning. Eva Stelzner – 19 stemmer. Conny Hauge – 28 stemmer. 1 blank.
Conny Hauge, afd. 2 – vælt.

7. Tidsplan for afvikling af afdelingsmøderne 2021

Charlotte Sørensen fremlagde kort oversigten over afdelingsmøde. Hun opfordrede til, at afdelingen kontakter organisationsbestyrelsen i god tid i forhold til at være dirigent på afdelingsmødet.

Der er lavet en skabelon til forslag – findes på www.soebo.dk. Det er stadig muligt at sende forslag pr brev eller i mail, men skabelonen kan her bruges som vejledning, så man får forslaget præciseret så meget som muligt.

Ud fra spørgeskemaundersøgelse, der blev udsendt sidste år efter afdelingsmøderne, var der flere kommentarer omkring støjniveauet på vandrehjemmet. Derfor er flere afdelingsmøder i år flyttet til Idrætshøjskolen. Evalueres efterfølgende.

Spørgsmål

Jørgen Schmidt, afd. 8. Spurgte hvordan møderne skal foregå på Idrætshøjskolen i forhold til lokaler. Svar: Der vil stadig være et lokale til hver afdeling og mulighed for at spise fælles. Evalueres som sagt efterfølgende.

8. Valg af revisor. Bestyrelsen indstiller Sønderjyllands Revision til genvalg

Søbo har været godt tilfreds.



Leif Truelsen, afd. 109. Spurgte om det behøver at være en statsautoriseret revisor, hvorfor kan vi ikke nøjes med en registreret revisor der er billigere. Svar: ifølge vores vedtægter skal det være en statsautoriseret revisor. Sønderjyllands Revision blev genvalgt ved håndsoprækning.

9. Eventuelt

Alt kan diskuteres – intet besluttes.

Mariann Jacobsen, afd. 26 efterspurgte om mere information ved ansættelse af nyt personale. Taget til efterretning.

Flemming Christoffersen, afd. 23. Arbejder på byggepladsen afd. 35. Kom med en opfordring til folk om IKKE at se byggeriet uden aftale. Det er en byggeplads og færdsel af uvedkommende er ikke tilladt og for farligt.

Kommentarer: Der oplyses til folk, at de ikke må gå ind, andre interesserede kommer bare forbi, dem har vi ikke kontakt til. Folk må melde sig til de arrangerede rundvisninger udenfor almindelig arbejdstid.

Skema med oversigt over afdelingsmøder kommer i SøboNyt.

Der blev efterspurgt kursus for nye medlemmer, et kursus som har været udsat på grund af corona. Kurset kan forhåbentlig gennemføres i efteråret. Lige nu er det planlagt til 28. oktober.

Indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde sendes ud snarest. Mødet skal være den 23. juni 2021 kl. 17.

Spørgsmål om hvor mange fremmødte der skal være for at stemme. Svaret var at simpelt flertal afgør om forslaget vedtages eller ej. *Korrektion hertil: det er ikke simpelt flertal – det skal være 2/3 af de fremmødte.*

Annalise Lyngkilde ønskede de nyvalgte tillykke med valget og sagde samtidig tusind tak til Anne Cathrine Sørensen for hendes store stykke arbejde i organisationsbestyrelsen.

Annalise Lyngkilde takkede repræsentantskabet for et godt og konstruktivt møde.

Sign.

Underskrift dirigent

Sign.

Underskrift formand