



Til repræsentantskabet i ALFABO

Kolding d. 28. juni 2019

Åbningstider:  
Man- til ons 12:00-15:00  
Torsdag 12:00-17:00  
Fredag Lukket

ALFABO | MØDE | Referat

Telefontider:  
Man- til ons 09:00-15:00  
Torsdag 12:00-17:00  
Fredag Lukket

### Referat fra ordinært repræsentantskabsmøde

**Torsdag den 27. juni 2019, kl. 19.00**

**i Festsalen, Pinjevej 2, 6000 Kolding**

#### Tilstede var:

|       |                        |                                          |
|-------|------------------------|------------------------------------------|
| 00660 | Grundtvigsparken       | Pia Thomsen og Allan Petersen            |
| 00710 | Elmebo                 | Torben Kaas og Richard Lund Andersen     |
| 01010 | Munkebo                | Christian Franks og Mette Rasmussen      |
| 01652 | Munkevænget            | Søren Høst og Arne Matthiesen            |
| 01654 | Galgebjergvej          | Flemming Thomassen                       |
| 02080 | Parcelhusene           | Pia Abelsen og Linda Pedersen            |
| 02120 | Lindehaven             | Anne Kathrine Svensson og Henrik Larsen  |
| 02130 | Fjordparken            | Claus Lundager og Robert Stoltz          |
| 02140 | Højhuset               | Finn Birk                                |
| 02280 | Bjert, Alminde og Viuf | Bent Nielsen og Flemming Beyer           |
| 02440 | Pinjeparken            | Michael Lunden og Wendy Broch            |
| 02750 | Terrasseparken         | Thomas Jensen                            |
| 02981 | Munkensdam             | Inger Irene Hansen og Anthon Drejer      |
| 03090 | Vonsild                | Johanne Lassen og Jytte From Schæfer     |
| 03220 | Lundeborgvej           | Louise Rømer-Pedersen                    |
| 03221 | Ryslingevej            | Henrik Larsen og Tekla Kjeldsen          |
| 04080 | Hjortevænget           | Birgit Sørensen og Marianne Nielsen      |
| 05510 | Skolevænget            | Per H. Sørensen                          |
| 07320 | Mølleparken            | Ruth Bakkensen Pedersen og Preben Jensen |
| 09550 | Fyrværkeriparken       | Kurt G. Jensen                           |
| 12270 | Bekkasinvej, Grindsted | Flemming Hansen og Tove Heilemann        |
| 12360 | Elmedraget, Eltang     | Per Ølholm og Hans Jørgensen Sørensen    |

Fra organisationsbestyrelsen deltog: Formand Bent Jacobsen, næstformand Line Georgsen, Helle Jensen, Ulla Hein, Morten Lauritsen og Per B. Jensen.

|                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Så mange repræsentanter deltog:                                                                          | 44                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Fra administrationen deltog:                                                                             | Erik Lønne Gottfredsen og Gitte Postma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Øvrige inviterede deltagere:                                                                             | Jesper Troels Jensen, Jens Rudolph, Jesper Steensbjerre (BDO) samt 5 ansatte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                          | <p>Formand Bent Jacobsen bød velkommen til mødet og præsenterede kort den nye direktør Erik Lønne Gottfredsen og de inviterede gæster.</p> <p>Jesper Troels Jensen præsenterede kort sig selv og fortalte, at han også var dirigent sidste år.</p> <p>Jesper fortsatte med et foredrag – "Retorik for beboerdemokrater"</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1. Valg af dirigent.                                                                                     | <p>Bent Jacobsen foreslog på bestyrelsens vegne Jesper Troels Jensen som dirigent.</p> <p>Der var ikke andre forslag, så derfor blev Jesper Troels Jensen valgt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2. Valg af stemmeudvalg                                                                                  | <p>Dirigenten foreslog på bestyrelsens vegne lokalinspektør Jens Rudolph og grøn gårdmand Eiler Pedersen. Jens Rudolph og Eiler Pedersen blev enstemmigt valgt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3. Valg af referent                                                                                      | <p>Dirigenten foreslog på bestyrelsens vegne direktionsssekretær Gitte Postma. Gitte Postma blev enstemmigt valgt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4. Aflæggelse af organisationsbestyrelsen årsberetning, herunder forretningsførelsen for det seneste år. | <p>Bent Jacobsen fremlagde organisationsbestyrelsens årsberetning – vedlagt i kopi.</p> <p>Der blev spurgt til om der stadig var hængepartier mellem Lejerbo og ALFABO.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bent Jacobsen kunne fortælle, at der stadig var hængepartier mellem parterne og at der ville blive rejst en erstatningssag.</li></ul> <p>Der blev ligeledes spurgt til om ALFABO ville få en kursusafdeling og om ALFABO ville arrangere seminar for afdelingerne.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bent Jacobsen kunne fortælle at ALFABO ikke ville få en selvstændig kursusafdeling, men at BLS kursusafdeling kunne bruges. På sigt ville ALFABO formentlig lave interne kurser for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt budgetkursus.</li></ul> |

|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                 | <p>- Organisationsbestyrelsen har seminar i tankerne.</p> <p><b>Årsberetningen blev godkendt.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5. Endelig godkendelse af årsregnskab 2018 med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget 2020. | <p>Revisor Jesper Steensbjerre gennemgik det udsendte regnskab for 2018.</p> <p>Der blev spurgt til, hvorfor der var så store udgifter på tab ved fraflytning.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jesper Steensbjerre kunne fortælle, at det ikke var usædvanligt. Hvis lejereren ikke kan betale ender det som en inkassosag, hvor lejereren forfølges.</li> </ul> <p>Der blev ligeledes spurgt til, hvordan ALFABO får de resterende penge fra Lejerbo og om det forventes at være afsluttet inden repræsentantskabsmøde næste år.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bent Jacobsen kunne fortælle, at det ville foregå igennem en advokat og at organisationsbestyrelsen håber på en afklaring inden udgangen af året.</li> </ul> <p><b>Årsregnskab 2018 blev enstemmigt godkendt ved håndsoprækning.</b></p> <p>Jesper Steensbjerre gennemgik det udsendte budget for 2020.</p> <p>Der blev spurgt ind til om administrationsbidraget stiger hvert år.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bent Jacobsen kunne fortælle, at der jo skal være balance imellem indtægter og udgifter så svaret var formentlig ja.</li> </ul> <p>Der blev spurgt til, hvorfor der var uoverensstemmelse mellem boligantal i årsregnskab og budget.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bent Jacobsen ville undersøge sagen.</li> </ul> <p><b>Budget 2020 blev taget til efterretning.</b></p> |
| 6. Behandling af eventuelt indkomne forslag                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 6.a Forslag til vedtægtsændring                                                                                 | <p>Svend Åge Jørgensen havde fremsendt til forslag til vedtægtsændring om kompetence til organisationsbestyrelsen vedrørende §5, stk. 2 (overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden)</p> <p>Dirigenten konstaterede at forslaget ikke behøvede en vedtægtsændring, men kunne behandles som et almindeligt forslag.</p> <p>Dirigenten forespurgte forslagsstilleren, om han ville fastholde forslaget som et almindeligt forslag. Det bekræftede Svend Åge Jørgensen, hvorefter dirigenten efter en kort debat satte forslaget til afstemning.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | <p><b>Forslaget blev forkastet med 6 stemmer for og 38 imod.</b></p> <p>Spørgsmålet om organisationsbestyrelsens kompetence er således uændret, men kan til en hver tid ændres af repræsentantskabet.</p> <p>De aktuelle vedtægter for ALFABO kan findes på hjemmesiden <a href="http://alfabo.dk/om-os/">alfabo.dk/om-os/</a> Link "Vedtægter"</p>                                                                                                                                                       |
| 7. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år. | <p>På valg er:<br/>Ulla Hein, afdeling 2120 og Morten Lauritsen, afdeling 1010</p> <p>Yderligere foreslået blev:<br/>Inger Irene Hansen, afdeling 2981<br/>Christian Franks, afdeling 1010</p> <p>Den skriftlige afstemning gav følgende resultat:</p> <p>Christian Franks fik 39 stemmer.<br/>Ulla Hein fik 27 stemmer.<br/>Inger Irene Hansen fik 11 stemmer.<br/>Morten Lauritsen fik 9 stemmer.</p> <p>Christian Franks og Ulla Hein blev valgt.</p>                                                  |
| 8. Valg af 5 bestyrelsessuppleanter         | <p>På valg er:<br/>Henrik Larsen, afdeling 3221</p> <p>Yderligere foreslået blev:<br/>Henrik Larsen, afdeling 2120<br/>Thomas Jensen, afdeling 2750<br/>Michael Lunden, afdeling 2440<br/>Morten Lauritsen, afdeling 1010</p> <p>Ved lodtrækning blev:<br/>Henrik Larsen, afdeling 2120, 1. suppleant<br/>Michael Lunden, afdeling 2440, 2. suppleant<br/>Morten Lauritsen, afdeling 1010, 3. suppleant<br/>Thomas Jensen, afdeling 2750, 4. suppleant<br/>Henrik Larsen, afdeling 3221, 5. suppleant</p> |
| 9. Valg af revisor. Nuværende revisor - BDO | <p>Organisationsbestyrelsen foreslog genvalg af BDO.</p> <p>BDO blev enstemmigt genvalgt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 10. Eventuelt                               | <p>Erik Lønne Gottfredsen præsenterede sig selv.</p> <p>Erik kommer fra en stilling som regionsdirektør i DOMEA. Her har han den overordnede ledelse af DOMEAs</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

funktioner og ansvarsområder i region vest. Erik har været med til at etablere DOMEA.dk tilbage i 2004 og har senest været med til at gennemføre den store omstrukturering af DOMEA i 2015.

Erik har været med til at gennemføre byggeri af mere end 1000 almene boliger.

Erik kommer til at varetage den daglige ledelse af administrationen i ALFABO. Sammen med ALFABO bestyrelsen skal han bidrage til den fortsatte udvikling af organisationen.

Udover ledelse og den daglige drift af ALFABO skal han arbejde med udvikling af de lokale boligafdelinger. Desuden skal han bidrage til, og løbende følge op på, udvikling af driften samt sikre en effektiv og lønsom administration og drift.

Erik er 55 år og uddannet bygningskonstruktør. Privat er Erik gift med Yvonne. Sammen har de 4 voksne børn. Fritiden bruges ud over familie på bl.a. jagt og skiferie.

Erik glæder sig til at starte den 1. september 2019.

Dirigenten nedlagde sit hverv, takkede for god ro og orden og gav afslutningsvis ordet til formanden.

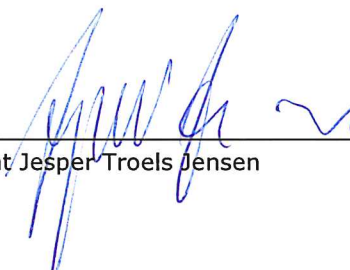
Bent Jacobsen ønskede de nye medlemmer og suppleanter tillykke med valget og takke repræsentantskabet for en god og behagelig aften.

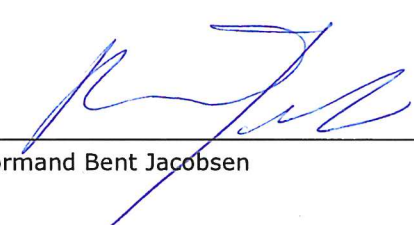
Mødet sluttede kl. 21.15

Referatet godkendt, den

9 / 7

2019

  
dirigent Jesper Troels Jensen

  
formand Bent Jacobsen

# Årsberetning

## **Bestyrelsens beretning 2019 v/formand Bent Jacobsen**

Kære repræsentantskab

Rigtig hjertelig velkommen.

Vi har endnu engang haft mangan aktivitet her i 2018-19, og fra 1. januar 2019 blev vi - ALFABO med egen administration.

Den nye direktør, Martin Holst, startede den 1. september 2018. Det øvrige personale blev ansat henover sommeren og efteråret og den 1. november 2018 var alle stillinger besat.

Der blev arbejdet hårdt og med mange ekstra timer for at blive klar til den 1. januar 2019. Alle skulle sættes ind i det nye IT-system.

Sammen med medarbejdere fra DOMEA.dk blev den store opgave med konverteringen gennemført, trods store udfordringer med vores tidligere administrator.

Her skal bringes en stor tak til personalet, både i administrationen samt de 2 servicecentre. I har alle ydet en fantastisk indsats, som har været med til at dette kunne lykkes.

Ved udgangen af februar meddelte Martin Holst, at han ønskede at blive løst fra sin kontrakt som direktør, og organisationsbestyrelsen imødekom dette.

Vores mangeårige næstformand, Ole Christensen valgte i foråret 2019, at trække sig fra bestyrelsen. Ole skal have en stor tak for samarbejdet, og jeg har været rigtig glad for det samarbejde. Jeg er sikker på, at den samlede bestyrelse er kede af, at Ole valgte at forlade bestyrelsen. Held og lykke til Ole fremover.

Da Martin Holst stoppede, kontaktede vi Thomas Holluf Nielsen, den adm. direktør fra DOMEA.dk, om de kunne hjælpe ALFABO i den situation.

DOMEA.dks regionsdirektør Erik Lønne Gottfredsen blev indsat på deltid som konstituerende direktør med omgående virkning og frem til vi kunne få ansat en ny direktør.

### **Ny direktør**

Ultimo maj tilbød vi Erik Lønne Gottfredsen stillingen som direktør for ALFABO, han sagde ja, og tiltræder stillingen den 1. september i år. Vi glæder os til at fortsætte det gode samarbejde. En del af jer har allerede mødt Erik til budget- og afdelingsmøder.

Der har været afholdt 16 bestyrelsesmøder, og møder med Kolding Kommune samt en række møder i vores mange forskellige byggeudvalg.

Der har også været mange møder vedr. ghettoområderne i "Udvalget for Udsatte Boligområder, UUB §17 stk. 2".

I den forbindelse har I som repræsentantskabsmedlemmer været indkaldt til 3 ekstraordinære repræsentantskabsmøder.

### **Ny hjemmeside**

Version 1.0 af den ny hjemmeside er endelig kommet i luften "ALFABO.dk". Der skal fremover ske en del rettelser på de forskellige sider, men det var ikke muligt, at få overdraget materialet fra vores hjemmeside hos Lejerbo.

Der arbejdes videre med udviklingen til en version 2.0, så afdelingerne selv vil kunne lægge indhold ind på afdelingens side. Indtil dette er på plads, kan bestyrelserne sende det materiale, som skal på siden til mig, Bent Jacobsen, så vil jeg uploade det mest nødvendige, og det samme gælder rettelser til det, der allerede står på siderne i dag.

### **Nye afdelinger i ALFABO**

Vi har afleveret en række nye byggerier.

Her skal nævnes:

Bekkasinvej i Grindsted (Billund kommune) med 40 familieboliger.

Skolegade i Grindsted (Billund kommune) med 46 familieboliger.

Haraldsvej i Vejen med 41 familieboliger opført som dobbelthuse.

Ungdomsboligerne på Teglgårdsvej 21 med 27 boliger.

Fyrværkeriparken på Kløvkærgrunden i Seest med 35 familieboliger og et fælleshus.

Elmedraget i Eltang, Kolding med 24 familieboliger opført som dobbelthuse.

Vi byder alle vores nye beboere velkommen i ALFABO.

De øvrige byggeaktiviteter vil jeg komme ind på senere.



**En af de store udfordringer** har været regeringens krav til effektivisering. I den almene sektor løser vi jo mange samfundsopgaver, hvor vi også tager os af de svageste i samfundet.

Vi har altid arbejdet for at holde huslejerne nede på et niveau, så almindelige mennesker også kan bo til rimelige priser og i en boligstandard, som på det øvrige boligmarked.

I 2018 er vi nået rigtig langt med effektiviseringen, hvilket også kunne ses ved de netop afholdte budgetmøder.

Forsikringsudbud - konto 110 - med store besparelser på knapt 1 mill. på årsbasis.

Administrationsbidrag - Konto 120 - på de lovede kr. 2.500,- for 2019, og en lille forhøjelse på kr. 145,- til kr. 2.645,- i 2020.

Dette skal sammenlignes med det tidligere bidrag i 2018 på kr. 3.845,- til administrationsorganisationen Lejerbo.

### **Udtrædelsen af Administrationsorganisationen Lejerbo**

Lejerbo ville ikke udføre og aflevere årsregnskaberne for 2018 for selskabet og samtlige afdelinger. Dette er en del af den ydelse der er indeholdt i administrationsbidraget, som vi har betalt i 2018.

Dernæst ville de ikke aflevere vores data fra NETs, så vi kunne opkræve husleje og opskrivningsgebyr.

Det er os, der er dataejer, og vi måtte igennem en lang proces med advokater, før det lykkedes at få udleveret disse data.

Vi modtog dataene den 15. december 2018 og sidste frist for opkrævning af husleje for januar var den 17. december.

Med fælles indsats fra DOMEA.dk og administrationen lykkedes det til tiden.

I forbindelse med regnskabsaflæggelse og budgetter gav det også store udfordringer hos BDO København, som var købt ind til at lave årsregnskaberne, BDO Kolding som revisor samt regnskabsafdelingen hos DOMEA.dk og i vores egen administration.

Som de fleste af jer er bekendt med, gav det store udfordringer med at nå alle budget- og afdelingsmøder inden mødet i dag.

Fristen for aflevering til det offentlige er den 1. juli 2019.

Vi har stort set nået det, men kun fordi der har været arbejdet hårdt fra alle involverede parter.

Og tak for jeres store forståelse for den pressede situation med budget- og afdelingsmøder.

Stor tak til alle parter.

### **Fremtiden for ALFABO**

ALFABOs bestyrelse vil sammen med direktionen i løbet af efteråret holde et strategiseminar, hvor den fremtidige udvikling vil blive planlagt.

Hvordan skal ALFABOs vækst se ud? En målsætning for vækst kunne være 2% flere boliger om året, og dette skal ske gennem nybyggeri og fusioner med andre boligorganisationer.

Udviklingsområder er langs motorvejen fra Kolding til Esbjerg, nordover via Varde, Grindsted, Billund, Horsens, Odder, Vejle og Fredericia. Mod øst på Fyn frem til Odense med områder langs motorvejen og jernbanen. For alle disse gælder, at det er områder i udvikling og ikke afvikling.

I forbindelse med øget nybyggeri, vil vi trække mere af bygge-administrationen hjem til os selv, da der ligger en fornuftig forretning i det.

I dag består vores Bygge- og udviklingsafdeling af Georg Schmidt samt tilkøb af ydelser fra BO-Vest.

BO-Vests byggeafdeling består i dag blandt andet af tidligere medarbejdere fra Lejerbos byggeafdeling, som alle har arbejdet for os de vi var Lejerbo Kolding.

Administrationen vil naturligvis vokse i takt med det øgede antal boliger vi administrerer, således at der er balance mellem indtægter og udgifter.

### **Nye udlejningsregler**

Med ikrafttræden pr. 1. juli 2019 er der nye regler fra ministeriet vedr. ventelisterne.

I dag kommer de, der står på den interne venteliste foran dem på den eksterne venteliste.

Fra d. 1. juli 2019 vil den eksterne venteliste blive sidestillet med den interne venteliste, dog således, at hver 2. bolig tilbydes boligsøgende fra den eksterne venteliste.

Der er også kommet nye udlejningsregler for Munkebo, da den er på ghettolisten.

Her er kravet for at komme i betragtning til en bolig, at man ikke må være på overførselsindkomst, og at der skal afleveres en ren straffeattest.

På den politiske side ser vi frem til, at den ny regering vil anerkende den Almene Sektor for den store indsats vi yder til samfundet.

Vi har fået et selvstændigt Boligministerium til varetagelse af vores interesser, minister er Kaare Dybvad.

### **Byggeaktivitet**

Vi har gennem flere år arbejdet for at skaffe bæredygtigt byggeri.

I ALFABO bygger vi flere steder:

Bekkasinvej i Grindsted (Billund kommune) med yderligere 40 familieboliger, med indflytning i år.

Haraldsvej i Vejen med yderligere 30 familieboliger, med indflytning i år.

Warmingsgade i Kolding med 36 familieboliger, med indflytning 2020.

Vonsild Mølle II med 10 familieboliger, med indflytning 2020.

Campus II ved Campus Living Kolding med yderligere 46 stk. ungdomsboliger, 10 stk. 2-værelses familieboliger samt 5 stk. 3-værelses familieboliger, med indflytning 2020.

Ansager Søpark i Ansager (Varde Kommune) med 25 familieboliger opført som dobbelt- og rækkehuse, med indflytning 2020.

### **Afslutning**

Til allersidst vil jeg sige, at jeg er utrolig glad for at komme rundt i afdelingerne og møde jer ved mange forskellige afdelingsmøder og andre aktiviteter.

Så jeg vil slutte med at sige tak til jer, afdelingsrepræsentanter for den tillid I har vist os i bestyrelsen i det år, der er gået.

Også en tak til ejendomsfunktionærer i de to servicecentre, administrationen i Kolding Åpark, medarbejderne ved DOMEA.dk og til mine bestyrelseskollegaer for et godt samarbejde og en stor indsats.

TUSIND TAK og tak for ordet.