

Til stede: 48 beboere fra 43 lejemål

Referent: Anette Worm, Hvidovre Boligselskab

Dagsorden

1. Velkomst og valg af dirigent.
2. Valg af stemmeudvalg og referent.
3. Godkendelse af Formandens årsberetning.
4. Fremlæggelse og godkendelse af driftsbudget 2021-2022 samt årsregnskab for 2019-2020 til orientering.
5. Orientering om helhedsplan for Hvidovreparken.
6. Behandling af indkomne forslag:
 1. *Bilag 1, Flere katte end en (max. 2)*
 2. *Bilag 2, Vinduespudsning*
 3. *Bilag 3, Udskiftning af KAB som administrator.*
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På valg er Niels-Peter Nielsen, Mogens Bentzen og Jørgen Rørvold.
8. Valg af suppleanter.
9. Evt. valg af repræsentantskabsmedlemmer.
10. Eventuelt.

1. Velkomst og valg af dirigent

Kundechef Anders Brøgger bød velkommen til ordinært afdelingsmøde i Hvidovreparken. Der var mødt 48 beboere fra 43 lejemål op til mødet. Anders supplerede med at fortælle, at KAB har lavet et nyt koncept med lokale kundechefer/driftschefer, hvor han er på kontoret nogle dage om ugen.

Til dirigent valgtes Flemming Bagge. Flemming takkede for valget og konstaterede, at mødet var lovligt varslet og dermed beslutningsdygtigt.

2. Valg af stemmeudvalg og referent

Driftsleder Brian Ludvigsen og Anders Brøgger blev valgt som stemmeudvalg og kontorassistent på Ejendomskontoret Anette Worm blev valgt som referent.

3. Godkendelse af Formandens årsberetning

Da beretningen fremgik af beboerblad nr. 115, blev den ikke oplæst på mødet.

Der var et synspunkt fra salen gående på, at det nu er 10 år siden, KAB anbefalede en helhedsplan. I beretningen udtrykkes der kritik af KAB og denne begrundes med mange års mangel på vedligeholdelse samt mange skift af byggeansvarlige i KAB. Beboeren anfører, at bestyrelsen også har et ansvar, at der har været udskiftninger i bestyrelsen og at forfaldet er sket mange år inden arbejdet med helhedsplanen gik i gang.

Svaret fra Mogens, afdelingsformand var, at processen har været at vi ikke havde så mange midler i nulserne sammenholdt med, at bestyrelsen ikke havde overblik og samtidig manglede kompetencer på området. Vi fik først sidste år en bygningsgennemgang og vi havde hele tiden en tro på, at igangsætning af helhedsplanen lå lige om hjørnet.

Niels-Peter supplerede med at han selv først flyttede ind i bebyggelsen i 2018, og at han som formand for byggeudvalget håber, at der kommer en afstemning inden årets udgang.

Beretningen blev herefter godkendt enstemmigt.

4. Fremlæggelse og godkendelse af driftsbudget 2021-2022 samt årsregnskab for 2019-2020 til orientering

Emre, Kundeøkonom i KAB fremlagde regnskabet og fremhævede enkelte punkter, herunder har der været en større udgift til vand end forventet i budgettet og afdelingen har brugt færre midler til lønninger og haft færre udgifter til vedligeholdelse.

Der var et par forståelsesmæssige spørgsmål, som Emre afklarede.

Driftsbudget 2021-2022:

Emre gik over til at knytte kommentarer til et par punkter på budgettet, blandt andet at udgifterne til renovation er en af de største faktorer, og at når man har et overskud ét år, så fordeles dette over de kommende tre år.

Anders besvarede spørgsmål fra salen således:

Andel af, hvor meget vi lægger til KAB er en del af det udvidede budget.

Når vi sparer penge på, at en servicemedarbejder kan udføre en opgave, så er dette ikke specificeret ud, men er indeholdt i besparelsen på eksterne leverandører og lønudgiften til servicemedarbejderen. Omvendt kan det for den enkelte virke omkostningstungt, når en servicemedarbejder bruger tid på en opgave, som efterfølgende bliver sendt til ekstern leverandør. Blot skal man holde sig for øje, at der i ganske mange tilfælde sker det modsatte; at servicemedarbejderen kender så meget til materialer og byggeri i afdelingen, at han eller hun sparer på omkostningerne til eksterne leverandører ved at reparere selv.

Prisstigningerne på renovation skyldes ikke corona, men at der generelt i samfundet er øget fokus på affaldshåndteringen, så vi vil se prisstigninger også i de kommende år. Blandt andet skal vi i fremtiden sortere i flere fraktioner end vi gør i dag.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

5. Orientering om helhedsplan for Hvidovreparken

Anders, suppleret af Niels-Peter og bestyrelsens repræsentant fra LLO, Thomas, gav en status på arbejdet med Helhedsplanen og fortalte, at vi snart skal tage stilling til planen og den deraf følgende huslejestigning. Status er følgende, som er refereret sammen med svar på spørgsmål fra salen:

Byggeudvalget, Rambøll og KAB har taget stilling til indholdet. I 2. kvartal i år blev de endelige rammer fastlagt, herunder varmecentral og de arbejder som vi ikke får støtte til. Fastlæggelsen af omfanget i Helhedsplanen har taget tid. Blandt andet fordi Landsbyggefonden (LBF) i 2018 var positive over for et beboerhus fælles med Baunevangen. Tilsagnet om støtte trak LBF herefter tilbage igen, hvorefter byggeudvalget i stedet arbejdede med tanken om at etablere beboerlokale i stueetagen i samme opgang som det eksisterende beboerlokale. Denne mulighed er kommet i spil, da daginstitutionen Kernehuset har opsagt lejekontrakten. Efterfølgende har LBF atter meddelt tilsagn om støtte. Dette sammenholdt med Helhedsplanens generelle kompleksitet har medført, at det endnu ikke har været muligt at fastlægge niveauet for huslejestigningerne. Lydisolering af det nye lokale er med i planen og det er desuden tanken, at der laves beboerhotel over det nyt beboerlokale.

Inden beboernes stillingtagen til Helhedsplanen på et særskilt indkaldt møde vil materiale blive sendt ud til alle. Vi håber, at mødet vil finde sted enten i starten af december 2021 eller i januar 2022.

De tegninger, som blev vist på mødet i november 2020 viste ventilationsanlæg, som optager plads i soveværelset. Tegningerne er kun vejledende, og den endelige placering af ventilationsanlæg kan ændres.

I forbindelse med information forud for beslutningsmødet i december eller januar har beboerne været stillet en pavillon med plancher og tegninger i udsigt. Løsningen med en pavillon er ikke glemt, men er muligvis ikke realiserbar grundet tidsnød og praktiske forhold. Byggeudvalget arbejder på at tilgodese ønsket om tegninger og plancher på anden vis.

En beboer kommenterede, at den gamle ordning med at man kan få renoveret køkkener og badeværelser, som man betaler over huslejen (råderet) savnes og udtrykte ærgrelse over, at man har sat Helhedsplanen på dagsordenen i dag, når der kommer et særskilt møde. Til dette svarede Anders, at man er velkommen til at stille forslag om råderets-køkkener og -badeværelser på et kommende afdelingsmøde, og at tanken blot har været at give en status på helhedsplanen.

6. Behandling af indkomne forslag

Forsalg 1 – Flere katte end en (max. 2)

Mitchel kunne godt tænke sig to katte så den ene ikke er ensom. Begge katte skal være neutraliseret.

Med 40 stemmer for og 14 imod blev forsalget vedtaget.

Forslag 2 - Vinduespudsning

Bestyrelsen har spurgt en vinduespudser, som siger nej tak til at sende fakturaer ud til 80-100 forskellige beboere. En beboer kender til gengæld en vinduespudser, som gerne vil byde ind på opgaven.

På spørgsmål man kan afregne over huslejen svarede Mogens, at det skal stilles som et forslag.

Anders supplerede med, at det jo også kan gøres i privat regi. Hvis driften skal administrere ordningen, kommer det til at medføre omkostninger.

Niels-Peter foreslog forslagsstilleren at tage de nye oplysninger til efterretning, og genfremstille det på næste møde.

Forslagsstilleren indvilgede i at trække forslaget og eventuelt genfremstille det ved et kommende møde i en anden form.

Forslag 3 – Udskiftning af KAB som administrator

Forslagsstiller begrundede sit forslag med, at samarbejdet med KAB har ændret sig siden år 2000 og nævnte en række eksempler på helhedsplaner, som har medført dårlige resultater.

Fra salen blev suppleret med yderligere eksempler på helhedsplaner, som har haft et kritisabelt forløb.

Niels-Peter bemærkede, at vi nu har brugt otte år og står foran 1. etapes udførelse. Hvis vi udskifter KAB, vil vi blive slået tilbage til start. For bestyrelsen er udbudsmaterialet essentielt. Der skal stilles krav om dansk eller engelsktalende håndværkere, overenskomster mm. Det er præmisserne for selve udbuddet, som er vigtige at få tænkt ind fra starten.

Forslagsstiller var rede til at "slå en streg i sandet" og betale hvad det foreløbige arbejde har kostet, uagtet at processen måske skal startes forfra.

Anders nævnte, at der altid vil være dårlige eksempler på renoveringer. Det er et faktum, at der vil være vandskader, mudder, støj og larm og at alle, der arbejder med den slags gør hvad de kan for at minimere generne. Hvis man bor i lejligheden under renoveringen, vil generne være større. Nogle steder vælger man genhusning fra for at få noget mere arbejde indeholdt i planen. Genhusning er med i Hvidovreparkens handlingsplan.

Det er organisationsbestyrelsen der bestemmer, om KAB skal udskiftes. Afdelingsmødet har alene mulighed for at bede bestyrelsen om at arbejde videre med forslaget.

Niels-Peter opfordrer forslagsstiller om at udskyde forslaget til næste afdelingsmøde i marts 2022, hvor vi allerede har haft afstemningen om handlingsplanen.

Dette ønskede forslagsstiller ikke.

Repræsentanten fra LLO, som sidder med i byggeudvalget og er rådgiver for bestyrelsen finder, at det er et dårligt tidspunkt at skifte administrator på lige nu. Hvidovreparkens helhedsplan er et let projekt i forhold til andre projekter. Han foreslår at se hvad der kommer og kan ikke finde alternativer til KAB, som ligger "lige til højrebenedet".

På spørgsmål fra salen om, hvilken betydning det har hvis vi siger ja til helhedsplanen og efterfølgende vil skifte administrator svarede Anders, at KAB er forretningsfører for HELE Hvidovre Boligselskab. Hvis organisationsbestyrelsen vil skifte administrationsselskab ved vi ikke, om vi kan køre helhedsplanen igennem med et andet administrationsselskab. Afdelingsbestyrelsen kan arbejde med et skifte, men organisationsbestyrelsen skal godkende det. Man skal regne med, at det tager 1-1½ år at skifte selskab og selv om der stemmes nej til helhedsplanen, så skal der renoveres.

Forslagsstiller ville vide, om man ikke kan indkalde organisationsbestyrelsen til ekstraordinært møde, hvor man tager emnet op. Til det svarede Anders, at man skal huske på, at også Skårupvej, ældreboligerne og Baunevangen er repræsenteret i Hvidovre Boligselskab og har rettigheder.

Niels-Peter rundede debatten af med at fortælle, at bestyrelsen ikke altid er enige med KAB, men at samarbejdet er blevet bedre og at man i stedet kan behandle ønsket om et alternativ til KAB på organisationsbestyrelsens ordinære møde medio november.

Ændringsforslag:

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at mødet bliver enige om at bede bestyrelsen om at arbejde med alternativer til KAB.

36 stemte for og 30 stemte imod. 8 deltagere var hverken for eller imod.

Ændringsforslaget er dermed vedtaget.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På valg er Niels-Peter Nielsen, Mogens Bentzen og Jørgen Rørvold

Alle er på valg for en 2-årig periode.

Mogens genopstiller ikke. Vivi er fraflyttet bebyggelsen, hvorefter Sussi er indtrådt i bestyrelsen. Sussi ønsker ikke at genopstille.

Niels-Peter modtager genvalg og Jørgen Rørvold er syg men bestyrelsen mener at vide, at han modtager genvalg.

Niels-Peter Nielsen og Jørgen Rørvold blev genvalgt.

Tonny Wichmann ønsker at træde ind i bestyrelsen for en 2-årig periode og Peter Krogh ønsker indtræden frem til næste ordinære afdelingsmøde, altså ca. ½ år.

Begge blev valgt.

8. Valg suppleanter

Trods mange opfordringer var der ingen af de fremmødte, der ønskede at indtræde som suppleant.

9. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Vi har fire pladser og Mogens meddeler, at han gerne genopstiller.

Niels-Peter forklarede, at Mogens, Jørgen, Kim og han selv sidder i repræsentantskabet.

Forsamlingen tog orienteringen til efterretning.

10. Eventuelt

På spørgsmål om vi kan få pudset vinduerne i opgangene svarede Brian, at det gør vi i forvejen to gange årligt.

Niels-Peter oplyste, at der afholdes julebanko i år. Nærmere information kommer senere.

Dato og underskrift dirigent

Dato og underskrift formand