

**Referat af ekstraordinært repræsentantskabsmøde
i Boligforeningen VIBO
tirsdag den 8. november 2022 kl. 18.30
i VIBO**

Der var 37 fremmødte i alt: 23 fremmødte fra 1. kreds, 8 fremmødte fra 2. kreds, 5 fremmødte fra 9. kreds samt medarbejderrepræsentanten.

Birgitte Langballe bød velkommen til repræsentantskabsmødet

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Godkendelse af forretningsorden
4. Valg af stemmeudvalg
5. Forslag til ændrede rammer for individuel modernisering
 1. Ordningen om kollektiv råderet (individuel modernisering) afskaffes helt.
 2. Ordningen om kollektiv råderet (individuel modernisering) ændres, så der kun kan gennemføres kollektiv råderetsarbejder, som medfører en samlet huslejestigning på maksimalt 5 %. Ordningen vil samtidig indeholde en afdelingsfinansieret vedligeholdelsesdel.

Ad pkt. 1 - Valg af dirigent

Advokat Ole Olsen blev valgt som dirigent og takkede for valget og konstaterede, at der er blevet indkaldt rettidigt til det ekstraordinære repræsentantskabsmøde.

Ad pkt. 2 - Valg af referent

Tina Kastberg blev valgt som referent og takkede for valget.

Ad pkt. 3 - Godkendelse af forretningsorden

Forretningsorden af 24. februar 2011 blev godkendt.

Ad pkt. 4 - Valg af stemmeudvalg

Følgende blev valgt til stemmeudvalg:

- Ismet Dzemaili afd. 810
- Peter Nybro afd. 117
- Dirigent Ole Olsen
- Referent Tina Kastberg

Ad okt. 5 - Forslag til ændrede rammer for individuel modernisering

Forslag 1: Ordningen om kollektiv råderet (individuel modernisering) afskaffes helt.

Forslag 2: Ordningen om kollektiv råderet (individuel modernisering) ændres, så der kun kan gennemføres kollektiv råderetsarbejder, som medfører en samlet huslejestigning på maksimalt 5 %. Ordningen vil samtidig indeholde en afdelingsfinansieret vedligeholdelsesdel.

Henrik Nielsen forelagde punktet og oplyste, at Københavns Kommune, som er tilsynskommune for VIBO, har skærpet kravene til de almene boligorganisationers forpligtelse til opsparing i forbindelse med udskiftning af f.eks. køkken og bad. Det betyder, at den hidtidige ordning om kollektiv råderet (individuel modernisering) ikke kan fortsætte i sin nuværende form, da skærpelsen har økonomiske konsekvenser, som repræsentantskabet og efterfølgende afdelingerne skal tage stilling til.

Henrik Nielsen redegjorde for den historiske baggrund for kollektiv råderet (individuel modernisering), som i 2006 blev godkendt af repræsentantskabet og indført i VIBO.

Henrik Nielsen oplyste, at da repræsentantskabet tilbage i tiden har fastsat de overordnede rammer for kollektiv råderet (individuel modernisering), er det derfor også repræsentantskabet, der skal beslutte de nye overordnede rammer. Efterfølgende er det de enkelte afdelinger, altså afdelingsmødet, der træffer beslutning om, hvorvidt der i afdelingen skal være kollektiv råderet (individuel modernisering).

Henrik Nielsen oplyste, at der i VIBO er vedtaget kollektiv råderet (individuel modernisering) i 59 afdelinger ud af VIBOs 68 afdelinger.

Henrik Nielsen oplyste endvidere, at der fra 2006 og frem til nu, er blevet udført mere end 1100 køkkener og omkring 60 badeværelser ved kollektiv (individuel modernisering). Med hensyn til altan inddækning og udestuer er ordningen alene blevet brugt i meget begrænset omfang.

Henrik Nielsen redegjorde for de 3 ordninger, som kan anvendes ifm. modernisering af boligen, herunder forskellen på disse:

- Kollektiv forbedring
- Råderet
- Kollektiv råderet (individuel modernisering)

Henrik Nielsen orienterede om de overordnede forudsætninger for kollektiv råderet (individuel modernisering), som altid skal besluttes på et afdelingsmøde under hensyntagen til afdelingens økonomi. Henrik Nielsen oplyste i denne forbindelse, at huslejestigninger, der inden for et budgetår overstiger 5 %, skal godkendes af kommunen.

Ved kollektiv råderet (individuel modernisering) vil en udskiftning af køkken eller bad bestå af en forbedringsdel og en vedligeholdelsesdel.

Forbedringsdelen finansieres ved, at afdelingen optager et lån, der afdrages af den enkelte beboer over huslejen.

Vedligeholdelsesdelen afholdes af afdelingen via henlagte midler (udgifter til vedligeholdelse i forbindelse med slid og ælde). Vedligeholdelsesdelen udbetales som et tilskud til den enkelte beboer, når vedkommende får udskiftet sit køkken eller badeværelse ved brug af kollektiv råderet (individuel modernisering)

Alle afdelinger skal hvert år henlægge midler svarende til vedligeholdelse af afdelingens

bygninger, herunder også vedligeholdelse af køkken og bad, så afdelingen overholder sine økonomiske forpligtelser til vedligeholdelsen.

Henrik Nielsen redegjorde i denne forbindelse for, at der er forskel på vedligeholdelsesdelen, som i henhold til de gældende regler skal udbetales til den enkelte beboer, når vedkommende benytter kollektiv råderet og så den løbende vedligeholdelse.

Den helt store udfordring ved finansiering af vedligeholdelsesdelen er, hvor meget skal afdelingen afsætte hertil. Henrik Nielsen oplyste i denne forbindelse, at det er alle beboere i de enkelte afdelinger, hvor der er vedtaget kollektiv råderet (individuel modernisering), som via huslejen skal betale til vedligeholdelsesdelen, der udbetales som tilskud til den beboer, som etablerer nyt køkken eller nyt badeværelse ved kollektiv råderet (individuel modernisering),

Henrik Nielsen gennemgik et PowerPoint-show om kollektiv råderet (individuel modernisering), som er vedhæftet referatet.

Efter gennemgangen af PowerPoint-showet blev der fra repræsentantskabet stillet flere opklarende spørgsmål til Henrik Nielsen omkring rammerne for kollektiv råderet (individuel modernisering).

Der blev i denne forbindelse blandt andet oplyst, at hvis en afdeling allerede på et afdelingsmøde har sagt nej til kollektiv råderet (individuel modernisering), skal afdelingen ikke igennem en ny beslutningsproces.

Det blev endvidere oplyst, at hvis repræsentantskabsmødet stemmer ja til, at ordningen om kollektiv råderet (individuel modernisering) skal ændres, så suspenderes kollektiv råderet (individuel modernisering) i de afdelinger, hvor ordningen er vedtaget, indtil afdelingsmødet har taget stilling til, om ordningen fortsat skal være gældende og i bekræftende fald de ændrede rammer herfor.

Birgitte Langballe blev forespurgt om, hvad organisationsbestyrelsens holdning er til, hvorvidt ordningen om kollektiv råderet (individuel modernisering) skal fortsætte med de ændrede rammer.

Birgitte Langballe oplyste, at organisationsbestyrelsens holdning er, at der skal være størst muligt råderet i boligerne i de enkelte afdelinger, så beboerne har mulighed for at præge egen bolig. Birgitte Langballe oplyste samtidig, at det dog altid er vigtigt, at huslejen i de enkelte boliger forbliver på et niveau, så alle har mulighed for at bo i en almen bolig.

Der blev fra salen af opfordret til, at man stemmer ja til forslag 2, og så overlader til de enkelte afdelinger at tage stilling til, om de fortsat ønsker kollektiv råderet (individuel modernisering), og om de har råd til dette.

Herefter overgik man til afstemningen, som foregik ved håndsoprækning

Forslag 1: Skal ordningen om kollektiv råderet (individuel modernisering) afskaffes helt.

Der var ingen der stemte for afskaffelse af kollektiv råderet (individuel modernisering), hvorefter man overgik til afstemning om forslag 2.

Forslag 2: Skal ordningen om kollektiv råderet (individuel modernisering) ændres, så der kun kan gennemføres kollektiv råderetsarbejder (individuel modernisering), som medfører en samlet huslejestigning på maksimalt 5 %. Ordningen vil samtidig indeholde en afdelingsfinansieret vedligeholdelsesdel.

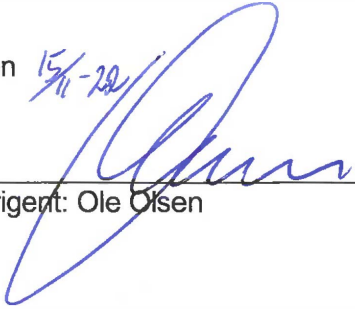
Der var 33, som stemte ja til forslag 2. Der var 4, som undlod at stemme.

Birgitte Langballe takkede for et godt repræsentantskabsmøde og en god debat.

Referent: Tina Kastberg

Den

15/11-2022



Dirigent: Ole Olsen

Den 17/11-2022



Formand: Birgitte Langballe