

Referat af repræsentantskabsmøde Lejerbo, Frederiksberg – tirsdag den 5. marts 2013, kl. 17.00 i Restaurant Josty, Pile Alle 14a, 2000 Frederiksberg

Til stede var organisationsbestyrelsesmedlemmerne, Gunnar Sørensen, Erik S. Baastrup, Anders Kaare Frederiksen, Lona Fernandez Ruiz, Mogens Plesner Mathiasen og Poul Erik Mølgaard Rasmussen. Endvidere deltog repræsentantskabsmedlemmerne: Ann Engelbrecht, Carl Erik S. Schach, Casper Burlin, Dick Steenlykke, Else Løgtved, Elsebeth Nielsen, Freddy Nilsson, Henrik Jonassen, Jan Holm, Jan Howardy, Jeanett Lorange, Jesmar Larsen, Jette Lukassen, Kirsten Andersen, Kjeld Mikkelsen, Kurt Muhlhausen, Lars Persson, Mariann Gloria Kjær, Marianne Egholm, Mogens J. C. Olsen, Per Byrgesen, Per Stisen, Per Wael Farver, Rune Baj, Ruth Bograd, Sadaqat Hasan Ghauri, Susanne Andersen og Tina Cederqvist. Fra administrationen deltog forretningsfører Kurt Kristensen og sekretær Jytte Bach Sjøgreen, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra organisationsbestyrelsesmedlem Lise Hækkerup samt repræsentantskabsmedlem Nina Mikkelsen.

Dagsorden:

1. Velkomst
2. Valg af dirigent
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år
4. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget
5. Indkomne forslag
6. Valg til organisationsbestyrelsen:
 - a) Valg af formand – Gunnar Sørensen er på valg
 - b) Valg af 2 suppleanter
7. Valgt af revisor
8. Evt.

Kurt Kristensen oplyste indledningsvis, med henvisning til vedtægten, at dagsordenens punkt 6 b, skal ændres til ”valg af 2 suppleanter”

Ad 1. Velkomst

Formand, Gunnar Sørensen bød velkommen.

Ad 2. Valg af dirigent

Organisationsbestyrelsen foreslog Poul Erik Mølgaard Rasmussen til dirigent.

Poul Erik Mølgaard Rasmussen blev valgt. Han konstaterede mødets lovlighed og gav ordet til formanden.

Ad 3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år Formanden aflagde på bestyrelsens vegne beretning:

”Sidste år rundede jeg emnet nybyggeri af med, at det var op ad bakke på Frederiksberg, og det skal jeg love for har holdt stik. Den grund, vi var ude efter, har jeg netop hørt er udlagt til helt andre formål – nemlig et nyt aktivitetscenter for handicap, idræt og musik, så heller ikke i år er der positive nyheder på den front. Til gengæld vil kommunen gerne have os til at stille et yderligere antal boliger ud over de hver fjerde ledige kommunen i forvejen disponerer over til rådighed for kommunen. Nu er projektet boliger til de hjemløse, hvor kommunen allerede har lavet en aftale med FfB, der stiller 20 boliger til rådighed for formålet. Vi har på et

bestyrelsesmøde i dag drøftet situationen, og bestyrelsens holdning er "noget for noget". Vi har i forvejen en venteliste på 15 til 20 år for borgere, der er skrevet op og har stået på ventelisten længe. De vil med rette kunne føle sig snydt, hvis vi pludselig accepterede at stille et større eller mindre antal boliger til rådighed for hjemløse. Den sociale forpligtelse, som modydelse for den kommunale grundkapital ved opførelsen af vore ejendomme, yder vi netop ved at kommunen via lovgivningen får stillet hver fjerde ledige bolig til rådighed.

Siden sidste repræsentantskabsmøde har vi afholdt 3 bestyrelsesmøder, hvor vi bl.a. har revideret aftalen med kommunen om fleksibel udlejning. De væsentligste ændringer i den aftale, vi er parate til at indgå, er, at den tidligere "grønne anvisning" ændres til "arbejdsmarkedstilknytning", hvor det blev tilføjet, at det faste arbejde på Frederiksberg er minimum 25 timers arbejde om ugen. Om unge i job eller uddannelse er det blevet det præciseret, at deres fortrinsret til en lejlighed i Lejerbo Frederiksberg handler om unge, der flytter hjemmefra for første gang. For seniorer, der ønske at flytte nærmere familien, skal denne familie også bo på Frederiksberg. Imidlertid har kommunen meddelt os, at man ønsker nærmere evaluering fra boligselskaberne på Frederiksberg, om den hidtidige erfaring med de fleksible regler, ligesom kommunen ønsker at indgå i længevarende aftaler, og kommunen har derfor blot forlænget den gamle aftale indtil udgangen af maj måned i år, hvorefter der skal drøftes nye regler. Hvorvidt man vil gøre vort reviderede forslag til ny aftale for en længere årrække, vides der intet om på nuværende tidspunkt.

Vi har også i flere omgange måtte forholde os til parkerings sagen i Danmarksgården, hvor Lejerbos vanlige advokat har vurderet, at der ikke er grundlag for at køre en retssag mod Onsegården, der er køber af BRF Kredits ejendom, for at få tilsidesat en gammel tinglyst aftale om "uindskrænket brugsret" til et antal P-pladser under dækket i Danmarksgården. Bestyrelsen var enig i advokatens vurdering. Efterfølgende har Danmarksgårdens afdelingsbestyrelse besluttet at lade en anden advokat se på sagen.

Sagen mod Danmarksgårdens afdelingsbestyrelse og Lejerbos byggeafdeling om lovligheden af renoveringen af ejendommen blev afgjort i Boligretten på Frederiksberg sidste sommer, og det blev en ren sejr til Lejerbo.

Sagsøgerne havde anlagt sagen på, at beboerdemokratiet ikke var blevet efterlevet, og at der derfor var blevet truffet en ugyldig aftale, da afdelingsbestyrelsen sendte spørgsmålet ud til urafstemning, hvor i øvrigt et meget stort flertal gik ind for renoveringen. Dommen siger i sine præmisser, at beboerdemokratiet er blevet overholdt, og da resten af beslutningerne var lige efter bogen, blev alle sagsøgte frifundet. Vi har efterfølgende erfaret, at sagsøgergruppen ikke kunne få bevilget fri proces til en anke til landsretten, så den sag er endelig afgjort.

I foråret fik vi pludselig melding om, at Landsbyggefonden ikke længere havde midler til at støtte de boligsociale projekter, der var i gang rundt omkring. Det ramte også os på Frederiksberg, hvor især Danmarksgården har haft gavn af en sådan ildsjæl. Vi havde drøftelser med kommunen, der var interesseret i at projektet fortsatte, for der var gode resultater. Sådan en opgave er i bund og grund en kommunal opgave, men kan de folkevalgte vælte byrden over på de berørte, findes der altid andre projekter, som de bedre kan sole sig i, som f.eks. et nyt aktivitetscenter for handicap, idræt og musik, hvor vi kunne have bygget 60 familieboliger og 5 boliger til hjemløse som energi-0 huse. Vi blev fra forvaltningens side spurgt om, hvorvidt vi sammen med et andet boligselskab på Frederiksberg ville dække 50 % af udgifterne til en boligsocial konsulent, så ville kommunen dække de resterende 50 %. Inden vi nåede at forholde os til forslaget sagde konsulentens sit job op, for han havde fået noget mere sikkert i Røde Kors. Tilbage meldingerne ved projektet var så gode, at vi besluttede at bevilge beløbet som et engangsbet.

Derudover har vi bevilget et beløb på ca. kr. 50.000 til en ny låge i afd. 276-0, der er meget belastet af et ikke altid troværdigt Metro selskab.

I efteråret blev jeg via Lejerbo København kontaktet af en sælger fra SEAS NVE om mulig overgang til fibernet. Ihukommende at langt de fleste modtageanlæg i Lejerbos afdelinger på Frederiksberg er de såkaldte sløjfeanlæg, der kun tillader én programpakke for hele afdelingen, hvilket gennem årene har været stærkt kritiseret, tog jeg et møde med konsulenten. Jeg fandt, at hans tilbud var så interessant, at det fortjente at blive forelagt afdelingsbestyrelserne på et aftenmøde på Gl. Køgelandsvej. Her var der mulighed for at stille spørgsmål til programudbud, finansiering og økonomi som grundlag for hjemme evt. at gå videre med projektet. På nuværende tidspunkt har flere afdelinger meldt tilbage, at de agter at overgå til fibernet, medens andre stadig overvejer.

Bestyrelsens medlemmer har observeret, at det i dagens Danmark er svært at motivere beboerdemokrater til at ofre en weekend på kursus, og derfor har vi besluttet at arrangere ”gå hjem kurser” på Frederiksberg med deltagelse af Lejerbo Taastrup og Lejerbo Gentofte, og på Frederiksberg er så meget sagt, for jeg har lavet en aftale med Lejerbo Hvidovre om at, i det omfang selskabslokalerne på Arne Nielsens Boulevard er ledige, kan vi køre kursus der. I aftes mødtes vi til et regnskabs- og budgetkursus, og selv om der er mange garvede beboerdemokrater blandt os her, er det min opfattelse, at vi alle havde udbytte af kursus. Det næste kursus vil være kursus i vores IT i Lejerbo – ikke det nemmeste at tackle efter min erfaring, men jeg er jo også kun bruger. Vi skulle også have været til styringsdialogmøde med kommunen i november måned, men mødet blev udsat, angiveligt pga. personaleudskiftning i forvaltningen. Vi bliver nu indkaldt i løbet af næste måned, og jeg vil i den forbindelse opfordre jer til at sende Kurt en mail gerne med c.c. til mig om emner, vi bør tage op med forvaltningen. Jeg har allerede længe haft et indspark om beboersammensætningen ved kommunal anvisning af fremmede liggende fra Anders Kaare Frederiksen, men er der andre, og det er vel boligsociale spørgsmål, I synes, vi skal tage op med kommunen, så har I altså chancen nu.

Derudover har vi forholdt os til alle de låneansøgninger fra afdelingerne i forbindelse med alle de renoveringsopgaver, afdelingerne i disse år gennemgår. Jeg vil ikke sige, at vi bare er et gummistempel, for vi ser virkelig på, hvad det er I får lavet, og det er med stor fornøjelse, at vi ser den ene afdeling efter den anden blive opgraderet med nye køkkener, nye franske altaner, nye vinduer, nye badeværelser og hvad beboerne i den enkelte afdeling har besluttet sig for. I den forbindelse har der også været udfoldet megen kreativitet, men renoverings- og forbedringsopgaver er ikke opgaver, som burde dækkes af de normale henlæggelser, for det ville jo være det samme som at sige, at de udamortiserede lån kunne bruges til huslejenedsættelser, og betrødte vi først den vej, ville andre komme ind over og belære os om, hvad der er ret og rimeligt.

Vi besluttede sidste år at ansætte 2 EST-elever, der skulle aflønnes af boligorganisationen. Nu fremgår det af det foreliggende budget, at omkostningen til EST-eleverne er fordelt på afdelingerne. Det var ikke meningen, og det er blevet præciseret, at omkostningen afholdes af boligorganisationen, således at det er omkostningsfrit for afdelingerne.

Vi har besluttet, at der i budgetterne for Lejerbo Frederiksberg afsættes relevante midler til en studietur for bestyrelsen. Vi har aldrig i hele organisationens historie været på en studietur, og min erfaring fra deltagelse i andre boligorganisationers studieture er positiv. Afdelingsformændene kender jo værdien af formandsturene, som Kurt har arrangeret i en længere årrække. Der er for nærværende ikke noget konkret om en sådan studietur for organisationsbestyrelsen, men I vil høre nærmere, når det realiseres.

Vi mangler en egentlig forretningsorden for Lejerbo Frederiksberg, og den vil blive udarbejdet af et lille udvalg, så den kan ligge klar på førstkommende organisationsbestyrelsesmøde.

Vi skal i gang med at udarbejde målsætninger og Visioner for Lejerbo Frederiksberg. Indtil nu har vi ikke gjort så meget ved denne bundne opgave, men organisations-bestyrelsen vil blive indkaldt til nogle møder her i april/maj – i øjeblikket handler det om at få kursusafdelingens kalender til at spille sammen med de øvrige deltageres.

Boligselskabernes Landsforening har besluttet, at 1. kreds skal styrke båndene til Frederiksberg, og derfor har bestyrelsen for 1. kreds besluttet at nedsætte et ”Frederiksbergudvalg”, og på første møde i november blev jeg valgt til formand for udvalget.

Endelig skal jeg nævne, at det er lykkedes at få en medarbejder i Lejerbo til at indhente tilbud på nye grafittivenlige skilte til afdelingerne, og jeg håber, at de kan være ude og på plads, inden det bliver sommerferie. Udgiften til skiltene afholdes af ejeren af ejendommen, nemlig boligorganisationen.

Jeg tror, jeg er kommet ret godt rundt i, hvad der er sket for Lejerbo på Frederiksberg i det forløbne år, og ellers hører jeg det jo nok fra jer om lidt.

Men forinden vil jeg gerne have lov til at sige tak til nogle loyale og inspirerende bestyrelses-kolleger for et godt år i Lejerbo Frederiksberg, og der skal også lyde en tak til administrationen for en utrættelig indsats for at følge med de folkevalgtes ideer og ønsker.”

Per Byrgesen spurgte til kommunens ønske om boliger til hjemløse.

Gunnar Sørensen svarede, at det er en beslutning der træffes af organisationsbestyrelsen. Han tilføjede, at umiddelbart vil bestyrelsen ikke afgive boliger, med mindre kommunen tillader at der bygges nye.

Lars Persson spurgte til den fleksible udlejningsaftale, om det skal forstås således, at der ikke er fleksibel udlejning før der evt. foreligger en ny aftale.

Gunnar Sørensen svarede at, i princippet udløber den nuværende ordning i maj måned, og det forventes at der foreligger en ny aftale forinden.

Formandens beretning blev godkendt uden yderligere bemærkninger.

Ad 4. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget
Årsregnskab med tilhørende revisionsberetning blev godkendt uden bemærkninger.

Kurt Kristensen bemærkede, med henvisning til budgetforslaget, side 3, note 3, at kr. 168.000 vil blive overført til arbejdskapitalen.

Ad 5. Indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag.

Ad 6. Valg til organisationsbestyrelsen

a) Gunnar Sørensen blev genvalgt som formand med akklamation.

b) Nina Mikkelsen havde skriftligt tilkendegivet at hun genopstillede, herudover opstillede Kjeld Mikkelsen, Dick Steenlykke, Rune Bai og Freddy Nilsson.

Der blev nedsat et stemmeudvalg bestående af Kurt Kristensen, Marian Gloria Kjær og Lars Persson.

Kandidaterne gav en kort præsentation af dem selv.

Der var herefter skriftlig afstemning. Der blev i alt afgivet 59 stemmer: Nina Mikkelsen fik 19 stemmer, Kjeld Mikkelsen fik 16 stemmer, Rune Bai fik 11 stemmer, Freddy Jensen fik 10 stemmer og Dick Steenlykke fik 3 stemmer.

Dermed blev Nina Mikkelsen og Kjeld Mikkelsen begge valgt som suppleanter.

Ad 7. Valg af revisor

KPMG Statsautoriseret Partnerselskab blev genvalgt.

Ad 8. Eventuelt

Jan Holm havde spørgsmål til årsberetningens side 5 og 6, herunder specielt tab på fraflyttere.

Kurt Kristensen gjorde opmærksom på, at det udsendte er "første udgave", og at der vil ske tilretninger i det følgende materiale. Opgaven og intentionen er at afdække og synliggøre hvor der ligger nogle væsentlige udfordringer. I første omgang drejer det sig om, at få gjort noget ved de røde prikker.

Tab på fraflyttere er en stor udfordring for økonomien. En mulighed kan være at gå i dialog med kommunen, for at finde de "rigtige" indflyttere.

Ander Kaare Fredriksen bemærkede, at Seedorffs Vænge har fået en rød prik, ud fra at man bør hensætte halvdelen af fraflytterudgiften fra året forinden, hvilket man ikke gør, idet der allerede er hensat til dækning for flere år, så prikken burde være grøn.

Per Farver roste bestyrelsen for at sammenlægge kurser, så de små afdelinger ikke bliver belastet.

Gunnar Sørensen oplyste, at man på organisationsmødet i dag har haft en drøftelse om "solenergi". Der kommer en ny betænkning, og såfremt det viser sig at være interessant skal boligorganisationen være på forkant.

Lars Phersson oplyste, at Frederiksberg Kommune i 2012/2013 gav tilskud til en konsulent, men det var meget svært at få fat i en uvildig konsulent. Når konsulenterne hørte at det efterfølgende skulle i licitation, var de slet ikke interesserede. Derfor lykkedes det ikke at finde en konsulent til Danmarksgården.

Der var bemærkning fra forsamlingen om, at der ikke er soltimer nok i Danmark til at det på det foreliggende grundlag kan betale sig at investere i solenergi.

Der var en længere debat om emnet.

Mødet hævet

Dato: 20.03.2013



Formand, Gunnar Sørensen

Dato: 22/3 - 2013



Dirigent, Poul Erik Mølgaard Rasmussen