

Referat af repræsentantskabsmøde Lejerbo, Frederiksberg – torsdag den 6. marts 2014, 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 David M. Gerschwald og Bo Kømler. Endvidere deltog repræsentantskabsmedlemmerne: Anton Hundtofte Aggernæs, Emma Anna Nicholzen, Sadagat Hasan Ghauri, Majbrit Brask Lillevang, Kjeld Ivan Mikkelsen, Tina Cederqvist, Asger Stevner Von Wenck, Dick Steenlykke Johnny Aage Bredahl, Casper Burlin, Hanne Køhler Jepsen, Freddy Nilsson, Carl Erik S. Schach, Jan Holm, Svend Bidstrup, Jan Howardy, Marianne Egholm, Elsebeth Nielsen, Mariann Gloria Kjær, Kurt Muhlhausen, Jannie Andersen, Susanne Bech Andersen, Per Byrgesen, Jesmar Larsen, Else Løgtved, Orla Graungaard og Irene Nedic. Fra administrationen deltog forretningsfører Kurt Kristensen og sekretær Jytte Bach Sjögren, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra repræsentantskabsmedlemmerne Mogens J.C. Olsen, Nina Mikkelsen og Supawadee Frederiksen.

#### 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. Godkendelse af vedtægtsændring § 11, stk. 1. (vedlagt)
6. Indkomne forslag – skal være Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn i hænde, senest, den 20. februar 2014
7. Valg til organisationsbestyrelsen:
  - a) Valg af næstformand – på valg er:  
Næstformand, Erik Baastrup
  - b) Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer – på valg er:  
Anders Kaare Frederiksen og Lona Fernandez Ruiz
  - c) Valg af 2 suppleanter – på valg er:  
Kjeld Ivan Mikkelsen og Nina Mikkelsen
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

#### **Ad 1. Velkomst**

Formand, Gunnar Sørensen bød velkommen.

#### **Ad 2. Valg af dirigent**

Organisationsbestyrelsen foreslog Kurt Kristensen som dirigent.

Kurt Kristensen blev valgt.

### **Ad 3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år**

Formanden aflagde på bestyrelsens vegne beretning:

”Det er nøjagtig 1 år og 1 dag siden, vi sidst holdt repræsentantskabsmøde, og dengang indledte jeg bestyrelsens beretning med at konstatere, at det er op ad bakke med nybyggeri for Lejerbo på Frederiksberg. Af en eller anden grund løber de andre boligselskaber med opgaverne, men vores nye byggechef gør hvad hun kan, og vi andre forsøger af de kanaler, vi har, at prøve at skaffe byggeopgaver.

I det forløbne år har bestyrelsen udarbejdet en egentlig forretningsorden for bestyrelsen, som blev godkendt på mødet i juni. På samme møde drøftede vi et oplæg til kommunal udlejningsaftale, den såkaldte ”grønne udlejning”, idet kommunen afventede vores evaluering af den hidtidige aftale. Det blev aftalt, at næstformand Erik Bastrup og bestyrelsesmedlem Anders Kaare Frederiksen skulle udarbejde evalueringen med et forslag til kommunen. Der blev udarbejdet et notat, som er fremsendt til kommunen 5. november 2013, som vi fortsat er uden svar på. Sideløbende hermed arbejder Anders med et projekt om beboersammensætningen, hvor de data kommunen kunne levere ikke var hensigtsmæssige, da man i kommunalt regi opererer med karréer, hvori indgår et mix af lejeboliger, andelsboliger og ejerboliger. Vi får via Danmarks Statistik kørt en karréundersøgelse som udgøres af fire udvalgte Lejerbo-ejendomme. Undersøgelsen vil få betydning for de nye regler om fleksibel udlejning. I afdelinger, hvor der er en stor andel af lejere med anden etnisk herkomst, kan det overvejes at lade kommunen stå for al anvisning i den pågældende afdeling, da kommunen kan styre tilgangen, hvor boligselskabet er henvist til rækkefølgen på ventelisterne.

Vi har mærket, at Frederiksberg Kommune har en øget interesse for den almene sektor. Baggrunden skyldes muligvis lovgivningen om styringsdialog, hvor kommunen er kommet i gang, og vi har haft nyttige møder med embedsmændene, som betragter Lejerbo Frederiksberg, som en veldrevet boligorganisation. I socialdirektoratet vil man gerne indgå en partnerskabsaftale mellem de almene boligselskaber, andre aktører og kommunen. Der har i årets løb været afholdt en række møder, og kommunens økonomiudvalg har for 2014 bevilget 1/2 mio. kr. til et 2-årigt forsøg. Indtil videre har der været talt på et noget luftigt grundlag, men på seneste møde blev de kommunale embedsmænd bedt om at være mere konkrete, så alle forstår, hvad målet med hele øvelsen er.

Det går ifølge Boligselskabernes Landsforening så godt for de almene boligafdelinger på Frederiksberg, at der ikke længere er basis for at give støtte til en boligsocial konsulent. Vi har i en årrække delt en boligsocial konsulent med ”Stjernen”, og udgifterne har været afholdt af kommunen og BL i fællesskab. Imidlertid ophørte støtten fra BL pr. 1. januar 2014, og kommunen fremkom herefter med et forslag, hvorefter kommunen i den kommende 3 års periode ville betale halvdelen af udgifterne til en boligsocial konsulent, såfremt de to boligorganisationer betalte den anden halvdel. Vores andel ville bestå af 3 x 250.000 kr., som i givet fald skulle finansieres af vores dispositionsfond. Umiddelbart ser vores dispositionsfond ud til at være en velpolstret kasse, men den har også forpligtelser. Vi har tidligere besluttet at den del af de udamortiserede lån, der fra afdelingerne indbetales til dispositionsfonden i videst muligt omfang skal tilbage til afdelingerne til konkrete

renoverings- og forbedringsopgaver, hvilket er blevet fortolket således, at der ikke ydes tilskud fra dispositionsfonden til arbejder, der normalt henlægges til i afdelingens budgetter. Såfremt alle disse midler aktiveres vil dispositionsfondens beholdning være under 1 mio. kr. Det er afdeling 203 – Danmarksgården, der har gjort brug af den boligsociale konsulent, og det blev af bestyrelsen besluttet, at såfremt dispositionsfonden skulle bidrage til det nye projekt skulle der være en egenbetaling fra afdelingens side på 1/3 svarende til 250.000 kr. over de 3 år. Det har afdeling 203 tilsluttet sig, og projektet kører derfor videre indtil 2016. Til den tid ville det være hensigtsmæssigt med en ekstern evaluering af projektet, forinden der laves aftale om en videreførelse. Samme afdeling har socialdirektoratets bevågenhed, idet kommunen fandt midler til at anlægge en kunststofgræsbane i afdelingen, som blev indviet med deltagelse af såvel rådmanden fra socialudvalget som rådmanden fra kulturudvalget på en regnfuld efterårsdag kort før kommunevalget. Ud over forpligtelsen til nu i en 3-årig periode at bidrage med kr. 500.000 til boligsocial konsulent, har dispositionsfonden forpligtelse til at dække en afdelings huslejetab som overstiger 313 kr. pr. lejemål i afdelingen. Heldigvis bliver dette næppe aktuelt eftersom vi ikke har udlejningsbesvær på Frederiksberg. Udlejningen oplyser, at der normalt sendes 25 breve ud med tilbud om en ledig lejlighed, og den nye lejer findes blandt disse 25. Desværre foreligger organisationens fraflytningsprocent for 2013 ikke endnu, men den formodes at ligge under 10 %, hvor landsgennemsnittet er på godt 14 %.

I det forløbne år har flere afdelinger fået fornyet deres kabelforbindelse til henholdsvis TV og internet. Afdelingerne var opført med såkaldte sløjfesystemer, så alle beboere var tvunget til at modtage samme TV-pakke. Med det nye fibernet, kan der vælges og vrages mellem pakkerne, ligesom der kan tilkøbes enkeltkanaler, så den enkelte beboer tilgødes efter behov.

Vi har på bestyrelsesmøderne ikke kunnet undgå at bemærke, at der sker en kraftig modernisering af afdelingerne, idet vi formelt godkender låneansøgningerne fra de enkelte afdelinger. Langt den overvejende del af forbedringerne og fornyelser sker uden huslejestigninger, og det er i god tråd med bestyrelsens ønske om at holde dispositionsfonden på et forsvarligt lavt niveau, så der ikke kommer nogen udefra og om jeg så må sige forelsker sig i den, for det har vi tidligere set. Vi har samtidig noteret os, at alle afdelinger har godkendt årsregnskaber og budgetter. Der lægges for regnskabsåret 2014/15 generelt op til meget lave huslejestigninger, for enkeltes vedkommende endda under udviklingen i forbrugerprisindekset, hvilket reelt er en besparelse. Vi ved, at afdelingerne gennemgående er godt vedligeholdt og der henlægges til de fornødne udskiftninger, så lave huslejestigninger kan forsvares så længe det ikke går ud over afdelingernes vedligeholdelsestilstand.

Bestyrelsen har besluttet, at der kan ydes tilskud til afdelingsjubilæer således: 25, 30, 40, 50, 60, 70 og foreløbig 75 år med kr. 5.000 i afdelinger med indtil 100 lejemål, og kr. 10.000 i afdelinger med 100 lejemål og derover.

Endvidere har vi drøftet, om vi fortsat skal have kommunal repræsentation i vores bestyrelse. Baggrunden for drøftelsen er, at vi efterhånden hører til en beskeden skare af organisationsbestyrelser i Lejerbo, der fortsat har kommunal repræsentation, ligesom styringsdialogen har åbnet for et nærmere samarbejde med embedsmændene på rådhuset. De øvrige organisationer har erstattet de kommunalt udpegede med beboere, således at beboerrepræsentationen i organisationsbestyrelsen blev styrket. Fra en afdeling ønskede man fortsat kommunal udpegning, men udpegningen skulle dog gøres betinget af, at den pågældende var medlem af kommunalbestyrelsen, således at posten ikke blot gik til en tro partisoldat. Resultatet af drøftelserne blev et vedtægtsændringsforslag, som vi senere i dag skal tage

stilling til.

Endelig skal jeg oplyse, at dele af organisationsbestyrelsen i oktober måned var på en studietur til Dublin, hvor vi besøgte byfornyelse i det centrale Dublin, nærmere bestemt ved floden, hvor gamle havnefaciliteter - som i København - har måttet vige for nybyggeri. En spændende og lærerig tur.

Inden jeg slutter helt af skal jeg som sædvanligt gøre en bemærkning over den boligpolitiske situation. I har formentlig alle hørt om det kaos, der har været i Skatteministeriet ifm. ejendomsvurderingerne, hvor der nu arbejdes på at få taget vurderingerne for parcelhuse og ejerlejligheder op til fornyet overvejelse, omend regeringen i mellemtiden har forkortet klageadgangens varighed. Imidlertid betragtes almene boliger som erhvervslejemaal i denne sammenhæng, så medmindre dette bliver ændret, har vi ingen mulighed for at klage.

Herefter er der kun at sige tak til de blå mænd for deres indsats ude i marken og tak til administrationen for et godt samarbejde i det forløbne år.”

Der var ingen bemærkninger til beretningen der blev taget til efterretning.

#### **Ad 4. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget**

Gunnar Sørensen oplyste, at bestyrelsen har godkendt regnskab og budget på organisationsbestyrelsesmødet, den 4. marts 2014.

Årsregnskab med tilhørende revisionsberetning blev godkendt uden bemærkninger.

#### **Ad 5. Godkendelse af vedtægtsændring § 11, stk. 1.**

Der blev nedsat stemmeudvalg bestående af Per Byrgesen, Marianne Egholm og Janni Andersen.

Jan Holm bad bestyrelse begrunde deres forslag til vedtægtsændring.

Gunnar Sørensen svarede, at man ønsker at have kommunalt udpegede bestyrelsesmedlemmer der har indflydelse.

Der var fra forsamlingen forslag om, at man vælger 2 lejere i stedet for de kommunalt udpegede, begrundet i, at der i forvejen er et godt samarbejde med kommunen.

Dick Steenlykke spurgte om det kan skade forholdet til kommunen.

Gunnar Sørensen svarede at, det kan han ikke forestille sig.

David Gerswald forklarede, at kommunalbestyrelsesmedlemmerne har rigeligt at se til, hvorfor man udpeger andre til bestyrelsesposterne. Han foreslog at beslutningen udsættes.

Der var en kommentar fra forsamlingen om, at kommunalpolitik bør holdes ude fra

boligorganisationens bestyrelse.

Per Byrgesen gav udtryk for, at man bør acceptere repræsentantskabets ønsker.

De herefter foreliggende forslag til bestyrelsens fremtidige sammensætning blev sat under skriftlig afstemning.

- Skal forslaget udgå?

Der blev afgivet 34 stemmer, hvoraf 25 stemte nej og 9 stemte ja.  
Forslaget var således fortsat til behandling på mødet

- Skal der være kommunale medlemmer i bestyrelsen?

Der blev afgivet 33 stemmer, hvoraf 21 stemte ja og 12 stemte nej.  
Der var således fortsat opbakning til kommunale repræsentanter i bestyrelsen

- Bestyrelsens forslag til vedtægtsændring "Herudover kan Frederiksberg Kommune udpege 2 medlemmer, som skal være medlemmer af kommunalbestyrelsen".

Der blev afgivet 34 stemmer, hvoraf 23 stemte ja og 11 nej.

Hermed blev bestyrelsens forslag til vedtægtsændring godkendt, jf. vedtægtens § 10, stk. 1.

#### **Ad 6. Indkomne forslag**

Der var ikke indkommet forslag.

#### **Ad 7. Valg til organisationsbestyrelsen**

a) Næstformand, Erik Baastrup blev genvalgt uden modkandidater.

b) Anders Kaare Frederiksen og Lone Fernandez Ruiz stillede begge op til genvalg.

Dick Steenlykke foreslog Jan Holm, der opstillede til valg.

Anders Kaare Frederiksen, Lona Fernandez Ruiz og Jan Holm gav en kort præsentation af dem selv, hvorefter der var skriftlig afstemning.

Anders Kaare Frederiksen fik 26 stemmer, Jan Holm fik 22 stemmer og Lona Fernandez Ruiz fik 15 stemmer.

Hermed blev Anders Kaare Frederiksen og Jan Holm valgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

c) Der var skriftlig tilkendegivelse fra Nina Mikkelsen, at hun opstillede til genvalg som suppleant til bestyrelsen.

Forsamlingen accepterede den skriftlige tilkendegivelse.

Kjeld Ivan Mikkelsen stillede op til genvalg og herudover opstillede Lona Fernandes Ruiz og Dick Steenlykke.

Der blev foretaget skriftlig afstemning.

Kjeld Ivan Mikkelsen fik 28 stemmer, Lona Fernandez Ruiz fik 23 stemmer, Nina Mikkelsen fik 9 stemmer og Dick Steenlykke fik 3 stemmer.

Hermed blev Kjeld Ivan Mikkelsen og Lona Fernandez Ruiz begge valgt, som suppleanter for 1 år.

#### Ad 8. Valg af revisor

KPMG Statsautoriseret Partnerselskab blev genvalgt.

#### Ad 8. Eventuelt

Anton Hundtofte Aggernæs gav udtryk for sin frustration over Lejerbos kommunikationsregler.

Kurt Kristensen forklarede, hvorledes der udsendes indkaldelse til organisations- og repræsentantskabsmøder.

Freddy Nilsson spurgte, om der ikke kunne laves en plan for afholdelse af formandsmøder på Frederiksberg.

Gunnar Sørensen svarede, at han vil undersøge ønsket/behovet for formandsmøder.

Per Byrgesen spurgte, om det er muligt at benytte en konfliktmægler i husordensager.

Kurt Kristensen svarede, at der ikke ansat konfliktmæglere i administrationen, men at vi sjældne tilfælde har brugt en advokaten.

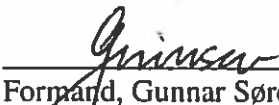
Lona Fernandez Ruiz henviste til en artikel i "Boligen" og opfordrede til, at man ringer til politiet, hvis det omhandler kriminalitet.


Per Byrgesen syntes, at Lejerbo har en alt for skabelonagtig holdning til behandling af husordensager.

Gunnar Sørensen tager emnet om brug af konfliktmægler op i Hovedbestyrelsen.

Mødet hævet

Dato: 27.03.2014

  
Formand, Gunnar Sørensen

7/4 2014  
Dato:   
Dirigent, Kurt Kristensen