

Referat af repræsentantskabsmøde Lejerbo, Frederiksberg – onsdag den 18. marts 2015, kl. 17.00 i Restaurant Josty, Pile Alle 14a, 2000 Frederiksberg

Til stede var organisationsbestyrelsesmedlemmerne, Gunnar Sørensen, Erik S. Baastrup, Anders Kaare Frederiksen, Jan Holm og Gunvor Wibroe. Endvidere deltog repræsentantskabsmedlemmerne: Alex Warrick, Annette Lomholt Bidstrup, Birgitte Boje Rasmussen, Casper Burlin, Dick Steenlykke, Else Løgtved, Elva Margot Blounsø, Emma Anna Nicholzen, Freddy A. Jensen, Ghazala Kouser Hussain, Inger-Lissi Liebing, Irena Nedic, Jan Howardy, Jannie Andersen, John Delsin Nielsen, Johnny Aage Bredahl, Jose Joao Dutasta, Kjeld Rostgaard, Kjeld Ivan Mikkelsen, Lona Fernandez Ruiz, Marianne Egholm, Nina Mikkelsen, Per Byrgesen, Per Wael Farver, Susanne Bech Andersen, Svend J. Christiansen og Tina Cederqvist. Endvidere deltog som gæst Erik Gemmer. Fra administrationen deltog forretningsfører Rebecca Forsman og sekretær Jytte Bach Sjögreen, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem Jens Tørning.

Revideret 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. Forslag om ændring af vedtægtens § 11, stk. 1
6. Valg til organisationsbestyrelsen:
 - a) Valg af formand – på valg er: Gunnar Sørensen
 - b) Valg af 2 suppleanter – på valg er: Lona Fernandez Ruiz og Kjeld Ivan Mikkelsen
7. Valg af 1 person samt suppleant med viden og interesse for boligbevægelsen, jf. vedtægtens § 11.
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Ad 1. Velkomst

Formand Gunnar Sørensen bød velkommen.

Indledningsvis orienterede han om, at der iflg. vedtægten er begået en fejl, idet der er valgt 3 bestyrelsesmedlemmer indenfor samme år. Det er afklaret med kommunen, at man næste år vælger 2 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode og 1 bestyrelsesmedlem for 1 år.

Freddy Jensen gav udtryk for, at han ønsker mødet aflyst.

Gunnar Sørensen svarede, at det er en administrationsfejl. Indkaldesen blev udsendt den 11. februar og der er først blevet rettet henvendelse herom g.d.



Ved håndsoprækning stemte et flertal for, at mødet gennemføres.

Ad 2. Valg af dirigent

Organisationsbestyrelsen foreslog Anders Kaare Frederiksen som dirigent.

Anders Kaare Frederiksen blev valgt.

Han konstaterede, at mødet er lovligt varslet og gennemgik kort dagsordenen.

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

Indledningsvis oplyste formanden, at han har inviteret Julie Skovgård til at komme og give en orientering om Bekeys låsesystem til plejekrævende beboere.

Formanden aflagde på bestyrelsens vegne beretning:

Siden sidste repræsentantskabsmøde, som lå i slutningen af februar måned sidste år, er der sket mangt og meget i Lejerbo og i organisationsbestyrelsen. Vi vedtog sidste år en ændring af vore vedtægter, så de kommunalt udpegede skulle være medlemmer af kommunalbestyrelsen til stor fortrydelse for i hvert fald den ene af de fremmødte, som var udpeget siden kommunevalget og i tiden frem til repræsentantskabsmødet. Timingen af vor ændring var måske lidt uheldig, men der var i repræsentantskabet bred enighed om, at hvis kommunen skulle være repræsenteret i organisationsbestyrelsen, skulle det være personer med indflydelse og ikke blot suppleanter. Som I sikkert husker, blev der i den forbindelse rejst et ændringsforslag gående ud på, at vi ikke skulle have kommunal repræsentation, men at de to pladser i stedet skulle besættes af beboere. Dette ændringsforslag nød ikke fremme, og kommunen udpegede herefter Gunvor Wibroe, der repræsenterer Socialdemokratiet og Jens Tørning, der repræsenterer Dansk Folkeparti. Der er en gammel tradition for, at Frederiksberg kommune udpeger et medlem fra hver af fløjene i kommunalbestyrelsen. Vi har fået to nye medlemmer af organisationsbestyrelsen, der har vist deres interesse for vores boligorganisation, og som flittigt møder op til vore bestyrelsesmøder og andre arrangementer, hvilket vi hilser med tilfredshed.

Derefter måtte vi sige farvel til vores forretningsfører Kurt Kristensen, som har varetaget vores interesser, siden slutningen af 70'erne. Kurt fratrådte som forretningsfører 1. maj og gik på pension med udgangen af september, hvor afdelingsformændene forinden havde lejlighed til at sige farvel på den årlige formandstur, som Kurt havde valgt at henlægge til Paris. Det var en god tur, hvor vi så flere forskellige almene byggerier, ligesom der var tid til at besøge seværdigheder. I år går formandsturen så til Aalborg og følger dermed linjen fra tidligere, nemlig en udlandstur det ene år efterfulgt af en indenrigstur det næste år.

Som afløser for Kurt Kristensen tiltrådte Rebecca Forsmann 1. juni. De fleste af jer har haft lejlighed til at hilse på Rebecca, der har en fortid i både KAB og Københavns kommune, hvor hun bl.a. har siddet med styringsdialogen. Rebecca overtog en vingeskudt forvaltning i Lejerbo, idet der manglede 3 ud af 4 driftschefer ved hendes tiltræden. Rebecca fik hurtigt ansat nye driftschefer, som alle er kendetegnet ved, at de fra andre steder har stor erfaring med jobbet som driftschef. Således har vores driftschef en fortid som driftschef på Grønttorvet. Rebecca er i god dialog med

kommunen, og hun er opsat på, at vi skal i gang med nybyggeri evt. som byggeri på toppen af eksisterende byggeri. I organisationsbestyrelsen er vi af den holdning, at byggeri på toppen forudsætter de nuværende beboeres accept. Platanhaven har på nuværende tidspunkt vist interesse for et projekt, som for år tilbage blev skudt ned ifm. nabohøringer, så vi kan evt. starte der.

I det forløbne år har vi arbejdet med "Visioner og Målsætninger" for Lejerbo Frederiksberg. Vi har haft to møder af flere timers varighed, hvor vi i samarbejde med Lejerbos kursusafdeling har formuleret en række visioner for Lejerbo Frederiksberg, og vi er langt inde i processen med at få udarbejdet tilhørende målsætninger. Der udestår formentlig kun et eftermiddags-/aftenmøde før vi er på plads, men der sker hele tiden nye ting, som vi gerne lige vil have med, men sådan er det jo, for Visioner & Målsætninger er ikke en statisk størrelse, men forandrer sig hele tiden i takt med forandringer i det omliggende samfund. Vi forventer at afslutte projektet inden sommerferien, og så vil I høre nærmere om resultatet af vores arbejde.

Frederiksbergs kommunes interesse for den offentlige sektor er fortsat på dagsordenen, og der har været holdt flere møder i det såkaldte Boligforum i årets løb. Jeg omtalte sidste år kommunens interesse for vor sektor, og vor henvendelse om en ny fleksibel udlejning, som vi på tidspunktet for sidste års repræsentantskabsmøde var uden svar på. Efterfølgende har kommunen svaret, at man arbejdede på en ny rammeaftale for alle boligorganisationer på Frederiksberg, således at kommunen ikke kunne forholde sig til det forslag vi havde fremsendt om fornyelse af den udløbne aftale. Sådan en foreligger nu i udkast, og jeg skal sammen med vores forretningsfører til stormøde i kommunen herom den 14. april. Forinden er der et møde i BL dagen før, hvor boligorganisationerne på Frederiksberg skal prøve at nå til enighed om en holdning til udkastet. I udkastet savner vi nogle væsentlige elementer, navnlig omkring den såkaldte grønne opskrivning, idet udkastet ikke opererer med fortrin for interne flytninger, ligesom hjemmeboende børn ikke længere kan have fortrin. Kommunen vil ligeledes gerne sidde på hver 3. ledige lejemål mod lovens bestemmelse om hver 4. ledige lejemål, men vel at bemærke vil kommunen kun sidde på de billige lejemål! Vi har det problem, at såfremt et flertal af boligorganisationer går ind for sådan en rammeaftale, kan den påtvinges os, og her er det, at nogle af de store boligorganisationer på Frederiksberg allerede har en aftale om kommunens ret til hver 3. ledige lejemål. Imidlertid har disse boligorganisationer fået noget til gengæld for at stille et øget antal boliger til rådighed for kommunen, og her må vi evt. forhandle med kommunen om vor del af finansieringen af boligsocial medarbejder i Danmarksgården, som reelt er en ren kommunal opgave.

Der er fortsat gang i renoverings- og forbedringsopgaverne i flere af afdelingerne – alle finansieret af de udamortiserede lån, der gives som tilskud fra dispositionsfonden. Det bemærker vi, når vi godkender låneoptagelserne. Der er god mening i at lade afdelingernes indbetaling af udamortiserede lån til dispositionsfonden gå tilbage til afdelingerne som tilskud, der finansierer lån, der optages ifm. konkrete renoverings- og forbedringsopgaver, der normalt ikke henlægges til. I det forgangne er der ydet tilskud på kr. 9.435.000 til disse arbejder og tilskuddene vil fortsætte indtil de berørte lån er betalt ud. Lovgivningsmæssigt er der et minimum for dispositionsfondens størrelse, som vi så rigeligt ville leve op til, såfremt der ikke gik penge tilbage til afdelingerne, men omvendt er der ingen grund til at ligge inde med en bugnende pengetank.

I regnskabsåret er alle afdelinger på nær én kommet ud med overskud. De små afdelinger blev hårdt ramt, da selvriskoen pr. enkeltskade blev sat op til kr. 25.000. Baggrunden herfor var, at visse større

afdelinger i vor nabokommune ikke ville kunne være omfattet af den kollektive forsikring medmindre en selvrisko i denne størrelsesorden blev accepteret, alternativt præmiestigninger til et uhørt niveau. På grund af den forhøjede selvrisko er skadesprocenten faldet, hvilket har resulteret i faldende præmie, men det rammer forsat de små afdelinger uforholdsmæssigt hårdt. Jeg har foreslået administrationen, at Lejerbo forlods betalte de første skader op til et vist beløb, før forsikringen blev koblet på. Med et beløb på kr. 25,- pr. lejemål pr. år, ville Lejerbo kunne dække skader for én million kr. Jeg deltager ikke i drøftelserne med forsikringsmægleren, men det er min agt at forfølge denne sag. Indtil da, vil vi gerne se ansøgninger fra mindre afdelinger, der i et år har været uheldige og har haft udækkede udgifter til skader, som vi evt. kan dække via dispositionsfonden.

Vi har ansat 2 EST-elever, som ved en fejl regnskabsmæssigt er blevet aflønnet, så det har påvirket afdelingernes bidrag til boligorganisationen. Derved er alle afdelinger kommet til at finansiere disse elever, hvilket ikke har været hensigten. Det for meget betalte vil næste år blive tilbageført afdelingerne via tilskud fra arbejdskapitalen, og da det er besluttet, at EST-eleverne aflønnes direkte af boligorganisationen vil løn til personale fremover direkte fremgå af budgettet for boligorganisationen. Vi har ligeledes besluttet, at når EST-eleverne er færdiguddannet får de, medmindre de fastansættes, 3 måneders job, så de er berettiget til fulde dagpenge og ikke kun dimittendsatsen.

Hovedbestyrelsen har besluttet at opnoterings- og ventelistegebyr skal være kostægte, og det betyder en stigning til kr. 300,- pr. år. Det svarer til en stigning på kr. 100,-. Samtidig åbnes der mulighed for, at boligorganisationen kan gå inde og dække differencen. Imidlertid har vi ikke udlejningsproblemer på Frederiksberg, så vi har besluttet, at vi foreløbig ikke yder tilskud. Vi har p.t. Jan Holm fra Platanhaven på kursus i "Organisationsbestyrelsens pligter og ansvar", som er et kursus på 3 moduler. Af besparelsesgrunde har vi besluttet i samarbejde med Lejerbo Hvidovre at gennemføre et heldagskursus med samme indhold den 20. august i deres selskabslokaler på Arnold Nielsens Boulevard. Både gamle garvede organisationsbestyrelsesmedlemmer og nye kan have godt af at komme på sådan et kursus.

Organisationsbestyrelsen var i årets løb på en studietur til Oslo, hvor vi så både nybyggeri og renoveringsopgaver. Det var en udbytterig tur.

Vort administrationsselskab ønsker, at alle boligorganisationer nedfælder en indkøbspolitik og har lavet et generelt udkast til en sådan. Imidlertid overgiver vi hele ansvaret til administrationsselskabet, såfremt vi skriver under på aftalen, og det vil betyde, at det vil blive dikteret oppefra, hvor indkøbene skal foretages. Det er ingen hemmelighed, at det er op ad bakke for AlmenIndkøb, og vi kan befrygte, at indkøbsaftalen skal bruges til at binde os op på AlmenIndkøb. AlmenIndkøb er tænkt og besluttet i Hovedbestyrelsen som en frivillig indkøbsmulighed, og vi har ikke noget imod at bruge AlmenIndkøb, når de er konkurrencedygtige, så derfor vil den indkøbspolitik Lejerbo Frederiksberg selv udarbejder også have AlmenIndkøb med som en mulighed, men ikke som enleverandør af vare- og tjenesteydelser.

I en tvist mellem to afdelinger om et selskabslokale, som ligger i den ene afdeling, men er finansieret af den anden afdeling, besluttede vi på sidste organisationsbestyrelsesmøde at bevilge kr. 50.000 til en mediator, som er en advokat med en særlig mægleruddannelse, med henblik på at få

løst konflikten. Vi er af den opfattelse, at der skal en person udefra til dette job.

Afslutningsvis vil jeg gerne sige tak til tidligere landsformand Mogens Plesner Mathiasen, blandt venner blot Ples, for hans mangeårige indsats i organisationsbestyrelsen som bestyrelsesmedlem med særlig interesse for og indsigt i den almene sektor. Han meddelte i september, at kræfterne ikke længere slog til, så nu får vi se, om der senere skal vælges en erstatning for Ples, eller om det fremsendte forslag til vedtægtsændring bliver vedtaget.

Der skal også lyde en tak til vore medarbejdere i marken og til administrationen for et godt samarbejde i det forløbne år.

Svend J. Christansen fra afd. 276 gav udtryk for, at man får god hjælp fra Lejerbo, når der skal retableres efter metro byggeriet.

Gunnar Sørensen oplyste, at der er sat penge af i budgettet til retablering, og hvis der skulle være problemer kan man kontakte forvaltningen.

Kjeld Rostgaard gav udtryk for, at han frygter, at kommunen vil overtage parkeringsarealerne.

Gunnar Sørensen gjorde opmærksom på, at der skal være et vist antal pladser til rådighed og at kommunen ikke bare kan komme og tage parkeringspladserne. I byggetilladelsen ligger der krav om, hvor mange p-pladser der skal være.

Der var ikke yderligere bemærkninger og beretningen blev godkendt.

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

Gunnar Sørensen oplyste, at bestyrelsen har godkendt regnskab og budget på mødet, der blev afholdt den 10. marts.

Per Byrgesen bemærkede, at det var godt, at formanden kom ind på betaling af EST-elever i beretningen.

Årsregnskab med tilhørende revisionsberetning blev godkendt uden bemærkninger.

Ad 5. Forslag om ændring af vedtægtens § 11, stk. 1.

Freddy A. Jensen redegjorde for forslaget og gav udtryk at finder det underligt, at der skal vælges nogen udenfor kredsen.

Gunnar Sørensen forklarede, at oprindeligt stod der i vedtægten, at det var Hovedbestyrelsen, der udpeger et medlem, men det blev ændret, da det kunne være rart at få en anden sparringspartner. Andre steder bruger man tilsvarende, hvor der sidder folk ude fra erhvervslivet.

Hvis man fjerner den ene person, skulle der i forslaget have stået, hvad der så skal ske, da der så kun er 6 personer i bestyrelsen.

Emnet blev debatteret, hvorefter forslagsstilleren trak sit forslag.

Ad 6. Valg til organisationsbestyrelsen

a) Valg af formand

Formand, Gunnar Sørensen blev genvalgt uden modkandidater.

b) Valg af 2 suppleanter

Lona Fernandez Ruiz og Kjeld Ivan Mikkelsen opstillede til genvalg. Herudover opstillede Dick Stenlykke.

Der blev foretaget skriftlig afstemning:

Kjeld Ivan Mikkelsen fik 30 stemmer, Lona Fernandez Ruiz fik 21 stemmer og Dick Stenlykke fik 13 stemmer.

Hermed blev Kjeld Ivan Mikkelsen og Lona Fernandez Ruiz begge valgt som suppleanter.

Ad 7. Valg af 1 person samt suppleant med viden og interesse for Boligbevægelse, jf. vedtægtens § 11.

Gunnar Sørensen oplyste, at bestyrelsen indstiller Erik Gemmer, der er organisationsformand i Hvidovre selskabet, til valg.

Erik Gemmer gav en præsentation af sig selv og hans virke indenfor boligbevægelsen,

Erik Gemmer blev valgt som bestyrelsesmedlem.

Forsamlingen ønskede ikke at vælge suppleant.

Ad 8. Valg af revisor

Ernst & Young PS blev valgt.

9. Eventuelt

Nina Mikkelsen kritiserede det værktøj formændene samt varmemestrene har til rådighed i systemet, at kunne se bogføringer og bilag på kontiene.

Rebecca Forsman svarede, at det ikke kører optimalt endnu, der arbejdes på, at det bliver rettet op og hun har hørt, at det nok kommer op at køre indenfor den nærmeste halve år.

Julie Skovgård præsenterede Bekeys låsesystem.

Gunnar Sørensen takkede Julie Skovgård for præsentationen.

Formanden takkede for et godt og konstruktivt møde.

Mødet hævet

Dato: 22.04.2015



Formand, Gunnar Sørensen

Dato: 13.05.2015



Dirigent, Anders Kaare Frederiksen