

Referat af repræsentantskabsmøde Lejerbo, Frederiksberg – torsdag den 10. februar 2011, kl. 17.00 i
Hansens Køkken & Bar, Frederiksberg Allé 11, 1621 København V.

Til stede var organisationsbestyrelsesmedlemmerne, Gunnar Sørensen, Erik S. Baastrup, Anders Kaare Frederiksen, Lona Fernandez Ruiz, Mogens Plesner Mathiasen, Michael Vindfeldt og Poul Erik Mølgaard Rasmussen. Endvidere deltog repræsentantskabsmedlemmerne: Ali Alimohammadi, Birgitte Harms, Carl Erik S. Schach, Freddy Nilsson, Hanne Køhlert Jepsen, Henrik Jonassen, Inger-Lissi Liebing, Irena Nedic, Jesmar Larsen, Jytte Pedersen, Kim Mortensen, Kirsten Andersen, Kjeld Mikkelsen, Lars Persson, Niels-Jørgen Helby, Nina Mikkelsen, Per Stisen, Per Wael Farver, Sadaqat Hasan Ghauri, Snjezana Stevkovic-Sørensen, Susanne Andersen, Thomas Lund Persson og Tina Cederqvist. Fra administrationen deltog forretningsfører Kurt Kristensen og sekretær Jytte Bach Sjögren, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra repræsentantskabsmedlemmerne: Anne-Marie Hindsberg, Dan Feldskov Frederiksen, Greta Ingegerd Hansen, Jan Howardy, Jette Lukassen, Maibrit Brask Lillevang og Per Byrgesen.

Dagsorden:

1. Velkomst
2. Valg af dirigent
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om om forretningsførelsen for det senest forløbne år
4. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget
5. Indkomne forslag – skal være regionskontoret i hænde, senest torsdag den 27. januar 2011
6. Valg til organisationsbestyrelsen:
Valg af formand – Gunnar Sørensen er på valg
7. Valg af 4 suppleanter
8. Valg af revisor
9. Evt.

Ad 1. Velkomst

Formanden, Gunnar Sørensen bød velkommen.

Ad 2. Valg af dirigent

Organisationsbestyrelsen foreslog Michael Vindfeldt til dirigent.

Michael Vindfeldt blev valgt. Han konstaterede mødets lovlighed og gennemgik herefter dagsordenen.

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

senest forløbne år

Gunnar Sørensen aflagde på bestyrelsens vegne beretning:

”Sidste år orienterede jeg jer om, at vi forsøgte at komme på banen med et nybyggeri, nemlig det nyudviklede energi-0 hus, som Lejerbos byggeafdeling havde udviklet. Vi havde kig på en grund på Bernhard Bangsvej, nærmere betegnet KTAS-grunden, som ejes af KTAS’ pensionskasse, og som vores byggechef var blevet orienteret om var til salg. I organisationsbestyrelsen forsøgte vi at sætte skub på projektet, idet vi i august måned tog et møde med borgmesteren om sagen. Det var Poul Erik Mølgård, der fik mødet op at stå, og fra vor side deltog Anders Kaare Frederiksen, Poul Erik og mig selv. Borgmesteren havde diverse embedsmænd med til mødet, som vi hurtigt fandt ud af var meget op ad bakke. Såfremt der skal bygges familieboliger det pågældende sted, skal kommunalplanen ændres, da området er udlagt til let industri, og sagsbehandlingen herfor er mindst et halvt år. Dermed ville vi være kommet hen efter 1. januar, før vi i givet fald kunne indlevere skema A til kommunen, men fra 1. januar 2011 bortfaldt lempelsen i kravet til den kommunale grundkapital, således at kommunen fra 1. januar 2011 skal stille med en grundkapital på 14 % mod 7 % i lempelsesperioden. Kommunen er i forvejen trængt økonomisk, og med en overordnet politisk holdning blandt kommunalbestyrelsens flertal gående ud på, at beboere i almene boliger som udgangspunkt er dårlige skatteydere, kan vi ikke forvente, at man vil være indstillet på at skyde en grundkapital på 14 % i projektet.

Det forlyder også, at en lokal sportsklub, der i forvejen er etableret i området, har kig på grunden, men de skal have råd til at betale markedsprisen, så alt i alt har vi ikke opgivet projektet, men afventer bedre tider, som kunne være, at regeringen forlængede lempelsesordningen, så kommunen kun skal stille med en grundkapital på 7 %. I Lejerbo på landsplan fik vi mange nye byggeopgaver ved slutningen af året, og vi kan derfor forvente, at tilsagn om alment byggeri i løbet af en kortere periode falder drastisk, hvilket vil lægge pres på politikerne for at nedsætte kravet til den kommunale grundkapital – det mener Boligselskabernes Landsforening i hvert fald.

I det forløbne år er der i organisationen kommet gang i renoverings- og forbedringsprojekter, der skal finansieres af de udamortiserede lån, som tilbageføres afdelingerne fra dispositionsfonden. Uden at jeg skal foregribe jeres stillingtagen til regnskabet for boligorganisationen, vil jeg gerne pege på den vækst, der har været i dispositionsfonden i det forløbne år. Den er steget fra 8 til knap 13½ mio. kr., og det skyldes i alt overvejende grad, at mange afdelinger har udamortiserede lån.

Der er mange spændende renoverings- og forbedringsprojekter på bedding – typisk er der tale om udskiftning af køkkener, renovering af badeværelser og vinduer. Imidlertid føler flere afdelinger, at der er langt mellem afdelingens beslutning på et afdelingsmøde og arbejdet igangsættes. Først skal der findes en rådgivende ingeniør, der kan beskrive arbejdets karakter og udførelse, dernæst skal en låneoptagelse godkendes i kommunens økonomiudvalg, der skal indhentes byggegodkendelse i teknisk forvaltning, før den rådgivende ingeniør kan udbyde arbejdet, og når der endelig er en vinder af udbuddet, kan arbejdet gå i gang.

Flere afdelinger har været frustrerede over tiden, og forståeligt. Jeg kan give et eksempel fra min egen afdeling, hvor en urafstemning i foråret 2010 besluttede, at der skulle sættes et ekstra vindue i 3- og 4rums boligerne, finansieret via dispositionsfondsmidler. Sagen kørte af de reglementerede kanaler, og vi har netop fået besked om, at vinduerne bliver sat i fra den 13. april i år – altså der er forløbet mere end et år, fra vi i afdelingen traf beslutningen, og den endelig bliver effektueret. Vi har derfor i organisationsbestyrelsen besluttet, at administrationen udarbejder en drejebog om gangen i renoverings- og forbedringsopgaver, så afdelingsbestyrelsesmedlemmerne ved, hvad de har at forholde sig til.

Vi fik en lovgivning om almene boliger, der trådte i kraft pr. 1. januar 2010, og der var nogle ændringer i lovgivningen om regnskabsaflæggelse, der blev fremrykket til 5 måneder i stedet for 6 måneder efter regnskabsårets afslutning, og det kender I alle til. Vi afholdt derfor et ekstraordinært repræsentantskabsmøde i september, hvor det lykkedes os at få de nødvendige 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne, der kræves ved vedtægtsændringer, til at møde frem. Imidlertid har der været så megen utilfredshed med denne forkortelse af perioden, at ministeren har rullet lovgivningen tilbage, men det betyder ikke, at vi kan vende tilbage til gamle dages frister, for Boligselskabernes Landsforening har besluttet, at de ønsker regnskaberne ind senest 5 måneder efter regnskabsårets afslutning, så vi må på Frederiksberg vænne os til, at afdelingsmøder holdes inden udgangen af januar og repræsentantskabsmøde inden udgangen af februar.

Den nye lovgivning betød også, at der skulle holdes dialogmøder mellem kommunen og organisationen. De fleste kommuner har valgt at afholde et fællesmøde, hvor boligorganisationerne møder de lokale politikere, medens de efterfølgende dialogmøder typisk foregår på embedsmandsplan, hvor embedsmændene også typisk kun har haft ønske om at møde vore administrative medarbejdere. Vi beboervalgte har sat hælene i over for sådan en procedure, for hvad er beboerdemokratiet værd, hvis vi ikke deltager i dialogmøder med kommunen? Her på Frederiksberg er man fra kommunal side endnu ikke nået til at indkalde til et fællesmøde med alle boligorganisationerne, men det kan skyldes udskiftning blandt de ledende embedsmænd på rådhuset. Vi ser i hvert fald frem til at gå i dialog med kommunen om sager som fleksibel udlejning, hvor vi ønsker at forebygge ghettolignende tilstande.

Regeringen har som noget nyt defineret, hvad en ghetto er, nemlig hvis 2 ud af 3 følgende kriterier er opfyldt, er der tale om en ghetto, nemlig 1. hvis der i bebyggelsen bor mere end 40 % af anden etnisk herkomst, 2. hvis der i bebyggelsen bor mere end 40 % på overførselsindkomst og endelig 3. hvis der blandt beboerne i bebyggelsen er en kriminalitetsrate på mere end 270 pr. 10.000. Vi har ikke afdelinger på Frederiksberg, der isoleret set opfylder 2 af de 3 kriterier, men begynder man at lægge en afdeling i Lejerbo sammen med en afdeling i Vibo, som kommunen har gjort, nærmer man sig betænkeligt et ghettoområde, og derfor har vi i organisationsbestyrelsen nedsat et lille udvalg bestående af formanden, næstformanden og Anders Kaare Frederiksen, der vil udforme politikken på området, så Lejerbos udlejningschef er klædt på til møderne med de kommunale embedsmænd.

Siden sidste repræsentantskabsmøde er jeg igen blevet kontaktet af Axel Juhl-Jørgensen, der ejer den parkeringskælder som afdeling 253 – Platanhaven har 100 % brugsret til,

hvilket er bekræftet i en højesteretsdom. Af dommen fremgår det, at afdelingen hovedsageligt skal udleje P-pladserne i kælderens til afdelingens beboere og kun i meget begrænset omfang må leje ud til anden side, ligesom Axel Juhl-Jørgensen årligt skal modtage et ikke reguleret administrationsbidrag på kr. 25.000. Axel Juhl-Jørgensen påstår, at der foregår udlejning i stor stil til anden side, og vi har derfor haft et møde med ham. På mødet udtrykte han interesse for at købe vores brugsret. Han har tilsyneladende set en indtægtskilde, såfremt han kunne leje ud til anden side. Vi meddelte ham på mødet, at afdelingens byggetilladelse forudsætter, at den har et vist antal P-pladser til rådighed, herunder pladserne i kælderens, så et salg af afdelingens brugsret til pladserne var udelukket.

Situationen er i det lange løb ikke holdbar, og vi har i organisationsbestyrelsen fortrakt afdelingen med midler til de retssager, der har været, men nu er vi i bestyrelsen indstillet på en varig løsning, og derfor har vi tilbudt Axel Juhl-Jørgensen, at vi er interesseret i at købe P-kælderen af ham. Vi har derfor bedt administrationen om at få en valuar til at kapitalisere den værdi, som kr. 25.000 årligt og ureguleret vil udgøre i forbindelse med købet af aktivet. Axel Juhl-Jørgensen rykkede for nylig for et svar, og da jeg anviste ham, hvad vi tænkte på, mente han, at betalingen var for lille og småtruede med tilsynsmyndigheden, da han mener der foregår udlejning i strid med højesteretsdommen. Vi har i bestyrelsen pålagt administrationen at sørge for, at udlejningen i P-kælderen foregår i overensstemmelse med bogen og hermed mener jeg højesteretsdommen, så hans trusler tager vi helt roligt. Vi kan imidlertid ikke tillade os at bruge organisationens midler til at føre yderligere retssager om udlejningen af P-kælderen eller betale Axel Juhl-Jørgensen en overpris, for så kunne der med rette rettes kritik mod os, så vil han ikke sælge til den pris, som vi tilbyder, fortsætter de nuværende tilstande. Køber vi P-kælderen af Axel Juhl-Jørgensen vil vi oprette en selvstændig afdeling som ejer af P-kælderen med organisationsbestyrelsen som bestyrelse, men hvor afdelingen i første række har brugsret til P-kælderen.

Igen i år har organisationsbestyrelsens medlemmer været synlige på de årlige ordinære afdelingsmøder. Det er en ret organisationsbestyrelsen har, og vi agter også fremover at udnytte denne ret, Vort formål er ikke at udøve en kontrol, men derimod at være behjælpelige, såfremt der opstår spørgsmål af beboerdemokratisk karakter, ligesom de fremmødte på afdelingsmødet får en mulighed for at hilse på medlemmer af organisationsbestyrelsen.

Afslutningsvis kan jeg næsten gentage mig selv fra sidste år, for hvor har vores blå mænd måtte kæmpe med sneen i en lang vinter! Som beboer er det rart at se, hvorledes snerydning foregår eksemplarisk, men jeg har vores lokalinspektør Rune Baj mistænkt for, at han er bidt af den nye traktor, som afdelingerne i hans område er fælles om. I hvert fald så jeg ofte ham som snerydningsfører i denne vinter. Vi vil bede Kurt viderebringe repræsentantskabets anerkendelse af vore blå mænds indsats i det forløbne år.

Endelig er der kun at takke administrationen og mine bestyrelseskollegaer for et godt og konstruktivt samarbejde i det forløbne år.”

Kim Mortensen spurgte, hvornår man sidst havde hørt fra Aksel Juul Jørgensen.

Formanden svarede, for ca. 1 måned siden – han bad Kim Mortensen om at henvise Aksel Juul Jørgensen til ham, såfremt han tog kontakt til afdelingen.

Kim Mortensen spurgte, om Frederiksberg organisationens planer om nybyggeri.

Formanden svarede, at betingelsen for at bygge på Frederiksberg jo først og fremmest er, at der er en ledig grund, og dernæst skal kommunen godkende at betale de 14 %.

Formanden tilføjede, at man i Lejerbo har fået tilsagn om at bygge 600 boliger. Han oplyste endvidere, at for at modvirke ghettodannelser ønsker Hovedbestyrelsen maks. at opføre 100 boliger i en afdeling.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

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

Formanden oplyste, at organisationsbestyrelsen har godkendt årsregnskab m.v. på bestyrelsesmødet den 4. februar 2011.

Han oplyste, at samtlige afdelinger har haft pænt overskud, på nær afd. 279, hvor overskuddet er begrænset.

Administrationshonoraret stiger, idet der pålægges moms.

Der er ikke noget negativt at sige om regnskabet – organisationen har en sund økonomi.

Årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og budget blev godkendt uden bemærkninger.

Ad 5. Indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag.

Ad 6. Valg til organisationsbestyrelsen/valg af formand

Gunnar Sørensen blev genvalgt som formand med akklamation.

Gunner Sørensen takkede for valget.

Ad 7. Valg af suppleanter

Hanne Køhlert Jepsen blev valgt som personlig suppleant for Gunnar Sørensen
Thomas Lund Persson blev valgt som personlig suppleant for Erik S. Baastrup
Kjeld Mikkelsen blev valgt som personlig suppleant for Anders Kaare Frederiksen
Nina Mikkelsen blev valgt som personlig suppleant for Lona Fernandez Ruiz

Ad 8. Valg af revisor

KPMG Statsautoriseret Partnerselskab blev genvalgt.

Ad 9. Eventuelt

Kurt Kristensen takkede for formandens pæne ord, herunder specielt den store ros til ejendomsfunktionærerne. Herudover takkede han forsamlingen for det gode samarbejde.

Mødet hævet

Dato:

Dato:

Formand, Gunnar Sørensen

Dirigent, Michael Vindfeldt