

Referat af repræsentantskabsmøde i Lejerbo, Hvidovre - tirsdag den 30. november 2010 kl. 18.00 i selskabslokalet, Arn. Niensens Boulevard 26.

---

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Erik Gemmer, Eva Clasen-Nyqvist, Eva Olsen, Gunnar Sørensen, Kirsten Jakobsen og Michael Madsen. Herudover deltog repræsentantskabsmedlemmerne: Benny Henriksen, Bent Christensen, Bent Petersen, Claus Birchholdt, Hanni Sørensen, Ida Emilie Haurum, Inge Vogel, Ingrid Lindschouw, Jan C. Hjaltelin, John Lisborg, Jørn Nielsen, Keld Pihl Nielsen, Kickan Jakobsen, Leo Andreasen, Leon Kuhl Brandt, Michael Hansen, Niels Jørn Holst Heman, Ole Hansen, Svend Alex Greve, Søren Rosenlund Larsen, Vivi Due og Wendy Hansen. Fra administrationen deltog forretningsfører Kurt Kristensen samt sekretær Jytte Bach Sjøgreen, som optog referat af mødet.

Herudover mødte Randi Brotoft (afd. 290), der ikke er udpeget repræsentantskabsmedlem, og derfor ikke stemmeberettiget.

#### Revideret dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning
4. Endelig godkendelse af organisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget
5. Godkendelse af eventuelt ikke-godkendte afdelingsregnskaber.
6. ”Ny vedtægt” – godkendelse (udkast vedlagt)
7. Behandling af indkomne forslag. (skal være formanden i hænde senest den 16. november 2010)
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. På valg er:  
Formand:  
Bjørn L. Mouritzen (afd. 184) og suppleant Vivi Due (afd. 184)  
Bestyrelsesmedlemmer:  
Erik Gemmer (afd. 2) og suppleant Søren Rosenlund Larsen (afd. 2)  
Kirsten Jakobsen (afd. 47) og suppleant Zita Fammé (afd. 20)  
Michael Madsen (afd. 82) og suppleant Benny Henriksen (afd. 82)  
Valg af personlig suppleant for Eva Olsen (afd. 44)
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Erik Gemmer bød velkommen og orienterede indledningsvis om, at han efter sidste organisationsmøde den 25.11.2010 orienterede Bjørn L. Mouritzen om, at han ville opstille som kandidat til formandsposten på det førstkommende repræsentantskabsmøde. Bjørn L. Mouritzen har herefter meddelt at han trækker sig fra bestyrelsen.

Han orienterede endvidere om, at han som næstformand vil aflægge beretning i dag.

#### **Ad. 1. - Valg af dirigent**

Gunnar Sørensen blev valgt som dirigent. Han takkede for valget og konstaterede, at mødet er lovligt varslet.

Han gennemgik herefter kort den udsendte dagsorden.

#### **Ad. 2. – Valg af stemmetællere**

Benny Henriksen, Svend Greve og Søren Rosenlund blev valgt.

### **Ad. 3. - Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning**

Næstformand, Erik Gemmer aflagde på bestyrelsens vegne beretning:

”Året 2010 har på mange måder været et skelsættende år for den almene sektor.

De nye regler går i korthed ud på, at samarbejdet mellem kommuner og boligorganisationer, hvor kommunerne styrede gennem tilsyn og kontrol, nu afløses af samarbejde efter ”mål og aftalestyringsmodel”, med dialogmøde mindst én gang årligt.

De nye regler er trådt i kraft her i år, men ikke alle kommuner er endnu nået så langt, herunder Hvidovre.

Der har været et orienterende møde her i starten af november, hvor BL sammen med kommunen gav en orientering til boligorganisationerne, men egentlige dialogmøder vil først starte op i 2011.

Vi har i årets løb været med omkring renoveringen af institutionerne Rosenhøj og Ege volden II, hvor der var konstateret skimmelsvamp.

Ligeledes omkring ændring af fjernvarmetilslutningen til institutionen Ege volden II, Frydenhøj.

Der er givet tilsagn om en økonomisk deltagelse ved installering af dørtelefoner i såvel Rosenhøj, som Strandbyparken og Spurvegården.

Omkring skimmelsvamp på Dryadevej, må vi desværre fortsat konstatere, at der ikke er noget nyt. Sagen er som bekendt efter henvendelse til kommunen sendt videre til Landsbyggefonden. Hvornår et svar kan forventes vides ikke.

Langkilden har haft sit 5-års eftersyn, hvor der endnu er udestående omkring ventilation, men her ventes desværre endnu, idet det er blevet en forsikrings sag.

I den nye finanslov er der igen meldt ud om brug af midler fra Landsbyggefonden til ghettoområder m v.

Medierne omtaler meget om ghettodannelse i alment boligbyggeri og om forholdene i den almene sektor i almindelighed.

I efteråret 2009 søgte vi om forlængelse af dispensation for varmemålere for en ny 4-årig periode. Endnu har vi ikke modtaget et skriftligt svar, men fra HFS'-bestyrelsesmøde fremgår det, at indstilling er, at der fra 1.januar 2013 skal indføres varmemålere for alle.

Når vi modtager skriftlig information, vil vi søge om yderligere udsættelse på 5 måneder, så vi følger ”varmeåret”.

Der har været et møde med kommunen i oktober, hvor kommunen bad om at boligselskaberne i Hvidovre stillede boliger til rådighed for hjemløse; samt at kommunen ville udfærdige en speciel lejekontrakt.

Ingen af boligselskaberne i Hvidovre var interesserede, ligesom en speciel lejekontrakt med kommunen ikke er det rigtige, idet det er lejelovens bestemmelser, der kommer til anvendelse, såfremt der skal ske en opsigelse.

Det var ikke fordi boligorganisationerne var imod at hjælpe de hjemløse, men mente det måtte være en anden boform.

I Københavns kommune er der overfor Valby Idrætspark bygget huse, hvor der bor "hjemløse", hvilket ikke giver gener, ligesom der er selvjustits.

Kommunen vil se på sagen, men de lod skinne igennem, at man jo kunne gøre brug af 25 % reglen.

Siden har kommunen blot meddelt, at man vil gøre brug af 25 % reglen uden at komme ind på de forslag der var givet.

Vi er således nødt til at tage dette til efterretning, men må sige at det ikke ligefrem fremmer samarbejdet.

Vi har i september gennemført et regnskabs- & budgetkursus for alle afdelingsbestyrelser i Hvidovre organisationen.

En aften, hvor forretningsfører Mariane Poulsen, Holbæk tidligere forvaltningskonsulent for os, fik os ind på alle de facetter som et regnskab, budget og markvandring giver.

Hvorvidt vi skal lave andre kurser lokalt vides endnu ikke, men det er billigere at lave kurser lokalt.

I organisationsbestyrelsen arbejder vi på målsætninger, som bl.a. skal med i den dialog vi skal have med kommunen i det kommende år.

Ligeledes om, hvad der skal være mulighed for at søge om hjælp til fra såvel dispositionsfonden som arbejdskapitalen.

Omkring vores udlejningssituation må vi desværre se i øjnene, at der i enkelte afdelinger er lejetab, der pt. betales af dispositionsfonden.

Dette forhold er vi meget opmærksomme på, idet tilbagesvar fra ansøgere som har sagt nej til et lejemål er begrundet i manglende fremtidssikring af boligen, samt at huslejen ikke modsvarer kvaliteten. Dette er specielt gældende for tagboligerne i afdeling 2.

Ser vi imidlertid på fraflytningsprocenten - som på landsplan er godt 15 % -, så ligger vi et stykke under, men dette er selv sagt ingen trøst til at vi ikke skal gøre noget.

Størrelsen af bolig den enkelte er berettiget til er ændret, så det ikke længere hedder et værelse mere end der er personer tilmeldt i lejemålet.

Omkring beboerindskud skal kommunen først godkende dette, såfremt beløbet bliver over 200 kr/m<sup>2</sup>. Vi har i årets løb forhøjet vores indskud tilsvarende. Dette kan være en hjælp til at holde vores tab nede ved fraflytninger. De der har betalt et lavere indskud skal naturligvis ikke indbetale yderligere.

Husk at lovgivningen nu også tillader at hjemmeboende i en husstand som er over 18 år også kan deltage i afdelingsmøderne, men der er fortsat kun 2 stemmer pr husstand.

Vedligeholdelsesreglement bestemmes nu i den enkelte afdeling, hvor det tidligere var organisationen der kunne bestemme om der skulle delegeres.

For nybyggeri ændres beboerbetalingen fra 3,4 til 2,8 % og samtidig forlænges lånenes løbetid fra 35 til 40 år.

Til forbedringsarbejder kan der nu optages 30-årige lån, hvor det tidligere var 20 år.

Her har vi imidlertid et endnu uafklaret spørgsmål i Hvidovre, idet der for mange afdelingers vedkommende er hjemfaldspligt i 2040.

BL arbejder på en samlet plan omkring hjemfaldspligt, men hvornår en plan er færdig samt samtidig accepteret er stadig et åbent spørgsmål. Så vi må væbne os med tålmodighed.

Til slut en tak til bestyrelse, afdelinger, Regionskontoret og Lejerbo samt hvem vi i øvrigt har været i kontakt med for et godt samarbejde i det forløbne år.”

Søren Rosenlund gav udtryk for, at der bør arbejdes mere intenst på løsning af problemet med hjemfaldspligten.

Erik Gemmer orienterede om, at hjemfaldspligt betyder, at kommunen ejer grunden. BL har arbejdet på sagen og beløbet i denne forbindelse er 5 milliarder. Det er derfor en politisk beslutning der skal afslutte sagen.

Wendy Hansen spurgte til det afholdte regnskabsmøde i september, idet hun ikke havde modtaget nogen information.

Erik Gemmer oplyste, at det blev sendt ud til samtlige afdelingsformænd.

Beretningen blev herefter godkendt.

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

Årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og budget blev godkendt uden bemærkninger.

Michael Hansen (afd. 52) spurgte til personaleudgiftsposten på ca. kr. 13.000.

Erik Gemmer oplyste, at det er for konsulentbistand.

#### **Ad. 5. - Godkendelse af eventuelt ikke-godkendte afdelingsregnskaber**

Alle afdelingsregnskaber er godkendt.

Erik Gemmer oplyste, at afd. 272, Hvidovregård ikke godkendte regnskabet. Bestyrelsen er orienteret om, at såfremt beløbet for lokalinspektørlønningen blev fjernet kunne de acceptere regnskabet.

#### **Ad. 6. - ”ny vedtægt” - godkendelse**

Erik Gemmer forklarede, at driftsbekendtgørelsen blev ændret i maj måned, således at regnskaber skal være indsendt til kommunen 5 måneder efter regnskabsårets afslutning i stedet for 6 måneder, ingen ved hvorfor. For ca. 1 uge siden blev det så igen ændret tilbage til de 6 måneder, men BL ønsker regnskabsmaterialet tilsendt senest 5 mdr. efter regnskabsafslutning, og derfor er det nødvendigt at fastholde fremrykningen af afdelingsmøder m.v.

Erik Gemmer nævnte vedtægtens bestemmelse om oplysningspligten, og at det er op til enkelte afdeling, hvordan man vil informere i praksis.

Kirsten Jakobsen spurgte om reglerne for indsigt, hvis det er bagudrettet.

Erik Gemmer oplyste, at det er gældende fra januar 2010 og tilføjede, at hvis der er personfølsomme oplysninger, skal disse fremgå af et ”lukket” referat, og ikke det almindelige.

Vedtægten blev enstemmigt godkendt.

**Ad. 7.**

Der var ikke indkommet forslag.

**Ad. 8. - Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter**

**Formand:**

Bjørn Mouritsen har trukket sig som formand og Erik Gemmer opstiller.

Erik Gemmer (afd. 2) blev valgt, med Søren Rosenlund (afd. 2) som personlig suppleant.

**Bestyrelsesmedlemmer:**

Kirsten Jakobsen (afd. 47) blev genvalgt med Ida Emilie Haurum (afd. 47) som personlig suppleant.

Michael Madsen (afd. 82) blev genvalgt med Benny Henriksen (afd. 82) som personlig suppleant.

Ole Hansen og Vivi Due opstillede begge til valg som bestyrelsesmedlem.

Vivi Due fik 19 stemmer og Ole Hansen fik 10 stemmer.

Vivi Due (afd. 184) er hermed valgt som bestyrelsesmedlem.

Som suppleant for Vivi Due opstillede Ole Hansen (afd. 49), som blev valgt.

Som personlig suppleant for Eva Olsen blev Hanne Hansen (afd. 44) valgt.

**Ad. 9. - Valg af revisor**

KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

**Ad. 10. – Eventuelt**

Eva Clasen-Nyqvist (afd. 133) oplyste, at der ikke er plads til reklamerne i deres postkasser, og at det er aftalt med reklameleverandøren at weekendreklamerne afleveres i bokse med lås, hvorfra beboerne så kan afhente deres reklamer.

Niels Heman (afd. 133) tilføjede, at det er meget svært at finde en boks på markedet, der egnet til dette brug.

Kurt Kristensen fulgte op på ”styringsdialog”, og oplyste, at det er noget der er kommet for at blive. BL har lavet en meget fin portal, hvor der ligger skemaer, der skal udfyldes af såvel afdelinger, som organisationsbestyrelsen, hvert år.

Jørn Nielsen (afd. 272) gav udtryk for, at det ville være rart, hvis folk præsenterede sig inden de fik ordet.

Jørn Nielsen (afd. 272) spurgte, hvem der har besluttet, at 3 afdelinger skal dele én gårdmand.

Kurt Kristensen svarede, at det er han ikke klar over, idet beslutningen er taget inden han overtog organisationen.

Han oplyste, at hvis man mener der er for mange ejendomsfunktionærer, eller at tingene ikke gøres på den rigtige måde, er det vigtigt, at man henvender sig til administrationen, så der kan findes en løsning.

Wendy Hansen (afd. 290) spurgte, om det også er driftschef, Frank Nielsen de skal henvende sig til omkring ejendomsfunktionærer.

Kurt Kristensen bekræftede dette.


Niels Heman (afd. 133) undrede sig over, at der ikke benyttes mikrofonanlæg på mødet, idet det er svært at høre, hvad der bliver sagt.

Kurt Kristensen oplyste, at anlægget sagtens kan installeres, idet anlægget allerede findes i huset.

Erik Gemmer oplyste, at hvis forsamlingen ønsker det vil man medtage mikrofon til næste møde.

Mødet hævet.

Dato: 20.12.10

  
\_\_\_\_\_  
Formand, Erik Gemmer

Dato: 09.01.2011

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent, Gunnar Sørensen