

Referat af

REPRÆSENTANTSKABSMØDE
afholdt
Torsdag den 29. november 2018, kl. 17.00

i selskabslokalet, Arnold Nielsens Boulevard 26, 2650 Hvidovre.

I mødet deltog Erik Gemmer, Eva Nyqvist, Gunnar Sørensen, Søren Rosenlund, Michael Madsen, Thomas Kallehauge, Hanne Hansen, Mariane Skytte, Lars Jacobsen, Luise Skogemann, Michael Christensen, Stefan Sørensen, Vivi Knudsen, Gitte Hansen, Lars Jensen, Ann Egheim, Søs Funch, Eva Olsen, Martin Poulsen, John Lisborg, Brian Jørgensen, Randi Brotoft, Jørn Nielsen, John Oxfeldt, Keld Pihl Nielsen, Gitte Hansen, Jens Madsen, Susanne Hejndorf, Wendy Brämer.

Herudover deltog Arne Dimon og Jan Obel.

Fra Lejerbo deltog Mette Møllerhøj og Esben Nielsen.

Dagsorden:

Formanden, Erik Gemmer bød velkommen til mødet.

1. Valg af dirigent

Som dirigent valgtes Gunnar Sørensen

2. Valg af stemmetællere

Som stemmetællere valgtes Arne Dimon og Jan Obel.

3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning

Bestyrelsens beretning aflagdes af formand Erik Gemmer:

Vores repræsentantskabsmødet i 2017 var kun få dage gammel, da Kolding meddelte at de på et e.o. repræsentantskabsmøde havde besluttet sig for at ville "stå på egne ben" ligesom Lejerbo København.

Dette betød at landsformanden Bent Jakobsen, Kolding efter pres fra HB trak sig som landsformand, men han ville ikke forlade bestyrelsen.

Der blev indkaldt til infomøder for valgkredsene i såvel København som Århus, hvor der blev redegjort for situationen omkring landsformand og at der ikke blev indkaldt til e.o. landsrepræsentantskabsmøde, men at næstformanden Gunnar Sørensen ville overtage hvervet som fungerende landsformand frem til landsrepræsentantskabsmøde i maj 2018

Efter sidste års artikel i Hvidovre Avis – umiddelbar før kommunalvalget – blev vi indkaldt til møde hos kommunen om kriminalitet i Hvidovre.

Der deltog politi, SSP, borgmesteren og nogle embedsmænd samt fra Bredalsparken.

Et konstruktivt møde som gav os en vis optimisme.

Det kan efterfølgende konstateres at der har været mere patruljering/opfølgning, men der er fortsat "uheldige" elementer efter vores opfattelse.

Der er foretaget et skal vi kalde det service-tjek på organisationens beslutninger i forhold til udlejning, så der er overensstemmelse med beslutninger og udlejnings-bekendtgørelse.

Vi havde sidste år oppe om hvorvidt vi skulle anskaffe droner til fælles benyttelse i organisationen.

Søren Rosenlund påtog sig at undersøge alt om droner fra type, sikkerhed, tilladelser m v.

Efter en større udredning må det konstateres, at det ikke er noget vi skal gå ind i, men benytte os af fremmed ekspertise, idet det er langt mere økonomisk.

Omkring skimmelsvamp i 2 lejemål i afdeling 83 er dette fulgt op i samarbejde med afdelingen og administrationen.

Der er af Anker Hansen begæret voldgift den 28. december 2017 for afdeling 2, efter det ikke lykkedes 2 mæglingmænd at finde en løsning, som afdelingen kunne acceptere.

Der var et krav på noget over 8 mio. som siden blev forhøjet til lidt over 10 mio.

Afdelingen ville ikke indgå forlig, så der blev afsagt en dom den 4. oktober i år, hvor vi nok blev dømt til at betale ca. 135.000 kr, men samtidig tilkendt et beløb på 300.000 til omkostninger. AH skal betale voldgiftstretens omkostninger.

En voldgiftsdom er endelig og kan ikke ankes.

For AH er det første gang en uoverensstemmelse er afgjort ved en voldgift.

Der er i forvaltningsgruppe Storkøbenhavn foretaget en ny organisering, som skulle give os en bedre service fremadrettet.

Der har været store udfordringer, idet nogle har sagt op og dette betyder nye ansigter, som skal bruge tid for at sætte sig ind i de udfordringer som er.

Dette har fået til følge at afdeling 52 med altan/haveprojekt der havde været til fornyet urafstemning og behandling i beboerklagenævnt desværre blev forsinket ved at der kom ny driftschef på området, så fremsendelse til kommunen først skete efter sommerperioden.

Vores serviceteknikerelev Andreas Hinke blev udlært i foråret og fik job i afdeling 82 Rosenhøj.

Vi ville gerne ansætte en ny serviceteknikerelev i område Syd, men desværre måtte det konstateres at der ikke var egnede elever til os.

Det var muligt at få en voksenelev, hvilket vi i bestyrelsen ikke fandt ønskværdig.

Vores aftale med kommunen om beboermaksimum er blevet fornyet.

COOP Danmark havde et ønske om at købe bygningen med Fakta butikken på ANB.

En undersøgelse gav imidlertid at afdeling 44 ikke ønskede en ændring, ligesom et evt salg ikke ville indbringe et provenu, idet Landsbyggefonden først skulle have sin "u amortiserede" andel.

Siden er et konsortium kommet med forslag til en vidtgående ændring med at bygge plejeboliger el. lign. og ændre vejføring, men stadig bevare butikker.

Et forslag som måske kunne give et afkast, men en ændring som såvel bestyrelsen som afdelingen under ingen omstændigheder kunne acceptere.

Vi havde dialogmøde med kommunen den 7. maj, hvor der blev orienteret om klimænderinger og etablering af og bortledning af regnvand m v.

Der var som sådan ikke yderligere på programmet.

På Landsrepræsentantskabsmødet i maj 2018 fik vi valgt Gunnar Sørensen som ny landsformand for de næste 2 år.

Det betød at posten som næstformand for Lejerbo øst for Storebælt skulle besættes for en 1 årig periode her blev Erik Gemmer valgt.

Derudover fik vi et nyt bestyrelsesmedlem i HB for en 1 årig nemlig Søren Rosenlund.

Vi holdt fællesmøde for alle afdelingsbestyrelser den 30. maj hvor renovering var på programmet, et rigtig godt møde, hvor der blev orienteret om, hvordan det kan gribes an også overfor information til de berørte.

Vi havde også planlagt et fællesmøde i oktober til udveksling om hvad der sker i de enkelte afdelinger. Af mange forskellige årsager – mest formandens – blev mødet ikke holdt.

Derimod blev det besluttet at hver afdeling her på repræsentantskabsmødet kommer med det der rører sig af fælles interesse, ved at give en kort orientering.

Bestyrelsen har været på studietur til Lissabon hvor vi så på hvordan vi skal tænke såvel vand, varme & energi ind når der skal ske en fornyelse.

Der har af region Storkøbenhavn været arrangeret tur for afdelingsformænd til Stockholm, hvor der blev orienteret omkring tackling af udfordringer omkring bebyggelser med mange af anden etnisk herkomst end svensk.

Der var ligeledes arrangeret rundvisning i Gamle Stan.

En tur hvor der også var mulighed for udveksling af erfaringer med formænd fra andre afdelinger og organisationer under region Storkøbenhavn.

I Hvidovre kommune er der nedsat et Almenboligudvalg, som skal holde 4 møder om året.

Deltagelse vil være en fra administrationen eller formanden alt efter hvad der er på dagsordenen.

Det første møde blev holdt den 6. september hvor Jeanette fra administrationen deltog. Det er et mere politisk møde, hvor de forskellige synspunkter kan vendes for derigennem at se hvad der rører sig.

Næste møde bliver 6. december hvor Jeanette ligeledes deltager.

Administrationen i Lejerbo & HB var i slutningen af august en tur på Vestegnen for at se på Lejerbo bebyggelser.

Turen startede i disse lokaler, hvor bormesteren holdt et oplæg om hvad der sker i Hvidovre på det almene område, samt om udviklingen i kommunen.

Herefter gik turen til Brøndby Boligselskab hvor der blev vist frem siden til Dammene i Lejerbo Brøndby, hvor der er en stor renovering i gang.

For at slutte med at se en afdeling i Lyngby sluttende af med at se en renoveret afdeling i Rudersdal.

Som bekendt har vi fået pålagt en effektiviseringsdagsorden, hvor vi skal se på forskellige konti for derigennem, at opnå besparelser i de enkelte boligområder.

En af de konti vi skal fokusere på er forsikring.

Det er tidligere besluttet at det skal være en solidarisk forsikring.

Vi har været i udbud hvor 3 selskaber har budt sig til nemlig vores nuværende KB et for os ukendt selskab samt Tryg forsikring.

I øjeblikket har vi en selvrisiko på 25.000 kr. + indeks regulering, denne selvrisiko er der ønske om at nedsætte til 10.000 kr.

Det bedste tilbud var fra Tryg som udover en selvrisiko på 10.000 kr. nedsætter den samlede præmie på landsplan med 6 mio. og også vil dække skjulte rør.

Det vurderes at nedsættelsen af selvrisikoen giver en besparelse på ca. 3 mio.

Dertil kommer så at Tryg hvert år udlodder en bonus, som i de næste mange år mindst vil være 5 %.

Forsikringen træder i kraft pr 1. januar 2019.

Det betyder så også at vores varmemestre lokalinspektører fremover skal rapportere skader i området 5 & 10 tusinde Kr. ved en registrering i Lejerbo's administrative system, for i fremtiden bedre at kunne dokumentere skadeomfang i afdelingerne ved fremtidige forsikrings aftaler.

Der er i alle budgetter for de enkelte afdelinger indregnet en mindre stigning i forsikring, men det betyder så, at der vil være lidt mere at gøre godt med.

Vi har i bestyrelsen en målsætning om at deltage i alle afdelingsmøder, men en målsætning er et, realitet noget andet.

Nogle afdelinger har møde på samme dag/tidspunkt og så er der også andre gøremål som kommer på tværs.

Et af de punkter hvor der er en stor udfordring er – hvor finder vi en dirigent – vi har flere gange efterlyst om lyst til at deltage i kursus, men indtil videre forgæves.

Det er ikke kun her lokalt det er en udfordring, men også på landsplan.

Et planlagt landsdækkende dirigent kursus gav kun tilmelding af 2 personer her sidste fredag/lørdag så det blev aflyst.

Der er nyt oplæg på vej med visioner og målsætninger for Lejerbo, som blev præsenteret på valgkredsmøder i starten af november.

Den videre udrulning vil ske lige i starten af 2019.

På valgkredsmøderne var ligeledes et oplæg for at høre stemningen omkring en ændring af bestyrelsesseminaret dagen efter landsrepræsentantskabsmødet og lave et fælles seminar i løbet af efteråret, hvor alle 3 valgkredse skulle være repræsenteret på skift mellem øst og vest Danmark.

Vi har forsøgt at komme rundt om hvad der er sket siden sidste møde, men er naturligvis åbne overfor, at der kan være noget vi ikke har fået med i denne beretning, så har du noget så kom endelig med det.

Vi er lydhøre.

Til slut vil jeg rette en tak til samarbejdet i den forgangne periode til såvel administration, samarbejdspartnere, funktionærer og andre vi har været i kontakt med.

Herudover suppleredes med bemærkninger fra de enkelte afdelinger:

Fra afdeling 020 fortalte formanden om, at man ønskede sig en bedre service fra administrationen og tilkendegav utilfredshed med ændring af aftaler og besvær med at få fulgt op på et møde afholdt i 2014 med Landsbyggefonden. Der har været ekstraordinært afdelingsmøde om kollektiv råderet, fordi lånerammen var brugt op og der skulle søges ny kommunal godkendelse af låneramme.

Fra afdeling 044 fortaltes om etablering af videoovervågning, rotteplager og at en planlagt udskiftning af blandingsbatterier forventedes at medføre en stor besparelse.

Afdeling 047 kunne berette om etablering af nyt affaldssystem, renovering af vejarealer og om problemer med salg af stoffer ved Sognegårds Alle.

Fra afdeling 049 berettedes, at alt forløb perfekt og at man var glade for etablering af nyt lys ved gangarealer.

Afdeling 052 kunne fortælle om renovering af vej, nyt affaldssystem i form af molokker. Der arbejdedes også med et have/altanprojekt.

Fra afdeling 082 blev fortalt om problemer med salg af stoffer og der blev klaget over en del indbrud. Man er nu på vej med et nyt låsesystem.

Afdeling 133 berettede om renovering.

Fra afdeling 272 taltes om affaldssortering, hvor der afventes besked fra Hvidovre Kommune, endvidere taltes om råderet og modernisering af køkkener.

Afdeling 290 fortalte om opgaver i forbindelse med skift af køkkenleverandør. Og man glædede sig over at have kunnet udskifte døre og vinduer uden lejestigning. Herudover taltes om låsesystem, anvendelse af beboerlokale og endelig om afstemning om hundehold.

Afdeling 748 kunne berette om renoveringssagen.

Og endelig kunne man fra afdeling 184 fortælle om, at man har haft videoovervågning i meget lang tid og været glad for det. Endelig fortaltes om renovering af elevatorer, som Thyssen var i gang med.

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

Organisationens årsregnskab med tilhørende årsberetning blev godkendt og revisors beretning blev taget til efterretning.

5. Indkomne forslag – Hvad sker der med forbedringer ved fraflytning.

Bilag A

Fra afdeling 748 var indsendt et forslag om drøftelse af håndtering af individuelt udførte ændringer i boligerne. Tidligere har det været praksis, at ændringer kunne overdrages til en eventuel ny lejer. Men den praksis var nu blevet standset og i stedet skulle boligen ved genudlejning stå tom.

Spørgsmålet blev debatteret og fra administrationens side blev det understreget, at domspraksis var, at "man lejer, det man ser" og at såfremt en bolig ved genudlejning fremstod med særligt udstyr eller særlig udformning, så ville det være en del at det lejede og så ville udlejer herefter stå med forpligtelse

til at vedligeholde og forny udstyret og at man ikke havde positive erfaringer med overdragelseserklæringer mellem fraflytter og tilflytter og derfor ikke kunne anbefale anvendelsen af sådanne erklæringer.

6. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer - på valg er:

Formand Erik Gemmer, bestyrelsesmedlem Søren Rosenlund

Bestyrelsesmedlem Michael Madsen

Erik Gemmer genvalgte som formand og Søren Rosenlund og Michael Madsen genvalgte som bestyrelsesmedlemmer.

7. Valg af 2 suppleanter - på valg er:

Suppleant Ole Hansen Suppleant Mariane Skytte

De to suppleanter genvalgte og Mariane Skytte valgte som 1. suppleant.

8. Valg af 2 suppleanter til landsrepræsentantskabet

Som suppleanter til landsrepræsentantskabsmødet valgte Lars Jensen og Eva Olsen, ved lodtrækning blev herefter afgjort, at Lars Jensen er 1. suppleant.

9. Valg af revisor

EY genvalgte som revisor.

10. Eventuelt

Der blev efterspurgt mulighed for at modtage materiale til møder på CD-rom eller på en USB-nøgle. Administrationen lovede at undersøge dette nærmere.

Referent Esben Nielsen.

