

Referat af repræsentantskabsmøde i Lejerbo, Lyngby, torsdag den 30. maj 2013, kl. 17.00 i Jægerhuset, Dronninggårds Allé 126, 2840 Holte.

Til stede var organisationsbestyrelsesmedlemmerne, Annie Smith, Bjarne Scheffel Hansen, Lene Bunk Goschebart, Morten Hansen og Steffen Pedersen. Endvidere deltog repræsentantskabsmedlemmerne, Inge Hansen, Michael Menzel, Per Goschebart og Dann Flamsholdt. Fra administrationen deltog forretningsfører Kurt Kristensen og sekretær Jytte Bach Sjøgreen (ref.)

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem Stig Svensson.

Dagsorden:

1. Velkomst
2. Valg af dirigent
3. Aflæggelse af bestyrelsens beretning
4. Endelig godkendelse af organisationens regnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget
5. Indkomne forslag – skal være regionskontoret i hænde, senest torsdag, den 16. maj 2013
6. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer - på valg er:
Lene Bunk Goschebart, Morten Hansen og Annie Smith, der ønsker at fratræde
7. Valg af 3 personlige suppleanter
8. Valg af revisor
9. Evt.

Ad. 1 – Velkomst

Organisationsformand Annie Smith bød velkommen.

Ad 2. – Valg af dirigent

Bjarne Hansen blev valgt som dirigent.

Ad 3. – Aflæggelse af bestyrelsens beretning

Kurt Kristensen aflagde på bestyrelsens vegne beretning og oplyste, at der er afholdt organisationsbestyrelsesmøde, den 23. maj 2013 i Lejerbos domicil. Der udsendes særskilt referat fra dette møde.

Han oplyste at SAM_BO nu er gået i drift. Det har været en stor udfordring, og der er brugt ca. 100.000 mandetimer på projektet.

Fremover skal boligorganisationens dispositionsfond dække det, der i lovgivningen er beskrevet som uforholdsmæssigt store udgifter til tab på fraflytninger, der jo som bekendt i dag afholdes af afdelingerne selv. Formålet med denne lovændring er, at skabe en bedre fordeling af den økonomiske belastning som tab ved fraflytning kan påføre den enkelte afdeling, og dermed skabe en solidarisk dækning af disse tab, som det allerede kendes fra tab ved lejeledighed.

Driftsbekendtgørelsen definerer grænsen for, hvornår der er tale om uforholdsmæssigt store tab, og denne er fastsat til 313 kr. pr. lejemålsenhed.

Denne lovændring betyder naturligvis et øget pres på boligorganisationernes dispositionsfond, og for at sikre midler i fonden fremover, øges afdelingernes bidrag til fremover at udgøre 544 kr. pr. lejemålsenhed. Samtidig hæves grænsen for, hvornår de årlige bidrag til dispositionsfonden kan stilles i bero til 5.434 kr. Dette som sagt for at sikre, at dispositionsfondene fremover kan dække de tab, der påføres de enkelte afdelinger i denne forbindelse.

Boligorganisationen har dog mulighed for at søge om dispensation fra at dække tab ved fraflytninger, såfremt der ikke er tilstrækkelige midler til dækning af de forventede tab. Administrationen er i øjeblikket i gang med at danne sig et overblik over konsekvenserne af denne nye lovgivning og økonomiafdelingen har allerede udsendt et estimat på, hvordan boligorganisationernes dispositionsfond påvirkes, beregnet ud fra de seneste års realiserede tab på fraflytning. Estimatet vil danne grundlag for dels den kommende budgetlægning samt en drøftelse i organisationsbestyrelsen omkring strategiske overvejelser i forhold den fremtidig brug af dispositionsfondens midler.

Grundet forøgede udgifter på skader på bygninger må Lejerbo betale mere for at få forsikret bygningerne, dette kan ske gennem en forhøjelse af selvrisikoen, en general præmieforhøjelse eller en kombination. Lejerbos hovedbestyrelse har besluttet, at selvrisikoen forhøjes til 25.000 kr. pr. skade.

Det går fremad med oprettelsen af den fælles indkøbsforening for almene boliger. Der er p.t. ca. 200.000 der har tilmeldt sig. Der skal nu oprettes indkøbsportal og laves udbud. Det forventes at man kan anvende aftalerne til efteråret.

Bjarne Hansen tilføjede, at der i afdelingerne på landsplan, samlet er planlagt renoveringer for ca. 4 milliarder. At der er kommet ny direktion bestående af administrerende direktør, Palle Adamsen, direktør for kunder og marketing, Ulrik Steen Jensen og direktør for økonomi, Henrik Ricken. Han oplyste at han, som medlem af Hovedbestyrelsen, har været med til at træffe beslutningen om, at selvrisikoen på forsikring skulle forhøjes fremfor en præmiestigning. Der er indgået et samarbejde med DAB omkring udlejningsarbejde. Lejerbo har lavet en kundeundersøgelse blandt afdelingsformændene, og der var en svarprocent på 70. Resultatet viste, at man er rimelig godt tilfreds med administrationen.

Steffen Pedersen spurgte, om de øgede udgifter til dispositionsfonden vil give en huslejstigning.

Kurt Kristensen svarede, at der er tale om en omfordeling og ikke en stigning. Afdelingerne betaler mere til dispositionsfonden, men får til gengæld tilskud til fraflytning, så afdelingens økonomi ikke ødelægges ved tab på fraflytning.

Bjarne Hansen henviste til de udamortiserede lån, der er med til at fylde dispositionsfonden op.

Steffen Pedersen syntes, at indførelse af det nye SAM_BO system har skabt problemer. Han nævnte, at det næsten er umuligt at få fat i nogen, og når man endelig kommer igennem på telefonen, så ryger forbindelsen.

Kurt Kristensen svarede, at bestyrelsesmedlemmerne ikke behøver at ringe på hovednummeret, men at de kan bruge det direkte nummer til den enkelte medarbejder.

Bjarne Hansen nævnte, at der i øjeblikket er flere leverandører der ikke får deres penge. Der skal i øjeblikket 2000 fakturaer igennem systemet om dagen. Man er klar over problemet, der meget snart vil løse sig.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad. 4. – Endelig godkendelse af organisationens regnskab

Bjarne Hansen gennemgik kort regnskabet.

Overskuddet på 73.000 kr. er overgået til arbejdskapitalen, der er på 715.422 kr. og dispositionsfonden er på 1.464.459 kr., hvilket svarer til ca. 9.000 kr. pr. lejemålsenhed.

Der er en enkelt bemærkning fra revisionen på afd. 38 "henlæggelser til fraflytning". Afdelingen har uventet haft 13 fraflytninger, betydeligt over det forventede.

Kurt Kristensen oplyste, at regnskab m.v. forudgående er godkendt af organisationen.

Regnskab, budget og revisionsberetning blev herefter godkendt.

Ad 5. – Indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag.

Ad 6. – Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer

Michael Menzel blev valgt for 2 år

Lene Goschebart blev genvalgt for 2 år

Morten Hansen blev genvalgt for 1 år

Ad 7. – Valg af 2 personlige suppleanter

Annie Smith blev valgt som suppleant for Michael Menzel

Per Goschebart blev valgt som suppleant for Lene Goschebart

Dan Flamsholdt blev valgt som suppleant for Morten Hansen (for 1 år)

Ad 8. – Valg af revisor

KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

Ad 9. – Eventuelt

Dann Flamsholdt nævnte, at afdelingen skal have renoveret kloakken. Problemet er det samme, som for 4 år siden, der er dannet et hulrum, tilsyneladende fordi gruset ikke er ordenligt stampet. Der er lavet flere udbudsrunder, men der er kun modtaget et tilbud, så der laves ny udbudsrunde.

Steffen Pedersen nævnte, at ønsket om asfaltering i afdelingen har stået på i flere år, og at der må ske noget, nu!

Kurt Kristensen vender sagerne med driftschefen.

Steffen Pedersen undrede sig over, at funktionærerne arbejder i Tværbommen, når man har frabedt sig samarbejdet.

Kurt Kristensen svarede, at funktionærerne ikke har været derovre fast, men der har været en ejendomsfunktionær derovre meget sporadisk, og kun i de situationer, hvor der ikke har været nogen varmemester i afdelingen. Der er afregnet for den brugte tid.

Han nævnte, at der foreligger en tidligere aftale om, at varmemesteren fra Lyngby syner flyttelejligheder i Gentoft, fordi der kun er ca. én fraflytning, hver andet år.

Annie Smith svarede, at man ikke har indgået en sådan aftale, og at man aldrig er blevet orienteret om dette.

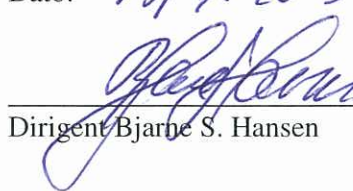
Kurt Kristensen beklagede, hvis det er foregået uden, man har været vidende herom.

Dato: 7/7-2013



Organisationsformand, Annie Smith

Dato: 15/7.2013



Dirigent Bjarne S. Hansen