



**REFERAT AF RERPRÆSENTSKABSMØDE
I DEN ALMENNYTTIGE ANDELSBOLIGFORENING VIBO
TORS DAG DEN 28. NOVEMBER 2002, KL. 19.00
I KIRKELIGT SAMFUND "VARTOV", FARVERGADE 27, 1463 KØBENHAVN K**

Der var i alt 40 fremmødte. 24 fra 1. kreds, 8 fra 2. kreds og 8 fra 9. kreds.

Der blev udleveret forslag til ændring af VIBO's vedtægter kapitel 3, § 8, stk. 2.

Ernst Hansen bød velkommen.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
 2. Valg af referent
 3. Godkendelse af forretningsorden
 4. Valg af stemmeudvalg
 5. Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens årsberetning for det forløbne år.
 6. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2001/2002 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for 2002/2003
 7. Godkendelse af administrationsbidrag for regnskabsåret 2003/2004
 8. Revision af VIBO's vedtægter
 9. Salg af Sankt Peders Stræde 49 A
 10. Behandling af indkomne forslag
 11. Valg af bestyrelsesmedlemmer
 - valg af formand (Ernst Hansen)
 - valg af 2 bestyrelsesmedlemmer (Mohamed Siam og Bjarne Christensen)
 12. Valg af suppleanter
 13. Valg af revisor
 14. Eventuelt
-

Der var enighed om, at behandle pkt. 3 – Godkendelse af forretningsorden - først.

Ad pkt. 3 – Godkendelse af forretningsorden
Forretningsordenen blev godkendt.

Ad pkt. 1 - Valg af dirigent
Bestyrelsen foreslog Leo Møller fra afd. 3 som dirigent.

Leo Møller blev valgt som dirigent og takkede for valget.

Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt og gennemgik herefter dagsordenen.

Ad pkt. 2 - Valg af referent

Tina Kastberg blev valgt som referent og takkede for valget.

Ad pkt. 4 - Valg af stemmeudvalg

Følgende blev valgt til stemmeudvalget:

Per Larsen, afd. 87, Robert Nørrebro, afd. 35, Peter Schneider, afd. 6, Lise Kolster, afd. 3.

Efterfølgende trådte Erik Madsen, afd. 21 ind i stemmeudvalget i stedet for Per Larsen, afd. 87, som stillede op til valg til foreningsbestyrelsen.

Ad pkt. 5 - Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens årsberetning for det forløbne år.

Ernst Hansen forelagde bestyrelsens årsberetning.

Ernst Hansen takkede for det gode samarbejde med de enkelte afdelinger og med administrationen.

John Christensen, afd. 18, bød de 2 nye direktører velkommen og takkede samtidig Ernst Hansen for årsberetningen for det forløbne år, herunder specielt for Ernst Hansens bemærkning om slankning af organisationen.

John Christensen tilkendegav, at han har været skuffet over programmet for konferencen for afdelingsbestyrelser i år. Det kan ikke være meningen, at beboernes penge skal bruges til et rent socialt arrangement.

John Christensen påpegede, at der fortsat er et stort behov for opførelse af almene boliger og efterlyste, at VIBO får opført flere boliger.

Jackie Lauridsen, afd. 34, forespurgte, hvorfor VIBO har valgt at beholde alle beboerrådgiverne samtidig med, at man i forbindelse med områdeleder Henrik Nielsens opsigelse af sin stilling har skåret antallet af områdeledere ned fra 5 til 4.

Ernst Hansen oplyste, at for så vidt angår nybyggeriet, er det meget vanskeligt, da næsten ingen kommuner for tiden giver tilsagn til opførelse af almene familieboliger. VIBO er dog i dialog med Høje-Taastrup Kommune om opførelse af en afdeling ved siden af afd. 830, Engelholm Allé i Høje-Taastrup. Der er måske også mulighed for et byggeprojekt for VIBO på Sadolin-grunden på Amager.

Med hensyn til konference for afdelingsbestyrelser vil bestyrelsen overveje vægtningen mellem den sociale og den faglige del.

For så vidt angår de boligsociale medarbejdere har man fortsat brug for disse, da der er problemer i flere afdelinger, og da ordningen med de boligsociale medarbejdere fortsat ikke er så forankret, at ordningen kan fungere alene.

Med hensyn til lønudgiften til de boligsociale medarbejdere bliver hovedparten af denne betalt via udefra kommende tilskud fra Landsbyggefonden og kommunen. Hertil kommer et eget bidrag fra boligforeningen/de berørte afdelinger.

Med hensyn til reduceringen fra 5 områdeledere til 4 områdeledere har man gjort dette for at slanke organisationen og holde bemandingen nede. Man mener samtidig, at det er forsvarligt driftsmæssigt med 4 områdeledere.

Kaare Vestermann oplyste, at VIBO meget gerne vil bygge, men at man af Boligselskabernes Landsforenings statistikker kan se, at VIBO ikke er de eneste, som ikke får mulighed for at opføre almene boliger.

VIBO arbejder på nuværende tidspunkt meget intenst på at få tilsagn til at kunne opføre en naboafdeling til afd. 830, Engelholm Allé i Høje-Taastrup Kommune.

Udsigterne for et byggeprojekt på Sadolin-grunden på Amager er ikke de lyseste.

For så vidt angår Ørestaden arbejder VIBO sammen med forretningsførerselskabet Boplan A/S om eventuelt kommende byggeprojekter. Der er dog ingen aktuelle byggeprojekter lige nu.

På Frederiksberg har afd. 87 på et afdelingsmøde besluttet at sælge et stykke af afdelingens grund til VIBO til opførelse af 10 - 12 ældreboliger. Frederiksberg Kommune har lige godkendt projektet.

Med hensyn til reduceringen fra 5 til 4 områdeledere er det gjort som et led i at få uddelegeret størst mulig kompetence til ejendomsfunktionærerne i de enkelte afdelinger.

John Christensen, afd. 18, tilkendegav, at han ikke er enig med Kaare Vestermann i, at der via decentralisering skal tilføres ejendomsfunktionærerne mere kompetence. John Christensen oplyste, at han er sikker på, at VIBO har sparet mange penge for afdelingerne ved, at der har været en områdeleder, som har kunnet bistå med forskellige projekter, herunder har sparet en del penge ved at købe centralt ind ved f.eks. Bolind.

I forbindelse med opførelse af nye boliger pegede John Christensen på muligheden for at opkøbe tomme erhvervslejemål i København og omdanne disse til lejligheder.

Mirjam Mortensen, afd. 1, oplyste, at hun glæder sig til, at konferencen for afdelingsbestyrelser frem over kan blive en konference, hvor man kan lære noget, og hvor det ikke bare er et socialt arrangement.

Mirjam Mortensen rejste endvidere spørgsmålet om, hvorvidt det i det hele taget er beboerrådgivere, som de enkelte afdelinger har brug for. Mirjam Mortensen forespurgte, om VIBO med kommunerne har drøftet, om det ikke er kommunernes opgave at løse de boligsociale problemer, som opstår i afdelingerne.

Erland Germer oplyste, at for så vidt angår beboerrådgiverordningen i Holmbladsgade yder Landsbyggefonden et tilskud på 50%, kommunen yder tilskud på 40% og de resterende 10% skal fordeles mellem VIBO, FSB og Lejerbo.

I Telemarksgade har kommunen meddelt, at VIBO skal betale 25% af beboerråd giverordningen. VIBO har sagt nej til at dække så stor en andel af beboerråd giverordningen. Kommunen har meddelt, at de vil se nærmere på dette, men først kan melde endeligt tilbage den 11. december 2002.

I Karlebo Kommune yder Landsbyggefonden tilskud på 50%, kommunen yder et tilskud på 40% og VIBO dækker 10% af beboerråd giverordningen.

I Høje-Taastrup Kommune yder Landsbyggefonden et tilskud på 50%, kommunen yder et tilskud på 25%. De resterende 25% fordeles mellem VIBO og DFB.

Peter Schneider, afd. 6, oplyste, at han synes, at den sociale konference var et godt arrangement og betragter det som en tak fra VIBO til afdelingsbestyrelsen for det gratis arbejde, de har udført i det forløbne år. Peter Schneider tilkendegav, at han ikke ønsker at deltage, såfremt konferencen fremover bliver en arbejdskonference.

Bent Cramer, afd. 3, tilkendegav, at han mener, at ejendomsfunktionærerne skal have mest mulig kompetence, så områdelederne på sigt bliver overflødige.

Bent Cramer oplyste, at han i sin tid var med til at foreslå oprettelsen af en pulje, hvor alle afdelinger i fællesskab indbetaler, således at også de små afdelinger har mulighed for at deltage i kurser og konferencer. På nuværende tidspunkt har konferencen for afdelingsbestyrelsesmedlemmer udviklet sig til en ren fest uden fagligt indhold. Dette var ikke meningen, da man i sin tid oprettede puljen.

Erland Germer gennemgik på overheadplanchen den evaluering, som de, der deltog i konferencen i oktober måned, har foretaget.

John Christensen, afd. 18, oplyste, at han ikke finder, at det er rimeligt, at de enkelte afdelinger er tvangsindlagt til at betale til en social afdelingskonference, som har karakter af en fest. John Christensen tilkendegav endvidere, at en evaluering, som måler på de afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i en konference, ikke giver det rigtige billede, da der ikke bliver målt på de, som ikke har deltaget i konferencen.

Jackie Lauridsen, afd. 34, forespurgte, om administrationen i forbindelse med nednormeringen af områdelederne har kontaktet afdelingerne, herunder afdelingsbestyrelsen, og de enkelte ejendomsfunktionærer og de øvrige områdeledere og forespurgt disse om deres erfaring i området og holdning til ændring i antallet af områdeledere.

Svend Terndrup, afd. 10, oplyste, at han er ret utilfreds med, at antallet af områdeledere er blevet reduceret fra 5 til 4, da Amager er for stort et område til 1 områdeleder.

Kaare Vestermann oplyste, at administrationen ikke har inddraget alle de parter, som Jackie Lauridsen forespørger om. Man har set på, hvorvidt der kunne spares, så der kunne opnås en mere forsvarlig driftsøkonomi i de enkelte afdelinger. Man har samtidig også set på, om det arbejdsmæssigt ville være forsvarligt, hvilket man har fundet det ville være. Administrationen følger selvfølgelig situationen og holder øje med, om det fortsat er tilstrækkeligt med 4 områdeledere.

Ernst Hansen rundede debatten af og sagde herunder, at repræsentantskabet har været rundt omkring mange emner, herunder nybyggeri.

For så vidt angår kritikken vedrørende nedskæringen af områdelederne fra 5 til 4 tager bestyrelsen dette til efterretning og vil behandle spørgsmålet på det næste bestyrelsesmøde.

Med hensyn til konferencen for afdelingsbestyrelserne bliver det ikke fremover en ren social konference som i år. Hvordan vægtningen vil blive med hensyn til den sociale del og den faglige del vil blive drøftet i uddannelsesudvalget.

Kurt Tønnersen, afd. 11, opfordrede repræsentantskabet til at deltage i det områdemøde, der finder sted den 8. april i område Syd.

Kurt Tønnersen tilkendegav, at han er klar over, at det kan være godt at have en områdeleder som tovholder, men at hans grundholdning er, at kompetencen på sigt skal overføres til ejendomsfunktionærerne, således at områdelederne bliver overflødige.

Der blev herefter stemt om bestyrelsens årsberetning for det forløbne år.

Beretningen blev enstemmigt godkendt af repræsentantskabet.

Ad pkt. 6 - Endelig godkendelse af årsregnskab for 2001/2002 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for 2002/2003

Erland Germer gennemgik årsregnskabet for 2001/2002 med tilhørende revisionsberetning og budgettet for 2002/2003.

Bent Cramer, afd. 3, forespurgte, om den medarbejder, som forestår renoveringerne i de enkelte afdelinger, aflønnes via hovedkontoret.

Bent Cramer forespurgte endvidere til, hvorvidt man får byggesagshonorarer for renoveringssagerne.

Erland Germer oplyste, at svaret er ja til begge spørgsmål.

Der blev herefter stemt om godkendelse af årsregnskabet for 2001/2002 med tilhørende revisionsberetning.

Årsregnskabet for 2001/2002 med tilhørende revisionsberetning blev enstemmigt godkendt.

Budgettet for 2002/2003 blev taget til efterretning.

Ad pkt. 7 - Godkendelse af administrationsbidrag for regnskabsåret 2003/2004

Ernst Hansen foreslog, at administrationsbidraget for regnskabsåret 2003/2004 forbliver uændret på 2.000 kr. pr. lejemål.

Der blev herefter stemt om forslaget, som blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 8 - Revision af VIBO's vedtægter

Kaare Vestermann gennemgik forslag til ændringer og præciseringer af vedtægterne.

John Christensen, afd. 18, tilkendegav, at han finder, at det er synd, at VIBO ikke har et mål-sætningsprogram.

For så vidt angår det udleverede forslag til ændring af vedtægtens kapitel 3, § 8, stk. 2 kan det ikke behandles på mødet, da det skulle have været udsendt 1 uge forinden.

Tina Kastberg oplyste, at der ikke er tale om en ændring af § 8, stk. 2, men alene en sproglig præcisering af indholdet af § 8, stk. 2, hvorfor forslaget er inden for rammerne af den fremsendte dagsorden.

Leo Møller tilkendegav som dirigent, at han var enig i dette.

Ernst Hansen oplyste, at han på vegne bestyrelsen trak forslaget.

Bent Cramer, afd. 3, foreslog, at i § 15, stk. 3 ændres direktør til direktion.

Tina Kastberg oplyste, at denne ændring ikke har karakter af en præcisering af vedtægterne, men et nyt ændringsforslag af vedtægterne, som rettelig skal være fremsendt en uge før afholdelse af repræsentantskabsmødet.

Der blev herefter stemt om udkastet til ændring af VIBO's vedtægter, som blev enstemmigt vedtaget.

Kaare Vestermann oplyste, at der i alt i VIBO København er 180 repræsentanter. Til repræsentantskabsmødet er der alene møde 40 op og for at vedtage vedtægtsændringerne, skulle der have været fremmødt 120.

I henhold til vedtægterne er det derfor nødvendigt at indkalde til et nyt repræsentantskabsmøde. Indkaldelsen til repræsentantskabsmødet skal være fremsendt inden torsdag den 4. december 2002, og det pågældende repræsentantskabsmøde vil blive afholdt torsdag den 19. december 2002 i Sankt Peders Stræde 49 A.

Ad pkt. 9 - Salg af Sankt Peders Stræde 49 A

Erland Germer oplyste, at repræsentantskabet på sidste repræsentantskabsmøde besluttede at afhænde ejendommen Sankt Peders Stræde og flytte til lejede lokaler. Beslutningen blev taget med det formål at opnå en samlet besparelse på udgiften til husleje for administrationen på ca. 0,7 mio. kr.

VIBO købte i 1998 Sankt Peders Stræde 49 A for 19,0 mio. kr. Beløbet blev overført fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden og benævnt som bunden del af dispositionsfonden.

VIBO har sammen med stort set alle boligselskaber i Københavns Kommune tilsluttet sig en aftale om ophævelse af hjemfaldspligten mod betaling af et nærmere beregnet beløb for de 8 afdelinger, VIBO har i Københavns Kommune, og som er omfattet af hjemfaldspligten. Selve aftalen er for alle boligselskabernes vedkommende forhandlet af Boligselskabernes Landsforening.

Betaling af frigørelsesbeløbet har BL tilvejebragt med en aftale med staten. Beløbene skal tilbagebetales, når de enkelte boligselskabers dispositionsfonde har mulighed for det. Definitionen på dette er, at dispositionsfondens frie del p.t. skal være ca. 3.300 kr. pr. bolig. For VIBO's vedkommende betyder dette, at ved beløb over ca. 15,3 mio. kr. i fri kapital i dispositionsfonden skal VIBO selv medvirke til betaling af hjemfaldspligten.

Ved salg af Sankt Peders Stræde vil 19,0 mio. kr. blive ændret fra bunden til fri kapital i dispositionsfonden

På baggrund heraf foreslås det, at den hidtidige beslutning ændres til, at administrationen/bestyrelsen bemyndiges til at afhænde ejendommen Sankt Peders Stræde 49 A og købe nyt domicil, således at der opnås en løbende driftsbesparelse på 0,7 – 0,8 mio. kr. pr. år.

Bemyndigelsen foreslås uden tidsbegrænsning. Administrationen/bestyrelsen orienterer repræsentantskabet om afhændelse på det ordinære repræsentantskabsmøde, eller hvis der i løbet af året indtræffer forhold, der muliggør salg.

John Christensen, afd. 18, oplyste, at han synes, forslaget lyder fornuftigt, og at det kan anbefales

Der blev herefter stemt om forslaget.

39 stemte for og 1 undlod at stemme, hvorefter forslaget var vedtaget.

Ad pkt. 10 - Behandling af indkomne forslag
Der var ingen indkomne forslag.

**Ad pkt. 11 - Valg af bestyrelsesmedlemmer
valg af formand (Ernst Hansen)**
Ernst Hansen blev genvalgt som formand.

valg af 2 bestyrelsesmedlemmer (Mohamed Siam og Bjarne Christensen)
Mohamed Siam og Bjarne Christensen oplyste, at de genopstiller.

Per Larsen, afd. 87, oplyste, at han stillede op til valg til foreningsbestyrelsen.

Der blev herefter foretaget skriftlig afstemning om de opstillede kandidater.

Dirigenten oplyste, at der højst må stemmes på 2 kandidater, dog vil det være tilstrækkeligt, såfremt der er stemt på én kandidat.

Der blev afgivet følgende stemmer:

Bjarne Christensen, afd. 3,	35 stemmer.
Mohamed Siam, afd. 13,	21 stemmer.
Per Larsen, afd. 87,	19 stemmer.

Bjarne Christensen og Mohamed Siam var herefter genvalgt for 2 år.

Ad pkt. 12 - Valg af suppleanter

Der blev foreslået følgende suppleanter:

Leo Møller, afd. 3, Svend Terndrup, afd. 10, Per Larsen, afd. 87, Lise Kolster, afd. 3.

Referenten trak herefter lod om rækkefølgende.

1. suppleant Per Larsen, afd. 87
2. suppleant Svend Terndrup, afd. 10
3. suppleant Leo Møller, afd. 3
4. suppleant Lise Kolster

Ad pkt. 13 - Valg af revisor

Revisionsinstituttet blev genvalgt.

Ad pkt. 14 – Eventuelt

Lise Kolster, afd. 3, forespurgte om VIBO's indbetalinger til Landsbyggefonden til renovering.

Lise Kolster oplyste, at der er et andet boligselskab, som på deres repræsentantskabsmøde har besluttet at stoppe indbetalingerne til Landsbyggefonden, da man med regeringens indgreb i Landsbyggefonden mener, at renoveringerne kommer i fare.

Erland Germer oplyste, at det ikke er noget problem i VIBO, da VIBO ikke har afdelinger, som er gamle nok til, at der sker indbetalinger til Landsbyggefonden til renovering.

Ernst Hansen takkede for valget og ønskede Bjarne Christensen og Mohamed Siam tillykke med genvalget.

Ernst Hansen ønskede endvidere suppleanterne tillykke med valget.

Referent: Tina Kastberg



Dirigent: Leo Møller