

Referat af generalforsamling i Roskilde Lejerforening afholdt den 26. april 2023 i Byens Hus.

1. Valg af ordstyrer, referent og stemmetællere

Bodil Damgaard valgt som ordstyrer.

Bodil Kjærum valgt som referent.

Nicolai Baumbach fra Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmer og Henrik Odgaard fra Klosterparken blev valgt.

Bodil Damgaard takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i medlemsbladet "Lejer på Midtsjælland" nr. 144.

I generalforsamlingen deltog 20 medlemmer: 4 fra Rosagården, 4 fra Klosterparken, 1 fra Emmasgården, 1 fra Dommervænget (lave numre) 1 fra Dommervænget (høje numre), 2 fra Fællesbyg, 1 fra Fasanhaven, 6 fra Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmer.

2. Bestyrelsens beretning.

Formand Jens Juul bød velkommen og aflagde herefter bestyrelsens beretning:

"Jeg vil som udgangspunkt henvise til vores omfattende skriftlige beretning - denne mundtlige kan betragtes som et supplement.

Vi kan betragte 2022 som et godt år for lejerforeningen. Vi har haft en markant medlemsfremgang med en god økonomi til følge og vi har gennemført møder og kurser for vores medlemsforeninger, der har styrket relationen mellem bestyrelsen og medlemsforeningerne.

Sammenskrivningen af lejelovene

Mødet fungerede faktisk som et grundkursus i lejelovgivningen, idet vi fokuserede på reglerne i decentrale temaer i lovgivningen og hvor de står i den nye sammenskrevne lov. Deltagerne fik så mulighed for at relatere til egne forhold og få nogle bud på hvordan de kan gribe arbejdet i beboerrepræsentationerne an. I den forbindelse blev der efterlyst et målrettet kursus for beboerrepræsentationernes arbejde.

Medlemsmøde for de almene afdelinger

Vi havde samlet afdelingsbestyrelser fra vores medlemsforeninger i det almene byggeri. Hensigten var at få en dialog om afdelingsbestyrelsernes beføjelser og muligheder. Til den ende havde vi allieret os med Jakob fra Køge Lejerforening, der har en meget lang erfaring med arbejde i det almene byggeri. Vi havde en rigtig god snak om de forskellige afdelingers erfaringer, hvor nogle var meget erfarne og fungerede som en kompetent modspiller til boligselskabernes administration, mens andre var meget uerfarne og fik nogle gode tips med hjem.

Kursus for beboerrepræsentationerne

Her i foråret har vi så afholdt et kursus målrettet vore beboerrepræsentanter. Vi gennemgik beboerrepræsentationernes beføjelser og muligheder og ikke mindst de begrænsninger, der er.

Deltagerne arbejdede ihærdigt med små opgaver om, hvordan beboerrepræsentationerne kan gribesager an på de områder, hvor beboerrepræsentationerne har et ord at skulle have sagt. Derudover havde vi en snak om forholdet mellem beboerrepræsentationer og beboerne - deres gensidigeforventningsafstemning. Samt om hvordan beboerrepræsentationer kan bruge deres kontaktperson i RL bestyrelsen.

Vi omtalte i den skriftlige beretning vores bestræbelser på at få rejst en lokal debat om de småbillige boliger, der er så stort behov for. Nu har vi fra kommunen fået den første redegørelse som viser, at behovet er stort. Desværre viser det også, at trods den relativt brede konsensus i Byrådet om behovet, er det pt meget småt med de konkrete initiativer til at løse problemet.

Vi omtalte i den skriftlige beretning den omsiggribende aktivitet med at gennemmodernisere lejemål i de store ejendomme. Den fortsætter selv sagt. Men nu har vi fået de første sager i huslejenævnet som handler om, hvorvidt udlejerne fastholder den gennemmoderniserede standard i disse lejemål. I en sag, hvor moderniseringen blev udført i 2006 er der ikke siden foretaget andet end standardvedligeholdelse i forbindelse med fraflytninger. Flertallet i huslejenævnet mener dermed ikke, at der er behov for løbende standardforbedring efter en 15 årig periode.

Vi har godt nok haft fremgang i vores lokale lejerforening, men vores aktuelle succes sker på et bagtæppe af en række negative tendenser:

- den generelle boligpolitiske debat handler langt overvejende om ejerboligerne, deres

prisstigninger, prisfald og ejendomsbeskatningen, mens lejerboligerne kun omtales perifert,

- der har efterhånden bredt sig en generel opfattelse af, at lejeniveauet bør styres af de almindeligemarkedsmekanismer som vi kender den i den frie markedsløse i nybyggeriet og i degennemgribende moderniserede lejemål, det gode gamle princip om omkostningsbestemt leje hører en fjern fortid til.

- vores store pensionskasser, som jo virkelig er store spillere som private udlejere, opfører sig på ingen måde anderledes end de øvrige private udlejere - eller "ejendomsudviklere"; som de selv kalder sig.

- en meget stor del af lejerbefolkningen ved ikke, at der findes lejerforeninger, der kan varetagederes interesser over for en udlejer. Særligt den unge generation mangler den indsigt og søger så hjælp via nettet hos "wanna be advokater", der har oprettet en lille business, der kører sager for lejerne mod en klækkelig betaling.

- vi har i de sidste 25-30 år snakket om, at vi har behov for frisk blod til vores foreninger - skal vi virkelig være den sidste generation, der lukker og slukker når vi ikke orker mere?

- det var så lidt sure opstød til sidst - men ellers har vi det jo meget godt, ikk'?"

Enkelte spørgsmål og bemærkninger til beretningen der efterfølgende blev enstemmigt godkendt.

3. Regnskab for 2022.

Kasserer Bodil Damgaard henviste til det udsendte regnskab og oplyste at det er revideret uden anmærkninger. Det blev tydeliggjort, at regnskab for kopimaskine indgår i regnskabet.

Årets resultat er et overskud på kr. 59.239,14 og medlemstallet er 1788.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Budget, samt fastsættelse af kontingent.

Kasserer Bodil Damgaard fik ordet.

Der blev gjort opmærksom på, at medlemstallet i den realiserede opgørelse for 2022 var 1788 og ikke 1779 som skrevet i oversigten. Bodil oplyste at årsagen til at budgettets medlemstal for 2024 er sat til 1700 er at Æblehaven vil få et faldende medlemstal pga sammenlægning af lejligheder.

Med udgangspunkt i budgettet foreslog bestyrelsen at kontingentet for 2024 fastholdes på kr. 140.-pr. medlem. Det blev enstemmigt godkendt.

5. Indkomne forslag.

Jens Juul oplyste at der ikke var indkommet forslag.

6. Valg i henhold til vedtægterne.

- Kassererposten var på valg: Bodil Damgaard blev genvalgt uden modkandidat.
- Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer: Henrik Odgaard fra Klosterparken og Gunver Hagbang og BodilKjærum fra Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmer blev valgt for 2 år.
- Suppleanter til bestyrelsen: Marlene Nielsen fra Dommervænget og Nikolai Baumbach fra Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmer blev valgt for 1 år.
- Revisor: Birgitta Holmquist fra Rosagården blev valgt for 2 år.
- Revisor suppleant: Gitte Hartvig fra Rosagården blev valgt for 1 år.

7. Foreningens fremtidige virksomhed.

Jens Juul fik ordet og han tilkendegav at planen er at køre foreningen videre på samme vis som hidtil. Vi ønsker som udgangspunkt flere medlemmer, men det er ligeledes vigtigt at vi har resurser til at betjene medlemsforeningerne.

Under debatten blev der ønsket endnu et kursus for beboerrepræsentanter, da ikke alle har været på kursus og genopfriskning og supplerende emner altid er godt. Følgende emner til kurset blev foreslået:

- reglerne og erfaringerne med beboerrepræsentanternes deltagelse i ind- og fraflytning.
- gernnemgang og anvendelse af vedligeholdelseskonti

- varme- og vandregnskaber
- vedtægter for beboerrepræsentationen
- skebelon til en velkomstpakke til nye beboere så alt relevant materiale samles.

Brug af advokat blev vendt, da vores mangeårige advokatfirma er lukket idet de to advokaterhenholdsvis er gået på pension og fået nyt job. Vi har dog heldigvis gennem en årrække ogsåbenyttet en advokat med kontor i København, hvilket vi vil fortsætte med.

8. Eventuelt.

Forslag om at vedtægterne udsendes til foreningerne sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Endvidere vil det også være fint med information om hvor mange der er på valg, og om nuværende bestyrelsesmedlemmer ønsker genvalg.

Formanden takkede for en god generalforsamling.

For referatet	Ordstyrer
Bodil Kjærum	Bodil Damgaard

Roskilde

6.juni 2023