

**Referat af repræsentantskabsmøde nr. 25, Herning den 12. august 2020**

Deltagere: Ulla-Helena Jensen, Flemming Mølby Nielsen, Jørgen Skovsø Pedersen, Anne Sakariassen, Mads Nørgaard, Inge Marie Hjort, Poul Hjort, Jytte Kammersgaard, Anna Lise Jørgensen, Bodil Thybo, Rita Leth Eskildsen, Lisbeth Honoré, Anni Seldrup, Pia Nehmet Judith Lauridsen, Eigil Birkelund, Ane Marie Harringer, Anita Andersen Birte Birkely, Poul Erik Ribberholt, Ester Andersen, Torsten Harnish

Desuden deltog Forretningsfører Ebbe Johansson, Landsformand i Lejerbo, Gunnar Sørensen og sekretær Trine Taulbjerg Slot som optog referat af mødet.

Afbud fra: Frits Aage R. Nielsen, desuden var der mange der ikke mødte op, uden at have meldt afbud. Det formodes dette er grundet coronaen. Der henstilles til, at man fremover husker at melde afbud, såfremt man er forhindret.

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere.
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for det senest forløbne år.
4. Endelig godkendelse af organisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget.
5. Godkendelse af ændringer i normalvedtægterne (bilag).
6. Nybyggeri.
7. Indkomne forslag.
8. Valg af formand: på valg er Ulla-Helena Jensen.
9. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til organisationsbestyrelsen:  
På valg er Mads Nørgaard Pedersen  
Daniel D. Ekbøl og Anni Seldrup er pt. suppleanter.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Formand Ulla-Helena Jensen bød velkommen med en særlig velkomst til Landsformand Gunnar Sørensen. Formanden havde set frem til, muligheden for at mødes og få afholdt alle møder, som blev aflyst og udsat, da Danmark lukkede ned – nu er vi ikke længere sat på stand by...

Vi kan igen dyrke beboerdemokratiet og fællesskabet.

Coronaen gjorde, at vi måtte lære at navigere i et ukendt terræn – vi lærte det og accepterede den nye måde at omgås hinanden på - men vi må holde fast i de nye rutiner – hvor vi passer på hinanden, tager hensyn og efterlever myndighedernes anbefalinger.

Vi ser jo desværre nu hvordan smittespredningen igen er stigende.

Så vi må holde ud.

Landsformand Gunnar Sørensen takkede for invitationen og for alle de varme vestjyske velkomster. Han orienterede desuden om, at det igen kører godt i hovedbestyrelsen.

**Ad 1.**

Bestyrelsen foreslog Anne Sakariassen, Næstformand i Lejerbo, som dirigent, hvilket der ikke var indvendinger imod. Anne Sakariassen takkede for valget og oplyste, at dagsordenen var lovlig indvarslet.

Dagordnen blev gennemgået og godkendt.

## **Ad 2.**

Anne Sakariassen og Ebbe Johansson blev foreslået og valgt som stemmetællere.

## **Ad 3.**

Formand Ulla-Helena Jensen aflagde beretningen:

*Kære repræsentantskab.*

*Endnu engang rigtig hjertelig velkommen.*

*Den 15. marts 2019 fyldte Lejerbo 75 år – på vores møde sidste år gik lidt vi tilbage i Lejerbos historie, så i dag vil vi holde os til 2019.*

*Som sagt fyldte Lejerbo 75 år, det blev markeret på regionskontorerne i hele landet, også på vores i Holstebro, hvor alle afdelings- og organisationsbestyrelser var inviteret til kaffe og kage den 14. marts, den 15. marts var det for viceværter/varmemestre og det administrative personale.*

*Det var også året, hvor Landsformand Gunnar Sørensen kunne fejre sit 25års jubilæum i hovedbestyrelsen.*

*Lejerbo Herning er velkonsolideret, derfor støtter vi de enkelte afdelinger økonomisk og sikrer dermed en positiv og effektiv udvikling.*

*Vores strategi er, at pengene skal arbejde for lejerne.*

*Vi ønsker at fremtidssikre vores boliger og skabe gode rammer for beboerne, derfor er vi til stadighed opmærksomme på behov for renovering. Renoveringer gavner miljøet gennem genbrug af eksisterende bygninger og materialer. Vi skal have fokus på energiforbruget og finde løsninger som holder i mange år.*

*Vi har i 2019 afsluttet en omfattende renovering af afdeling 75 Spiren, en afdeling som blev opført i 1959.*

*Efter renoveringen har vi fået en afdeling, som er løftet op til en nutidig standard, den er blevet mere bæredygtige og med et lavere energiforbrug. Vinduer og døre blev udskiftet, der blev lagt nyt tag med isolering, fornyelse af elinstallationer, udbedring og separering af kloaksystemet. De indre rammer i boligen har også fået et velfortjent løft bl.a. med modernisering af badeværelser.*

*Allerede sidste år kunne vi berette at Lejerbo Herning den 18. december 2018, gennem et samarbejde med KPC, vandt et udbud af almene boliger på sygehusgrunden i Herning.*

*Boligerne skal etableres i den ældste del af sygehuset, som er ca. 100 år gammelt. De gamle bygninger har høj arkitektonisk og kulturhistorisk værdi og er en vigtig del af områdets identitet.*

*Det er en spændende udfordring at lave boliger i sådanne bygninger, men der er også noget storslået og på sin vis ydmygt i, at få lov til at lade sådan et stykke historie leve videre og hvor unge mennesker og familier igen skal give bygningerne liv.*

*Vores projekt indeholder, som det ser ud nu 132 boliger bestående af 114 ungdomsboliger og 18 familieboliger.*

*Den oprindelige plan var, at der i den ene bygning skulle etableres 28 seniorboliger. Det viste sig desværre at bygningen ikke egnede sig til formålet, da der var for store udfordringer med indretningen og indbygning af elevator.*

*Derfor blev planen ændret til 18 familieboliger.*

*Den bydel vi her bliver en del af, er døbt Herning+.*

*Området udvikles til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse samt til offentlige formål. - Planen er at området skal omdannes til et levende og aktivt bymiljø.*

*Der forelå et udkast til en grov tidsplan med opstart juli 2021 og indflytning maj 2023 – men sygehusets flytte-enhed har som så meget andet været udfordret under corona-krisen, så en forsinkelse af indflytning i Gødstrup vil rykke på hele projektfølget for Herning+.*

På årets sidste byrådsmøde blev det besluttet at udbyde et nyt projekt med 40 almene familieboliger i Gødstrup ved det nye sygehus, de skal efter planen opføres i 2023.

Projektet udbydes til boligselskaberne, som skal kæmpe om at blive valgt til at få byggeopgaven.

Udbudsformen er kendt fra Alfagrunden i Sunds, hvor vi i 2017 kæmpede mod Fællesbo og Fruehøjgård - vi tabte desværre til Fællesbo. Det koster at udvikle et projekt, de penge er spildt, hvis vi ikke vinder udbuddet. Men vil vi være en del af gamet, så må vi også ind imellem satse.

Forretningsfører Ebbe Johansson og jeg afholdt dialogmøde med Herning kommune november 2019.

Mødet forløb godt og konstruktivt og vi blev bekræftet i, at vi er velkonsolideret og dermed støtter de afdelinger, der har behov.

Vi meddelte Kommunen, at opstår der en mulighed for nybyggeri, vil Lejerbo Herning gerne bringe sig selv i spil i forhold til sådan en opgave.

Vi var omkring udlejningssituationen, som vi er godt tilfreds med, da alt er lejet ud. At vi har et velfungerende beboerdemokrati og har fokus på effektiviseringer.

Effektiviseringer er et tilbagevendende punkt både her og på vores andre møder. Alle husker nok aftalen fra 2016, hvor regeringen, BL og KL indgik aftalen om, at den almene sektor skulle effektivisere for i alt 1,5 mia. kr. på driften i boligafdelingerne frem til udgangen af 2020.

Det ser ud til, at vi som samlet branche når det mål. For Lejerbos vedkommende konkluderer Boligministeriet dog, at der er plads til forbedring.

Lejerbo Herning har arbejdet fokuseret på at optimere driften i alle vores afdelinger, det er gjort i samarbejde med afdelingsbestyrelser, varmemestre, driftschef og forretningsfører, det har været og er stadig et konstruktivt samarbejde.

Vi kan her nævne på hvilke områder vi har effektiviseret:

Etablering af molokker i flere afdelinger, sæsonbestemt trappevask, udskiftning til LED lys, overdragelse af alle fælleshuse til afdelingsbestyrelser samt afdelinger som selv står for vedligehold af udearealer.

AlmenIndkøb indgår også, som et led i vores besparelser.

AlmenIndkøb er en række indkøbsaftaler, vi som boligorganisation har mulighed for at benytte os af.

Vi bruger fortrinsvis aftalerne ved indkøb af hårde hvidevarer, forskellige håndværkerydelser, når vi har besøg af skadedyrsbekæmperen og ligeledes ved istandsættelse ved fraflytning.

Ved at benytte AlmenIndkøb sparer vores varmemestre tid, da de ikke selv skal ud og indhente tilbud. Den tid kan i stedet bruges ude i afdelingerne.

Ser vi på Lejerbo Hernings effektivitetsgennemsnit ligger det på 73 %, vi har afdelinger der ligger i den gode ende med 100% og 89% men også afdelinger der ligger noget lavere.

Ideen med effektiviseringerne er at holde huslejen mest muligt i ro. Sparer vi i driften, sparer vi på huslejen.

1. januar 2019 overgik vi til forsikringselskabet TRYG, vi fik en aftale med stor besparelse, hvilket betød præmiereduktion og nedsat selvrisiko fra 25.000 kr. til 10.000 kr. Hvilket er af stor betydning for vores små afdelinger.

Flere af vores afdelingsformænd havde håbet på en lempelse af de nye regler om persondata. Man savner muligheden for at byde velkommen til nye beboere med en velkomstblomst eller andet.

Dette er dog ikke sket. Den nye persondataforordning har betydet ændrede forretningsgange. - Også når det kommer til bestyrelsernes arbejde.

Afdelingsbestyrelser ikke længere har adgang til beboerlister med navne og adresser.

Beboerlister er dog ikke nødvendige for at afdelingsbestyrelserne kan udføre deres hverv.

Den nye boligsociale helhedsplan med opstart 1. oktober 2017 kaldet "Plads til Forskel", er et boligsocialt samarbejde mellem Kommunen, Fællesbo, Lejerbo og nu også Fruehøjgård, der indgik i samarbejdet 1. januar 2019. Da boligsociale helhedsplaner er 4-årige indsatser, skal vi om ca. 1 år ansøge Landsbyggefonden om ny helhedsplan. Det er boligorganisationerne og kommunen der udarbejder ansøgningen og sammen sender den til Landsbyggefonden, som vurderer og beslutter om vores områder er støtteberettigede.

Landsbyggefonden er den primære finansierings kilde i sådan et projekt – så uden Landsbyggefondens støtte, vil det være vanskeligt at fortsætte det boligsociale arbejde på samme niveau som nu.

Organisationen er engageret i Plads til Forskel, vi har to pladser i beboerpanelet. Beboerpanelet er sammensat af medlemmer fra boligorganisationernes bestyrelser, 'et medlem fra de enkelte afdelingsbestyrelser,

sekretariatslederen i Plads til Forskel samt den kommunale boligsociale kontaktperson.

Beboerpanelet skal følge og bidrage til helhedsplanens udførelse i områderne. Vi er også inviteret til at deltage i en nyetableret arbejdsgruppe, der har til formål at formulere en fælles vision for det boligsociale arbejde i Herning Kommune, på tværs af kommune og boligorganisationer.

Der er mange frivillige tilknyttet Plads til Forskel. De gør en stor indsats, som er af stor betydning for områderne. I vores område Holtbjerg afdeling 86 har vi 3 bestyrelsesmedlemmer, Bente, Torsten og Svend, som er aktive frivillige. De modtog til årets Frivilligfest Fundraiser prisen. De gjorde et stort stykke frivilligt arbejde med at skaffe sponsorpræmier til sommerfesten. Super flot.

I december 2019 kunne vi læse, at Holtbjerg var slettet af listen over udsatte områder – hvilket skyldtes at andelen i beskæftigelse var steget. Det var naturligvis en glædelig nyhed.

Nu er vi i 2020 og en helt ny situation med Corona er opstået – vi ved at ledigheden er steget mærkbart, hvilket også vil berøre vores afdeling 86 på Holtbjerg.

En lavere beskæftigelse og indkomst kan få afgørende betydning for om vi ender på listen over udsatte områder eller i værste fald på ghettolisten.

Arbejdsmarkedets Feriefond gør det muligt for os at sende familier afsted på en uges sommerferie på et feriecenter i Danmark. Det er for familier som ellers ikke ville have mulighed for at komme på ferie.

Organisationen bidrager med max. 335 kr. pr. deltager.

I 2019 sendte vi én familie afsted på ferie.

Bestyrelsen har deltaget i diverse møder og konferencer afholdt af Lejerbo og BL.

I december blev der afholdt julefrokost i Herning Kongrescenter, for bestyrelser, kontaktpersoner, varmemestre og gårdmænd, der var et meget flot fremmøde, og vi blev godt underholdt af Mick Øgendahl.

Jeg vil slutte med at sige tak til mine bestyrelseskolleger og administrationen for et godt og konstruktivt samarbejde. Og en stor tak til jer som er mødt op her i dag.

Tak for ordet.

Beretningen blev herefter godkendt.

#### Ad 4.

Regnskabet og årsberetning for organisationen blev forelagt repræsentantskabet. Regnskabet 2018/2019 viser et driftsoverskud på kr. 6.935. Driftsoverskuddet skyldes mindre udgifter til kontorhold. Arbejdskapitalen udgør kr. 3.004.945, hvoraf kr. 200 er bunden kapital, således at arbejdskapitalens disponible del pr. 30/9 2019 udgør kr. 3.004.745, svarende til kr. 3.316 pr. lejemålsenhed. Der kan henlægges via bidrag fra afdelingerne indtil arbejdskapitalen udgør kr. 3.119 pr. lejemålsenhed. Organisationsbestyrelsen har besluttet, at afdelingerne ikke skal indbetale bidrag til arbejdskapitalen i budgettet for 2019/20. Dispositionsfondens andel udgør kr. 6.306.282 hvoraf kr. 699.342 er bunden kapital, således at dispositionsfondens disponible del pr. 30/9 2019 udgør kr. 5.606.940, svarende til kr. 6.189 pr. lejemålsenhed. Mindstekravet til henlæggelser er på kr. 5.700 pr. lejemålsenhed. Organisationens egen kapital på kr. 8.611.685 pr. 30.09.2019. Der foreligger tilsagn til nedenstående afdelinger: Afdeling, 231-0, Ilskov – huslejesikring kr. 160.000, afdeling 086-0, Valdemarsvej - driftsstøttelån/fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden kr. 132.000, afdeling 374-0 Snebjerg – tilskud kr. 50.000 tilskud køkkener og inventar bad, samt tilskud DKK 200.000 renovering afd. 075-0 Spiren, afd. 402-0 Museumsgade, udskiftning køkkener. Lejestigningen, der træder i kraft pr. 1. oktober 2020 blev vist for hver afdeling. Der blev ligeledes vist overskud/underskud i afdelingerne. Organisationens budget blev gennemgået.

Der var spørgsmål og forklaring på hvordan Lejerbo forfølger lejere der fraflytter uden at betale. Forretningsføreren forklarede om proceduren og oplyste, at vi altid forsøger at inddrage gæld.

Årsregnskab samt tilhørende revisionsberetning blev godkendt

Budgettet blev taget til efterretning.

**Ad 5.**

Anne Sakariassen forklarede om vedtægtsændringerne. (elektronisk indkaldelse).  
I kontrakter informeres nye lejere om elektronisk indkaldelse.

Ændringer til normalvedtægterne blev godkendt.

**Ad 6.**

Forretningsfører Ebbe Johansson, meddelte om byggerier i Herning.

**Herning+**

Lejerbo har gennem et joint venture med KPC Herning vundet udbud af almene boliger på Sygehusgrunden i Herning. Projektet indeholder pt. følgende almene boliger:

**Ungdomsboliger**

Lejerbo har endvidere indgået betingede aftaler om erhvervelse og ombygning af ca. 114 ungdomsboliger samt 18 familieboliger. Boligerne etableres i eksisterende historisk hospitalsbygning med indre gårdrum opført i rød tegl og projektet indeholder ca. 132 almene boliger + fællesfaciliteter.

Estimeret anskaffelsessum: 128 mio. kr.

Forventet reel projekteringsopstart med rådgiver/KPC: Primo 2021.

Forventet opstart af byggeri: Ultimo 2021.

Afledt af forsinkelse på Region Midts indflytning i Gødstrup på det nye sygehus vil udflytningen fra det nuværende sygehus i Herning blive forsinket med ca. 6 måneder har KPC oplyst.

Bestyrelsen vil løbende blive orienteret om projektets fremdrift.

Der er 68.000 kvm på sygehusgrunden, så der bygges mange boliger på grunden.

Seniorboliger blev for Lejerbos vedkommende ikke til noget, da der i bygningen var for store udfordringer med indretningen og indbygning af elevator.

En repræsentant opfordrede til at bygge seniorboliger (bofællesskab) i Øst-byen.

En repræsentant foreslog desuden at købe Arriva-bygningen som er sat til salg.

Der var drøftelse af, om der evt. bliver bygget for meget i Herning. Men Herning er i vækst og der er ventelister i afdelingerne, så pt. bygges der ikke for meget.

**Ad 7.**

Der var ikke modtaget forslag.

**Ad 8.**

Ulla-Helena Jensen blev genvalgt som formand for to år i Lejerbo Herning.

**Ad 9.**

Mads Nørgaard Pedersen blev genvalgt for to år til bestyrelsen i Lejerbo Herning.

Som suppleanter blev følgende valgt:

Anni Seldrup ønskede genvalg og blev valgt som 1. suppleant og Torsten Harnish blev valgt som 2. suppleant.

**Ad 10.**

Repræsentantskabet valgte revisionsfirmaet Ernst & Young Partnerselskab, som revisor.

**Ad 11.**

Der blev spurgt om Lejerbo Herning, får del af midlerne der er blevet lovet til den Almene sektor. Det kommer Lejerbo til gavn, men i Lejerbo Herning, har man ikke store projekter og får derfor ikke gavn af midlerne, som det ser ud nu.

I afd. 296-0 er der problemer med fald i bruser – sagen bliver bragt videre til Driftschefen og administrationen og organisationen vil følge op på sagen.

Ved næste års repræsentantskabsmøde, er det formanden for organisationsbestyrelsen der indkalder til repræsentantskabsmøde.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Formand Ulla Helena Jensen bød ny suppleant, Torsten Harnish velkommen og takkede suppleant Anni Seldrup for at fortsætte.

Hun takkede slutteligt de fremmødte for et godt møde.

Herning, den 12.08.2020



---

underskrift formand



---

underskrift dirigent