



Referat af repræsentantskabsmøde nr. 23, Herning den 4. april 2018.

Deltagere: Ulla-Helena Jensen, Ane Marie Harringer, Anne Sakariassen, Anni Seldrup, Daniel Ekbøl, Jørgen Skovsende Pedersen, Jesper Bonde Christensen, Lone Vinter, Esther M. Andersen, Dorte Jarlby, Nanna Korsager, Eigil Birkelund, Anna Lise Jørgensen, Bente Riis, Inger Bondesen, Sven Vadt, Flemming Mølby Nielsen, Willy Jørgensen, Bodil Thybo, Torsten Harnisch, Leif Sepstrup, Anita Andersen, Rita Eskildsen, Bettina Wikkelsø, Lisbeth Honoré, Zlatan Alihodzic, Mads Nørgaard Pedersen, Sten Bergmann.
Forretningsfører Ebbe Johansson og sekretær Trine Taulbjerg Slot som optog referat af mødet.

Afbud fra: Mona R. Danielsen og Kirstine Boesen. Desuden var 6 repræsentanter ikke mødt op.

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. Nybyggeri.
6. Indkomne forslag
7. Valg af formand. Ulla-Helena Jensen er på valg.
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til organisationsbestyrelsen:
På valg er Anni Seldrup og der skal vælges en ny i stedet for Jesper Lund, som fraflytter.
Daniel D. Ekbøl og Anita Andersen er pt. suppleanter
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Formand Ulla-Helena Jensen bød velkommen, og spurgte om forsamlingen havde noget imod, at der blev taget billeder til den nye hjemmeside. Forsamlingen godkendte fotografering.

Ad 1.

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

Ligesom i 2016 har organisationen været optaget af renoveringer i 2017.

Ud af vores 24 afdelinger er der flere, som er i gang med renoveringer af større eller mindre karakter.

Vi stræber efter at vores boliger er i ordentlig stand. De skal være attraktive og velfungerende, med en betalelig husleje. Vi kan igen i år nævne afd. 75-0 Spiren, som har været igennem en lang proces, for at få den endelige renovering skudt i gang.

I juni måned godkendte byrådet vores ansøgning om renovering. Der har været mange møder med afdelingsbestyrelsen omkring indretning, tidsplaner, materialer osv.

Projektet beløber sig til ca. 15 mio. kr. Der ydes et tilskud fra dispositionsfonden på 200.000 kr. pr år de første 5 år. Fra arbejdskapitalen ydes et tilskud på 776.595 kr. Der vil være behov for byggelån, da det er et ret stort projekt.

Vi har i dag modtaget en mail, der oplyser at der er indhentet priser, og arbejdet skal fysisk i gang primo maj 2018, og forventes afsluttet januar/februar 2019.

Den omfattende renovering af afd. 304-0 Museumsgade blev afsluttet ultimo december 2017. Projektet beløb sig til ca. 4,5 mio. kr. Der blev ydet et tilskud fra dispositionsfonden på 1,7 mio.kr.

I vores ungdomsboliger afdeling 374-0 i Snejbjerg besluttede organisationsbestyrelsen at udskifte køkkener og badeværelsesinventar i forbindelse med fraflytning af boligen. Der ydes et tilskud fra dispositionsfon på 10.000 kr. pr. lejermål. I 2016 blev der ydet et tilskud på 300.000 kr. i forbindelse med ombygning af fælleslokale. Der blev brugt 200.000 kr., derfor er der tilbageført 100.000 kr. til dispositionsfonden.

I flere af vores afdelinger er der skiftet vinduer og døre, hvilket også vil forekomme i de kommende år.

Med vores renoveringer får vi ikke kun bedre og mere attraktive boliger, vi er også med til at holde gang i hjulene og bidrager på den måde til beskæftigelse og omsætning i samfundet.

I maj var der for anden gang brand i en kælder i afdeling 86-0 Valdemarsvej. Der var begrundet mistanke om at branden var påsat, da der var tydelige spor af ildspåsettelse. Dette skaber naturligvis utryghed blandt beboerne. Som følge deraf blev det besluttet at opsætte videoovervågning ved alle blokke.

I april deltog vi i indvielse af Hernings nye Krisecenter, som har til huse i en af vores bygninger på Valdemarsvej.

Bygningen har tidligere været brugt som vuggestue, men er nu ombygget til krisecenter.

Bygningen er lejet af Herning Kommune i et uopsigeligt lejemål for udlejer frem til 1. januar 2037. Den månedlige leje er på ca. 42.000 kr.

Til vores årlige dialogmøde med Herning Kommune drøftede vi boligselskabets egne udfordringer, herunder at Lejerbo Herning ikke oplever lejeledighed – at vi gerne vil bygge for at nedbringe ventelisterne.

At vi i organisationsbestyrelsen er opmærksomme på begrænsede huslejestigninger samt på at driftsoptimere bl.a. ved øget brug af molokker og sæsonbestemt trappevask. Der var tilfredshed med solide henlæggelser i flere afdelinger, og at vi har fokus på beboerdemokratiet samt at vi har bestyrelser i næsten alle afdelinger.

Vi drøftede også den kommende Boligsociale Helhedsplan for Holtbjerg og Lyngbyen.

Den Boligsociale Helhedsplan, er et nyt tiltag for Lejerbo Herning. Helhedsplanen skal komme beboerne i Lyngbyen-Gullestrup og Holtbjerg til gode og medvirke til at skabe positive forandringer via lokale aktiviteter, med størst fokus på unge under 30 år. Der har naturligvis været en del forarbejde, inden der d. 1. oktober 2017 blev taget hul på den nye 4 årige boligsociale helhedsplan.

Helhedsplanen er primært finansieret af Landsbyggefonden og derudover medfinansieret af Lejerbo, Fællesbo og Herning Kommune.

Det godkendte budget for perioden 1/10 2017 – 30/9 2021 er på 15.284.000 kr.

Landsbyggefondens tilskud ca. 11.250.000. Herning Kommunes tilskud 1.850.000 kr. Rest til finansiering af Fællesbo og Lejerbo 2.184.000 kr. Lejerbo's andel udgør 265 boliger af i alt 1229 boliger. Beløbet for Lejerbo er 470.000 kr.

En af de store udfordringer nu og i de kommende år er regeringens krav til effektivisering. Den almene sektor skal effektivisere for 1,5 mia kr. frem til 2020. Lejerbo's andel udgør 120 mio. kr.

De konti vi taler om i effektiviseringen er:

Kt 109	Renovation
Kt 110	Forsikring
Kt 111	Energi
Kt 112-1	Administrationsbidrag
Kt 114	Renhold
Kt 115	Almindelig vedligeholdelse
Kt 117-1	Udgifter vedr. fraflyttede lejere

I november fik vi fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen en rapport der indikerer, at mange afdelinger i Lejerbo Herning har et stort besparelspotentiale. Vores afdelinger har en gennemsnitlig effektivitet på 73 pct., hvilket er under Region Midtjyllands gennemsnit på 79 pct. Vi har f.eks. en afdeling der har en effektivitet på 50 pct. og en anden på 100 pct. hvilket er yderpunkterne.

Men Lejerbo Herning vil i den kommende tid bl.a. få til opgave at se på, om der kan være forhold der gør, at driften i nogle afdelinger er dyrere end andre.

Når nu vi effektiviserer, må vi gerne tænke ud af boksen. I stedet for at vælge det sikre og kendte, skal vi måske have fokus på nye og bedre måder at gøre det samme på.

Vi ved, at en effektivisering i første omgang kan koste, men på den lange bane giver den en besparelse. Eksempelvis når vi opsætter molokker i stedet for de konventionelle skraldespande.

Gennem de senere år har boligorganisationerne haft travlt med budgetstrategier, nøgletal, effektiviseringskrav og andre vigtige styringsredskaber. Men flere og flere boligorganisationer er også begyndt at interessere for at formulere visioner. Det var også tilfældet for vores organisation. Derfor gik vi og 6 andre organisationer sammen om 2 visionsseminar, som blev afholdt af Lejerbo's kursusafdeling. Vi er gået ind i arbejdet med visioner, fordi vi syntes, det er vigtigt, at vi har en fælles holdning i organisationen. Det er fint, at vi syntes noget forskelligt i mange sammenhænge, men helt overordnet skal vi have fælles fodslag. Vi er knap færdige med visionerne, når vi er i mål, vil de kunne læses på vores nye hjemmeside. Vi kunne på sigt, tænke os at holde et formandsmøde, for at formidle visionerne videre til afdelingsformændene.

Hvert år i februar afholdes der seminar i Vejle, for organisationsbestyrelser og afdelingsbestyrelser. Jeg har erfaret, at der i afdelingerne, har været tvivl om, hvem der reelt var inviteret. Flere troede, det kun var afdelingsformændene, hvilket måske skyldes formuleringen i indbydelsen, som henvender sig til formændene, som så skal formidle videre til bestyrelsen. Fremover vil der i invitationen stå: til organisationsbestyrelser og afdelingsbestyrelser. Så må man i bestyrelsen tage stilling til deltagelse. Det er afdelingen, der afholder udgiften.

Landsrepræsentantskabsmødet der afholdes i maj, er i flere år blevet afsluttet med Hovedbestyrelsens uddeling af initiativprisen. Prisen er givet til et eksisterende eller afsluttet initiativ, ikke til finansiering af et nyt. Dette vil ikke ske i år, da initiativprisen er sat på pause, idet der ikke modtages mange ansøgninger, og kvaliteten har været meget svingende.

Bestyrelsen har i 2017 deltaget i Valgkredsmøder afholdt af Lejerbo og Kredsmøder afholdt af BL. Vi deltog ligeledes i Almene Boligdage der i 2017 blev afholdt i Århus og arrangeret af BL. Almene Boligdage afholdes hvert tredje år, og henvender sig til alle ansatte i boligorganisationerne og valgte i organisationsbestyrelser og afdelingsbestyrelser. Almene Boligdage er den almene boligsektors konference og mødested for landets 650 almene boligorganisationer og deres beslutningstagere.

Blandt vores ejendomsfunktionærer har der været 2 runde fødselsdage, Lars Bo fyldte 50 år og Kim Møller fyldte 60 år. Gårdmand Michael Jensen havde 10 års jubilæum.

Julefrokosten 2017 for afdelingsbestyrelser, kontaktpersoner, varmemestre og gårdmænd, blev afholdt i Herning Kongrescenter med deltagelse af 58 festglade mennesker.

Til slut vil jeg sige, at jeg er utrolig glad for at møde jer ude i afdelingerne, både til møder og til forskellige festlige arrangementer. Jeg er ligeledes glad for, når der er mulighed for det, at møde vores dygtige ejendomsfunktionærer på deres hjemmebane i afdelingerne.

Til allersidst vil jeg gerne takke alle jer, der er mødt op her i dag. Tak til ejendomsfunktionærerne for den gode indsats de yder i afdelingerne. Tak til mine bestyrelseskolleger og til administrationen for det gode samarbejde.

TAK for ordet.

Beretningen blev herefter godkendt.

Ad 4.

Regnskabet og årsberetning for organisationen blev forelagt repræsentantskabet. Regnskabet 2016/2017 viser et driftsoverskud på kr. 99.073. Driftsoverskuddet skyldes en større renteindtægt end forventet. Arbejdskapitalen udgør kr. 2.981.550, hvoraf kr. 200 er bunden kapital, således at arbejdskapitalens disponible del pr. 30/9 2017

udgør kr. 2.981.350, svarende til kr. 3.300 pr. lejemålsenhed. Der kan henlægges via bidrag fra afdelingerne indtil arbejdskapitalen udgør kr. 3.058 pr. lejemålsenhed. Organisationsbestyrelsen har besluttet, at afdelingerne ikke skal indbetale bidrag til arbejdskapitalen i budgettet for 2018/19. Dispositionsfondens andel udgør kr. 4.890.255, hvoraf kr. 1.183.411 er bunden kapital, således at dispositionsfondens disponible del pr. 30/9 2017 udgør kr. 3.706.844, svarende til kr. 4.103 pr. lejemålsenhed. Mindstekravet til henlæggelser er på kr. 5.588 pr. lejemålsenhed. Organisationen har en disponibel egen kapital på kr. 6.688.393 pr. 30.09.2017. Der foreligger tilsagn til nedenstående afdelinger: Afdeling, 231-0, Ilskov – huslejesikring kr. 149.000, afdeling 086-0, Valdemarsvej - driftsstøttelån/fritagelse for indbetaling til disp.fonden kr. 101.000, afdeling 374-0 Snebjerg – tilskud kr. 70.000 tilskud køkkener og inventar bad, samt tilskud DKK 200.000 renovering afd. 075-0 Spiren. Lejestigningen, der træder i kraft pr. 1. oktober 2018 blev vist for hver afdeling. Der blev ligeledes vist overskud/underskud i afdelingerne. Organisationens budget blev gennemgået.

Der var enkelte spørgsmål til regnskabet:

Der blev spurgt om finansieringen af carporte i Casa Nova. Der er ikke taget lån hjem, idet carporte afskrives i stedet for.

Der blev spurgt om hvad de sker med betaling når kommunen sætter flygtning ind i lejligheder, og de herefter ikke betaler husleje. Ved 1. flytning dækker kommunen, ellers afholdes beløbet af dispositionsfonden. Ved dødsfald afholdes beløbet af afdelingen/dispositionsfonden.

Standen i boligerne på Munkgårds Allé bør være bedre, menes det af en beboer. Markedsleje står som gul i rapport. Det er muligvis fordi at huslejen er for lav ift. markedsværdien, og det faktum, at der er for få henlæggelser.

Årsregnskab samt tilhørende revisionsberetning blev godkendt. Budgettet blev taget til efterretning.

Ad 5.

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte:

Alfagrunden bliver ikke en realitet.

En del af Sygehusgrunden bliver måske aktuel.

Fællesbo har fået lov at bygge på den gamle campingplads.

Vi har desværre ikke fået bud på ungdomsboliger der er blevet bygget.

En repræsentant mener, at vi selv skal komme med forslag og være mere opsøgende ift. grunde og nybyggerier. Forretningsfører Ebbe Johansson orienterede om dialogmøde med Herning kommune, og hvordan Herning Kommune arbejder med fordelingen af grunde og nybyggerier.

Ad 6.

Der var ikke modtaget forslag.

Ad 7.

Ulla-Helena Jensen ønskede at genopstille, og blev enstemmigt genvalgt som formand for 2 år.

Ad 8.

Bestyrelsen:

På valg var Anni Selstrup (ønskede ikke genvalg).

Der skulle desuden vælges en anden i stedet for Jesper Lund som er flyttet fra Lejerbo.

Bestyrelsen foreslog Mads Nørgaard Pedersen og Anita Andersen. Desuden ønskede Daniel Dahl Ekbøl at stille op.
Efter præsentation og afstemning blev Mads Nørgaard Pedersen valgt for 2 år og Anita Andersen valgt for 1 år til bestyrelsen.

Suppleanter :

Anni Seldrup, Daniel Dahl Ekbøl, og Dorte Jarlby valgte at stille sig op som suppleanter.
Efter præsentation og afstemning, blev Anni Seldrup valgt som 1. suppleant og Daniel Dahl Ekbøl som 2. suppleant.

Ad 9.

Repræsentantskabet valgte revisionsfirmaet Ernst & Young Partnerselskab, som revisor.

Ad 10.

Til punktet eventuelt:

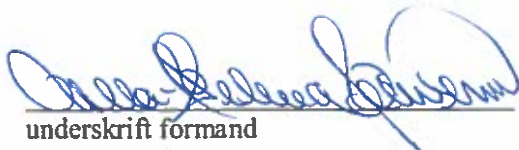
En repræsentant oplyste at afd. 86-0 af pressen er oplyst som en slags ghetto.
Valdemarsvej (hele Holtbjerg) er kun under observation – og altså ikke betegnet som ghetto, meddelte forretningsfører Ebbe Johansson.

Dirigenten oplyste, at bestyrelshonoraret er til deling blandt bestyrelsesmedlemmerne.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og gav ordet til formanden som takkede for det store fremmøde, og for et godt møde.

Formanden bød de nye i bestyrelsen velkommen og takkede desuden Anne Sakariassen for dirigentposten.

Herning, den 04.04.2018


underskrift formand


underskrift dirigent