

Referat af repræsentantskabsmøde nr. 24, Herning den 10. april 2019.

Deltagere: Ulla-Helena Jensen, Ane Marie Harringer, Anne Sakariassen, Anni Seldrup, Mads Nørgaard, Helge Brunbjerg, Line Jensen, Inger Bondesen, Flemming Mølby Nielsen, Frits Aage R. Nielsen, Birthe grønninger, Hanne Baess, Jasmina Mihajlovic, Jørgen Skovsø Pedersen, Jesper Bonde Pedersen, Esther M. Andersen, Anna Lise Jørgensen, Bente Riis, Lone Bøgh Jensen, Willy Jørgensen, Bodil Thybo, Rita Leth Eskildsen, Sven Vadt, Lisbeth Honore, Daniel Dahl Ekbøl, Yvonne Susanne Kristensen, Pia Nehmet, Henrik Michael Svendsen, Judith Lauridsen, Eigil Birkelund, Mona R. Danielsen, Ruth Hansen, Birthe Birkely, Torsten Harnish istf. Bente Christiansen.

Forretningsfører Ebbe Johansson og sekretær Trine Taulbjerg Slot som optog referat af mødet.

Afbud fra: Lone Frandsen, Anita Andersen og Bente Christiansen.

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 bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til organisationsbestyrelsen:
På valg er Ane-Marie Harringer og Anita Andersen.
Daniel D. Ekbøl og Anni Seldrup er pt. suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. 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:

Bestyrelsens beretning til repræsentantskabsmødet i Herning den 10. april 2019

Kære repræsentantskab.

Endnu engang rigtig hjertelig velkommen.

Vi starter med at skue lidt tilbage i tiden, faktisk tilbage til den 15. marts 1944 i København, hvor Lejerbo blev stiftet, altså for 75 år siden. – Det blev oprindeligt stiftet som "Lejernes Boligselskab". Selskabets oprindelige mål var: "Værn dit hjem og byg det selv".

I dag arbejder Lejerbo ud fra en mission om at skabe "Rum for liv". Hvilket betyder at Lejerbo arbejder både med det fysiske rum gennem byggeri, renovering, drift og vedligeholdelse og har stor fokus på det sociale liv, godt naboskab og trykthed i hverdagen.

Og med de ord vil jeg gå frem til beretningen for 2018.

2018 blev et skelsættende år for Lejerbo Herning. Vi har gennem flere år forsøgt at komme til fadet ved Herning kommune, når der skulle bygges nye almene boliger i Herning, men uden held.

Nu er det så endelig lykkedes, ikke ved held, men ved hårdt arbejde, og hjulpet rigtig godt på vej af vores administrerende direktør Palle Adamsen og Bygge- og udviklingschef Gerti Axelsen.

Lejerbo Herning har gennem et samarbejde med KPC Herning vundet udbud af almene boliger på Sygehusgrunden i Herning. Tilbuddet blev godkendt af Byrådet den 18. december 2018.

KPC er et stort lokalt udviklings- og entreprenørselskab, der arbejder med store udviklingsprojekter lokalt og over hele landet.

Vi får mulighed for at være med til at by-udvikle en central og historisk del af Herning. Bydelen har fået navnet Herning +. Plusset i Herning+ henviser til to forskellige forhold. Dels vil to nye gadeforløb centralt i det store område danne et stort plus, og udgøre et centralt, nyt byrum for hele det nye kvarter.

Samtidig henviser + 'et til, at bydelen vil tilføre Herning noget helt nyt og attraktivt. Bydelen skal rumme en bred vifte af kultur, erhverv, uddannelse og beboelse, der skal skabe et spændende, levende og aktivt bymiljø i Herning+.

Vores projekt indeholder ca. 100 ungdomsboliger + fællesfaciliteter. Boligerne etableres i en eksisterende historisk, bevaringsværdig hospitalsbygning. Den forventede boligstørrelse bliver ca. 45-50 kvm.

Vi har endvidere indgået en aftale om at etablere 27-28 seniorboliger i den resterende del af de bevaringsværdige bygninger på grunden Herning +. Boligerne etableres som seniorboliger, der er forberedte for omdannelse til deciderede ældreboliger. Såfremt en beboer senere måtte få særlige behov, kan disse imødekommes uden væsentlige udgifter ved omdannelse af boligen. Den forventede boligstørrelse bliver ca. 70-75kvm.

Som nævnt er det historiske, bevaringsværdige bygninger, bygninger som ikke kan nedrives, og kun må til- og ombygges i overensstemmelse med byggeriets oprindelige arkitektur.

Projektet gennemføres i den såkaldte delegerede bygherremodel, hvilket indebærer, at KPC, forestår opførelsen af boligerne, herunder foretager udbud i fornødent omfang af de til projektet tilknyttede bygge- og anlægsarbejder, og i øvrigt påtager sig sædvanlige bygherrerisici. Den delegerede bygherremodel er relevant at anvende:

Når det almene byggeri er en del af et større byggeri, hvor det ikke giver mening at udskille den almene del til udførelse af en særskilt bygherre – i dette tilfælde Lejerbo Herning.

I uge 22 påbegyndtes renovering af afdeling 75-0 Spiren. Ejendommen trængte til almindelig renovering og istandsættelse i forhold til bygningernes alder. Der er skiftet tag, vinduer, døre, diverse installationer, badeværelser, faldstammer og udbedring og separering af kloaksystemet. Der har ikke været behov for genhusning.

Projektet finansieres overvejende ved et realkreditlån på 16.721.000 kr. Fra trækingsretten ydes et tilskud på 776.595 kr. Resten finansieres af egne henlæggelser på 2 mio. kr., og tilskud fra dispositionsfonden på 1 mio. kr. (fordelt med 200.000 kr. om året de første 5 år). Det vil resultere i en nødvendig huslejestigning til dækning af låneydelsen.

Renoveringsplanerne inklusive huslejestigningerne blev godkendt af beboerne på et afdelingsmøde tilbage i februar 2017. Projektet forventes i store træk at være afsluttet efter tidsplanen ultimo april 2019.

Lejerbo Herning er generelt økonomisk velkonsolideret. Og vi er godt tilfreds med at have mulighed for yde tilskud til afdelinger med behov. Bestyrelsens strategi er, at pengene skal arbejde for lejerne.

De effektiviseringskrav der blev stillet os af BL- Danmarks almene boliger – KL- Kommunernes Landsforening og regeringen tilbage i 2016, er stadig gældende. Vi er ikke nået i mål. - Aftalen gik på, at den almene sektor samlet set skulle effektivisere driften for halvanden milliard kroner frem til udgangen af 2020. For Lejerbos vedkommende betyder det, at vi skal effektivisere for ca. 120 millioner kroner. Hvilket er på landsplan.

Det er rigtig mange penge der skal findes. Derfor tages opgaven alvorligt. – Og der vil stadig være stort fokus på at sikre

en effektiv drift i vores afdelinger. Vores driftschef og varmemestre tog udfordringen op, og fandt flere muligheder for at effektivisere. Vi kan blandt andet nævne, etablering af molokker, sæsonbestemt trappevask og LED lys. En anden mulighed kom også på tale, udlejningen af fælleshusene. Det var sådan, at i nogle afdelinger var det varmemestren som stod for udlejningen. Organisationsbestyrelsen havde et ønske om at få frigivet disse timer, så varmemestrene kunne bruge tiden på andre opgaver. Den opgave blev løst, så alle fælleshuse nu administreres af enten bestyrelsen eller en kompetent beboer. Stor ros til både varmemestre og bestyrelser for den positive håndtering af opgaven.

Lejerbos forsikringer var i udbud i efteråret. Der var to kandidater med i opløbet, hvor Tryg afgav det økonomisk mest fordelagtige tilbud, og blev dermed valgt som ny forsikringsgiver pr. 1. januar 2019.

Det betyder, at vi generelt får billigere præmie, bedre vilkår og lavere selvrisiko, hvor selvrisiko på bygningsforsikring reduceres fra 25.000 kroner til 10.000 kroner pr. skade. Samlet set en årlig besparelse på 15 millioner kroner.

Det berører vores effektivisering positivt, da forsikringer er et af de områder, der hører ind under de effektiviseringskrav, den almene sektor skal leve op til.

I juni måned indgik Finansministeriet og KL-kommunernes Landsforening en aftale om kommunernes økonomi for de næste år. Heri indgik også fastlæggelse af grundkapitalen, som er den del af nybyggeri i den almene sektor, som kommunerne skal finansiere.

Aftalen blev:

For Ældre- og ungdomsboliger er grundkapitalen 10 %.

Familieboliger deles op i 3 kategorier: Boliger under 90 kvm. - 8 %.

For boliger mellem 90 – 104 kvm. forbliver grundkapitalen 10 %, og for boliger herover 12 %.

Den 25. maj fik vi nye databeskyttelsesregler. Reglernes formål er at sikre, at både offentlige myndigheder, private virksomheder og virksomheder som Lejerbo sørger for at alle personlige oplysninger om medarbejdere, beboere, bestyrelser og samarbejdspartnere behandles ordentligt, og efter et sæt spilleregler som gælder i hele Europa. Det rammer også både administrationen og boligorganisationerne på en lang række områder. Reglerne indeholder bl.a. skærpede krav til dokumentation, udvidelse af de registreredes rettigheder og - ikke mindst - at der fremover vil kunne falde bøder i størrelsesordenen 10 millioner kroner. Det store fokus på databeskyttelse indebærer også, at vi skal stille skarpt på, hvilke personoplysninger, der gives videre til beboerdemokraterne om lejerne. Derfor vil der blive udarbejdet retningslinjer til såvel medlemmer af afdelingsbestyrelser som organisationsbestyrelser. Disse vil være et naturligt supplement til den tavshedspligt, der i forvejen påhviler beboerdemokrater.

Den 1. oktober havde den nye Boligsociale Helhedsplan for Lyngbyen og Holthbjerg kørt i et år. Helhedsplanen skal komme beboerne i områderne til gode og medvirke til at skabe positive forandringer via lokale aktiviteter. Den skal være med til at skabe tryghed og trivsel i boligområderne, arbejde for at skabe job og finde uddannelse til unge beboere og arbejde for forebyggelse af kriminalitet. Helhedsplanen fik vokseværk og blev udvidet til også at omfatte Brændgårdområdet. Altså blev Fruehøjgård også en del af den Boligsociale Helhedsplan. Med virkning fra 1. januar 2019. Helhedsplanen finansieres primært af Landsbyggefonden og derudover af Herning Kommune, Fællesbo, Lejerbo og nu også af Fruehøjgård.

Til vores årlige dialogmøde med Herning Kommune havde vi en drøftelse af den organisationsmæssige uro i Lejerbo på landsplan, da Lejerbo København og Lejerbo Kolding udtrådte af vores administrationsorganisation, og dermed ikke længere var en del af Lejerbo. Vi kunne oplyse kommunen, at vi er godt tilfreds med udlejningssituationen, og ikke oplever lejeledighed. Vi var omkring vores renoveringer, status på aftalen om effektivisering af den almene sektor og Lejerbos samarbejde på tværs af boligorganisationerne i Den Boligsociale Helhedsplan.

Lejerbo Hernings visioner blev færdiggjort og lagt på hjemmesiden, og udsendt til alle afdelingsformænd.

Vi gik ind i arbejdet med visioner og målsætninger, 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.

Visionerne har følgende overskrifter:

Vision 1:

Boligorganisationen har et velfungerende beboerdemokrati med beboere der interesserer sig for beboerdemokratiet og beboerdemokrater, der er veluddannede.

Vision 2:

Lejerbo Herning og dens afdelinger har en sund økonomi og effektiv drift.

I forbindelse med at Lejerbo fik nye hjemmesider, blev der i foråret arrangeret hjemmesidekursus af Lejerbos kursusafdeling. Der deltog en del fra afdelingerne.

Det er ikke en betingelse, at man skal være i afdelingsbestyrelsen for at blive webredaktør. Alle med interesse for hjemmesiden kan blive webredaktør.

I februar afholdt Lejerbo seminar for afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelser.

I maj blev der afholdt det årlige landsrepræsentantskabsmøde, her deltog 133 stemmeberettigede medlemmer, som bl.a. skulle vælge ny landsformand. Der var 5 kandidater, der havde meddelt at de stillede op til posten som landsformand. Den nye landsformand blev Gunnar Sørensen fra Lejerbo Frederiksberg. Gunnar blev valgt med 86 stemmer. Han har 24 års erfaring som hovedbestyrelsesmedlem i Lejerbo, og var fungerende landsformand siden december 2017, hvor tidligere landsformand Bent Jacobsen trak sig som formand.

Bestyrelsen har deltaget i valgkredsmøder afholdt af Lejerbo og kredsmøder afholdt af BL.

Vores tidligere regionskontor i Bryggergade blev solgt i foråret. Det har stået tomt siden d. 1. april 2011, hvor kontoret blev flyttet til Thorsvej i Holstebro. Det skete i forbindelse med at Lejerbo Herning indgik en administrationsaftale med Boligselskabet Holstebro BSH.

I sommeren 2018 valgte en af vores dygtige varmemestre at gå på pension. Det blev til 36 år i afdeling 86-0 på Valdemarsvej. Han var en yderst skattet og meget dygtig varmemester, han havde en autoritet der gjorde, at man lyttede til ham, han tog problemerne op, i stedet for at feje dem ind under gulvtæppet og han ville at folk i hans afdeling skulle opføre sig ordentligt.

Der blev som tidligere år afholdt julefrokost i Herning Kongrescenter, for afdelingsbestyrelser, kontaktpersoner, varmemestre og gårdmænd. 67 dejlige mennesker mødte op, klar til en hyggelig og festlig aften med skøn mad, musik og dans.

Jeg vil slutte denne beretning, med at sige tak til alle jer, der er mødt op her i dag Tak til varmemestre og gårdmænd nye som gamle, for den dygtige og gode indsats, I yder i vores afdelinger. Tak til mine bestyrelseskolleger og administrationen for godt samarbejde.

Tak for ordet.

Beretningen blev herefter godkendt.

Ad 4.

Regnskabet og årsberetning for organisationen blev forelagt repræsentantskabet. Regnskabet 2017/2018 viser et driftsoverskud på kr. 16.461. Driftsoverskuddet skyldes mindre udgifter til kontorhold. Arbejdskapitalen udgør kr. 2.998.010, hvoraf kr. 200 er bunden kapital, således at arbejdskapitalens disponible del pr. 30/9 2018 udgør kr. 2.997.810, svarende til kr. 3.309 pr. lejemålsenhed. Der kan henlægges via bidrag fra afdelingerne indtil arbejdskapitalen udgør kr. 3.095 pr. lejemålsenhed. Organisationsbestyrelsen har besluttet, at afdelingerne ikke skal indbetale bidrag til arbejdskapitalen i budgettet for 2019/20. Dispositionsfondens andel udgør kr. 5.900.389, hvoraf kr. 1.040.328 er bunden kapital, således at dispositionsfondens disponible del pr. 30/9 2018 udgør kr. 4.860.060, svarende til kr. 5.364 pr. lejemålsenhed. Mindstekravet til henlæggelser er på kr. 5.655 pr. lejemålsenhed. Organisationen har en disponibel egen kapital på kr. 7.857.870 pr. 30.09.2018. Der foreligger tilsagn til nedenstående afdelinger: Afdeling, 231-0, Ilskov – huslejesikring kr. 168.000, afdeling 086-0, Valdemarsvej - driftsstøttelån/fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden kr. 126.000, afdeling 374-0 Snejbjerg – 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 2019 blev vist for hver afdeling. Der blev ligeledes vist overskud/underskud i afdelingerne. Organisationens budget blev gennemgået.

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

Ad 5.

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte:

Herning+

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

Seniorboliger/Ældreboliger

Under ældreboligkvote er Lejerbo blevet tilbudt at erhverve og ombygge til ca. 27-28 boliger i delegeret bygherremodel, uden visitationspligt for Herning Kommune. Boliger vil få en gennemsnitsstørrelse på ca. 70-75 kvm. De etableres som seniorboliger, der er forberedte for omdannelse til deciderede ældreboliger (forberedt til kørestolsbrug m.h.t. adgangsforhold, dørbreder, venderadius på toilet, forberedt for montage af hjælpemidler på toilet, forberedt for demontering af underskabe i køkken mv.) Det betyder, at boligerne kan lejes ud til hvem som helst, herunder seniorer, der ikke har særlige behov. Såfremt en beboer senere måtte få særlige behov, så kan disse imødekommes uden væsentlige udgifter ved modificering af boligen.

Estimeret anskaffelsessum: 48 mio. kr.

Forventer opstart af byggeri Ultimo 2019, eller 2020.

Prisen på huslejen bliver nok ca. 7300.- kr.

Ungdomsboliger

Lejerbo har endvidere indgået betingede aftaler om erhvervelse og ombygning af ca. 110 ungdomsboliger. Boligerne etableres i eksisterende historisk hospitalsbygning med indre gårdrum opført i rød tegl og projektet indeholder ca. 100 ungdomsboliger + fællesfaciliteter.

Estimeret anskaffelsessum: 128 mio. kr.

Forventer opstart af byggeri: Ultimo 2019 eller 2020.

Bestyrelsen vil løbende blive orienteret om projektets fremdrift.

Ungdomsboliger og seniorboliger ligger ikke i samme bygning.

Jørgen spurgte hvordan man økonomisk er dækket ind, når der bliver bygget og byggeriet forsinkes og materialer evt. er steget i pris. Men det er KPC der har ansvaret og dermed problemet hvis priser stiger.

Pris på ungdomsboliger må helst ikke overstige 3800 kr.

Ad 6.

Der var ikke modtaget forslag.

Ad 7.

Bestyrelsen:

På valg var Ane-Marie Harringer og Anita Andersen

De ønskede ikke genvalg..

Følgende blev foreslået:

Flemming Mølby Nielsen

Yvonne Susanne Kristensen

Jørgen Skovsende Pedersen

De præsenterede sig alle inden afstemning.

Jørgen Skovsende Pedersen og Flemming Mølby Nilsen blev valgt til bestyrelsen.

Suppleanter :

Anni Seldrup, Daniel Dahl Ekbøl, og Yvonne Susanne Kristensen ønskede at stille op som suppleanter. Der var stemmelighed mellem Anni og Daniel. Ved loktrækning blev Anni Seldrup valgt som 1. suppleant og Daniel D. Ekbøl som 2. suppleant.

Ad 8.

Repræsentantskabet valgte revisionsfirmaet Ernst & Young Partnerselskab, som revisor.

Ad 9.

Til punktet eventuelt:

Der blev spurgt hvem der udarbejder tilfredshedsskemaet. Forretningsfører Ebbe Johansson oplyste, at skemaet blev udfyldt i samarbejde mellem Driftschef og forretningsfører og at vedligeholdelsesplanen ligger desuden til grund herfor.

Der blev også spurgt hvad indkomne forslag kunne bestå af.. Dirigent Anna Sakariassen oplyste om, at det f.eks. kunne være vedtægtsændringer, større økonomiske beslutninger mm.

Man er altid velkommen til at spørge administrationen om man kan stille et forslag, hvis man er i tvivl.

En repræsentant spurgte hvad der lå til grund for det tidligere Lejerbo Kolding og Københavns udtrædelse af Lejerbo. Dirigenten forklarede om uenigheder og byggesager der medførte Københavns exit og – Lejerbo Kolding har ikke været tilfreds med samarbejdet.

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

Formanden takkede Ane Marie Harringer for indsatsen i bestyrelsen og bød desuden de nye i bestyrelsen velkommen samt takkede Anne Sakariassen for varetagelse af dirigentposten.

Herning, den 10.04.2019



underskrift formand



underskrift dirigent