

## Referat af repræsentantskabsmøde nr. 22, Herning den 14. marts 2017.

Deltagere: Ulla-Helena Jensen, Ane Marie Harringer, Anne Sakariassen, Anni Seldrup, Daniel Ekbøl, Hanne Baess, Lasse W. Olsen, Anna Jensen, Jørgen Skovsø Pedersen, Mogens Madsen, Jesper Lund, Gitte Hedegaard Nielsen, Anna Lise Jørgensen, Michael Barnewich, Bente Riis, Willy Jørgensen, Bodil Thybo, Torsten Harnisch, Rita Eskildsen, Lisbeth Honoré, Christian Jensen, Yvonne Susanne Kristensen, Mads Nørgaard Pedersen, Steen Bergmann, Mona R. Danielsen, Kirstine Boesen, Anita Andersen, Bente Kristiansen, Susanne D. Pedersen.  
Som stedfortræder for Pia Bruun, deltager Anette M. R. Thiesen.

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

Afbud fra: Birthe Grønninger, Vagn Olesen, Pia Bruun.

### 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 ny vedtægt.(se bilag).
6. Nybyggeri.
7. Indkomne forslag
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til organisationsbestyrelsen:  
På valg er Ane-Marie-Harringer og Daniel d. Ekbøl.  
Bo L. Lundt og Bodil Thybo er pt. suppleanter
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Formand Ulla-Helena Jensen bød velkommen, og oplyste, at Lars Bak desværre er afgået ved døden, og at Anne Sakariassen, derfor er udpeget af hovedbestyrelsen, som medlem i Lejerbo Herning.

### Ad 1.

Anne Sakariassen blev valgt som dirigent. Anne takkede for valget, og oplyste at dagsordenen var rettidigt indvarslet. Dagsordenen blev godkendt.

### Ad 2.

Anne foreslog, at repræsentantskabet valgte to stemmetællere.  
Anne Sakariassen og Ebbe Johansson blev valgt.

### Ad. 3.

Formand Ulla-Helena Jensen aflagde beretningen:

*Kære repræsentantskab*

*2016 har været et spændende og aktivt år i Lejerbo Herning med mange forskellige aktiviteter.*

*Jeg vil starte beretningen med at fortælle om vores renoveringer med afsæt i 2016.*

*Afdeling 75-0, Spiren er opført i 1959 og består af 30 lejligheder. Afdelingen ligger utrolig godt, en dejlig park tæt på, kort afstand ind til Herning centrum.*

*Der har gennem længere tid været arbejdet med en helhedsplan for afdelingen. Da det viste sig at være meget tvivlsomt, om der kunne opnås opbakning og den nødvendige finansiering til projektet, valgte vi i stedet for at fokusere på de mest nødvendige arbejder for en evt. kommende renovering.*

*Midtconsult udarbejdede en byggeteknisk gennemgang af bebyggelsen, og vurderede på konkrete bygningsdele som kunne anbefales at renovere.*

*Vi fik lavet beregninger af konsekvenser for huslejen fordelt på 2 anlægsbudgetter. Organisationsbestyrelsen besluttede at yde et tilskud på 200.000 kr pr. år de første 5 år.*

*Derefter bortfalder tilskuddet. Derfor de 2 budgetter.*

*Efterfølgende blev der afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor projektet og de 2 anlægsbudgetter blev fremlagt til afstemning.*

*Projektet blev godkendt med:*

*For: 15 stemmer*

*Imod: 1 stemme*

*Blank: 2 stemmer*

*Vi glæder os nu til at kunne arbejde videre med projektet, og forhåbentlig komme i gang i efteråret 2017.*

*Afdeling 304-0 Museumsgade, er opført i 1988 og består af 56 ungdomsboliger. Her har vi også en afdeling med en rigtig god placering. Tæt på banegård, få minutter til centrum med cafeer, spisesteder og meget andet.*

*Som vi fremlagde på mødet sidste år. Var det egentlig kun meningen at gamle køleskabe skulle udskiftes og der skulle indsættes ovne i lejlighederne.*

*Efter en gennemgang af bygningerne ude og inde, blev beslutningen at en større renovering var påkrævet. Ikke kun for at glæde vores unge beboere, men også for ikke at blive udkonkurreret af andre boligselskabers ungdomsboliger.*

*Beslutningen blev: Udskiftning af køkkener, vinduer, yderdøre, nyt låsesystem med brik, facade på den ene blok.*

*Da afdelingen har haft problemer med cykeltyverier, hærværk på biler og uønskede personer på fællesgangene, besluttede vi sammen med beboerne, at aflåse cykelskure med jernlåger med samme låsesystem som på yderdøre, og opsætning af politigodkendt overvågning. Der er opsat router på ejendomskontoret, hvor varmemestren har mulighed for at gå ind, og se hvis der har været en uønsket aktivitet i området.*

*Alle arbejder er finansieret dels ved, lån af egne midler, træk på trækingsret, egne henlæggelser og tilskud fra organisationen på 1.700.000 kr., hvilket betyder, at arbejderne ikke medfører huslejestigning.*

*Afdeling 304-0 Snejbjerg, er opført i 1990 og består nu af 21 ungdomsboliger.*

*I 2008 lejede Herning Kommune 10 af ungdomsboligerne. Boligerne skulle bruges til et botræningstilbud.*

*3 af boligerne blev omdannet til et fælleslokale.*

*Kommunen opsiger deres kontrakt i 2016. De indfrier restgælden på 198.000 kr., vi modtager 40.000 kr. som kompensation for genetableringen. Udgiften til resten af genetableringen står vi selv for.*

*Vi kunne vælge at lade det stå som det var, og have et lejetab. Vi valgte i stedet at omdanne fælleslokalet til 2 lejligheder, med 2 rum. Hvor der tidligere havde været 3 lejligheder med 1 rum.*

*Bestyrelsen valgte at yde et tilskud på 300.000 kr.*

*De resterende 19 boliger vil vi se på her i 2017.*

*Når vores afdelinger bliver renoveret, er det fordi, der byggeteknisk er brug for forbedringer. Det kan være, nye køkkener, badeværelser, nye vinduer, en facaderenovering osv. Isoleringen i boligerne bliver ofte forbedret med en renovering. Og det giver nogle gange beboerne en sidegevinst, der er til at tage og føle på.*

*I februar afholdes langt de fleste afdelingsmøder. De afholdes for størstedelen i afdelingerne. De øvrige afholdes til et fællesmøde, på Østergårds Hotel.*

*Repræsentanter fra organisationen deltager ofte i afdelingsmøder, hvilket giver os en god viden om afdelingerne. I de afdelinger hvor vi har deltaget, oplever vi en rigtig god opbakning til møderne.*

*Med hensyn til afdelingsbestyrelser, er status, at vi i dag har bestyrelser i langt de fleste afdelinger.*

*BL, Danmarks Almene Boliger har udgivet en pjece, der henvender sig til nye og gamle i afdelingsbestyrelsen. Den kan findes på BL's hjemmeside. WWW. BL.DK*

*En anden pjeces fra BL som jeg kan anbefale, er Boligstøtten 2017.*

*Pjecen er rettet på beboere, der har spørgsmål om boligstøtte eller skal søge boligstøtte for første gang. Der er også tilføjet information om kontanthjælpsloftet.*

*Begge pjecer kan downloades fra BL's hjemmeside.*

*Jeg er for nylig blevet stillet nogle spørgsmål omkring fællesskabet i vores afdelinger. Det jeg oplever, når jeg taler med beboerne, er at vi har et godt fællesskab. Og et godt fællesskab er en afgørende faktor for, at vi befinder os godt i vores boligområde. For at få et godt fællesskab, skal vi arbejde med det. Det kan vi bl.a. gøre ved at udvise rummelighed og tolerance, vise interesse for hinanden, tale sammen og udvise godt naboskab.*

*I februar blev der afholdt seminar i Vejle. Organisationen og alle afdelingsformænd får en invitation. I afdelingerne tager formanden stilling til deltagelse. Foredragsholderene var Nazar Khadar og Lindy fra programmet " Rigtige mænd". Jeg håber hvert år at se flere fra vores afdelinger, men vi er stadig repræsenteret med ganske få.*

*I maj måned var der Landsrepræsentantskabsmøde på Hotel Nyborg Strand. Som der blev fortalt på vores møde sidste år, meddelte Landsformand Kenneth Høfler at han ikke genopstillede i 2016. Som følge deraf skulle der vælges ny Landsformand.*

*Der var 4 kandidater, der på forhånd havde meddelt, at de ville opstille til formandsposten.*

*Udfaldet af valget blev at Bent Jacobsen fra Kolding, blev valgt som ny Landsformand.*

*Højdepunktet på Landsrepræsentantskabsmødet plejer at være når hovedbestyrelsen uddeler initiativprisen. Men i 2016 havde der desværre ikke været kvalificerede ansøgere til prisen. Men man opfordrede til at give den gas i 2017, og få søgt indenfor de nye emner.*

*I november indkaldte hovedbestyrelsen til ekstraordinært landsrepræsentantskabsmøde, da der skulle vælges ny næstformand i vest til erstatning for Lars Bak. Der var 2 kandidater, Børge Olsen fra Skørping og Anne Sakariassen fra Boligselskabet Holstebro. Udfaldet af valget blev at Anne Sakariassen, blev valgt som ny næstformand i vest.*

*I 2016 blev der talt rigtig meget om flygtningesituationen. Omkring 1 million flygtninge og migranter ankom over Middelhavet til Europa i 2015 og det fortsatte ind i 2016. Mange kom fra Syrien, hvor der er krig. Det udfordrede Europas grænser og dermed også Danmark. Vi talte og taler stadig om flygtninge i vores organisation og om arbejdet med flygtninge i dagligdagen. Det positive var og er, at ledige boliger bliver fyldt op med flygtninge, men det kræver omhu at placere dem, så vi undgår ghettodannelser.*

*1. oktober 2016 trådte det nye kontanthjælpsloft i kraft. Et kontanthjælpsloft der tager fra dem, som ikke har for meget, for at tilgodese dem der har rigeligt.*

*Lofstet rammer især børnefamilier og eneforsørgere hårdt. Det kan også ramme vores beboere. Men jeg kan oplyse, i vores organisation har vi ikke dags dato haft udsættelser på grund af kontanthjælpsloftet.*

*Det er en forfærdelig ulykkelig situation for de mennesker der kan blive ramt. Men jeg vil pointere, at Lejerbo følger situationen tæt, og vil henvise berørte beboere til kommunen for hjælp.*

*I løbet af sommeren 2016 indgik regeringen, KL- Kommunernes Landsforening og BL- Danmarks Almene Boliger en aftale om effektiviseringer i den almene sektor.*

*Aftalen mundedede ud i et lovforslag, der blev vedtaget sidst i december 2016.*

*Frem til udgangen af 2020 skal der på driften i de almene boliger effektiviseres for 1,5 mia. kr., set i forhold til regnskaberne i 2014.*

*For Lejerbo svarer det til et besparelspotentiale på omkring 120 mio. kr.*

*Effektiviseringerne handler om, at boligorganisationens bestyrelser skal tage ansvar for driften i organisationens afdelinger. Bestyrelsen skal sætte mål for den fremtidige udvikling af driften og hermed også på huslejeudviklingen i organisationens afdelinger. Det har organisationen en forpligtigelse til og også en ret til. Organisationsbestyrelsen skal passe på huslejen.*

*Målsætningen om at vi skal spare, er ikke fulgt op med krav om, hvordan vi skal spare. Loven indeholder ikke begrænsninger i forhold til beboerdemokratiets og organisationens handlemuligheder. Det er op til den enkelte boligorganisation og dens afdelinger, selv at beslutte hvordan effektiviseringsgevinsterne, kan hentes hjem.*

*Når regeringen interesserer sig for, hvor effektivt de almene boliger drives, er det selvfølgelig fordi, en effektiv drift holder huslejen nede, og en lavere husleje betyder færre udgifter i form af boligstøtte og boligydelse.*

*I 2016 har vi haft et enkelt jubilæum i Lejerbo Herning. Varmemester Lars Bo havde 10 års jubilæum d. 3.juni. Det blev fejret i fælleshuset på Thrigesvej. Repræsentanter fra bestyrelsen deltog.*

*Året sluttede som vanlig med en julefest for bestyrelser, kontaktpersoner, varmemestre og gårdmænd. Festen blev afholdt på Østergårds Hotel den 9. december. Der var rigtig god opbakning. Det var en virkelig god aften, hvor der blev snakket, sunget og danset. En rigtig julefest.*

*Vi har ikke vores ejendomsfunktionærer med her, men jeg vil alligevel rette en tak til dem, for deres utrolig gode arbejdsindsats i vores afdelinger. Vi er heldige at have så gode folk på holdet her i Lejerbo Herning.*

*Jeg vil slutte med at sige tak til administrationen for godt samarbejde.*

*Tak til mine bestyrelseskollegaer for et utrolig godt samarbejde, og tak for at I altid er villige til at deltage i diverse kurser og arrangementer, der er med til at udbygge vores viden og faglige kompetence.*

*Tak til jer for jeres opmærksomhed og tak for ordet.*

Beretningen blev herefter godkendt.

#### **Ad 4.**

Regnskabet og årsberetning for organisationen blev forelagt repræsentantskabet. Regnskabet 2015/2016 viser et driftsoverskud på kr. 284.582. Driftsoverskuddet skyldes en ekspropriation afdeling 414-0 Sinding - ny motorvej DKK 290.059. Arbejdskapitalen udgør kr. 2.789.815, hvoraf kr. 200 er bunden kapital, således at arbejdskapitalens disponible del pr. 30/9 2016 udgør kr. 2.789.615, svarende til kr. 3.752 pr. lejemålsenhed. Der kan henlægges via bidrag fra afdelingerne indtil arbejdskapitalen udgør kr. 3.049 pr. lejemålsenhed. Organisationsbestyrelsen har besluttet, at afdelingerne ikke skal indbetale bidrag til arbejdskapitalen i budgettet for 2017/18. Dispositionsfondens andel udgør kr. 5.645.982, hvoraf kr. 1.052.979 er bunden kapital, således at dispositionsfondens disponible del pr. 30/9 2016 udgør kr. 4.593.004, svarende til kr. 5.115 pr. lejemålsenhed. Mindstekravet til henlæggelser er på kr. 5.571 pr. lejemålsenhed. Organisationen har en disponibel egen kapital på kr. 7.382.619 pr. 30.09.2016. Der foreligger tilsagn til nedenstående afdelinger: Afdeling, 231-0, Ilskov – huslejesikring kr. 175.000, afdeling 086-0, Valdemarsvej - driftsstøttelån/fritagelse for indbetaling til disp.fonden kr. 92.000., afdeling 374-0 Snebjerg – tilskud kr. 300.000 tilskud ombygning fællesrum, samt tilskud DKK 1.700.000 renovering afd. 304-0 Museumsgade. Lejestigningen, der træder i kraft pr. 1. oktober 2017 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.**

Vedtægtsændringerne blev godkendt.

#### **Ad 6.**

Forretningsfører Ebbe Johansson orienterede:

Der er for øjeblikket ikke gang i byggeprojekter, da Lejerbo Herning ikke har fået lov at bygge nyt af kommunen.

Nybyggerierne foregår ved udbudsrunder, og Lejerbo har desværre ikke været valgt de foregående år, men vi gør alt for at vinde Alfagunden.

Der blev spurgt om det ikke var en idé med handicapboliger og ældreboliger, evt. ved Holtbjerg. Bestyrelsen tager det med i overvejelserne. Herning kan sagtens bære flere ungdomsboliger.

Børnehaven ved Valdemarsvej skulle oprindeligt nedlægges, og kommunen ville have opsagt lejemålet, men de valgte i stedet at beholde bygningerne til krisecenter.

**Ad 7.**

Der var ikke modtaget forslag.

**Ad 8.**

Bestyrelsen:

På valg var Ane-Marie Harringer og Daniel D. Ekbøl.

De modtog begge genvalg.

Bente Christiansen og Jesper Lund ønskede at stille op.

Efter præsentation og afstemning blev Anne-Marie Harringer genvalgt og Jesper Lund blev valgt til bestyrelsen.

Suppleanter :

Bodil Thybo valgte at genopstille.

Derudover ønskede Bente Christiansen, Daniel Ekbøl og Anita Andersen at stille op som suppleanter.

Efter præsentation og afstemning, blev Anita Andersen valgt som 1. suppleant og Daniel Ekbøl som 2. suppleant.

**Ad 9.**

Repræsentantskabet valgte revisionsfirmaet Ernst & Young Partnerselskab, som revisor.

**Ad 10.**

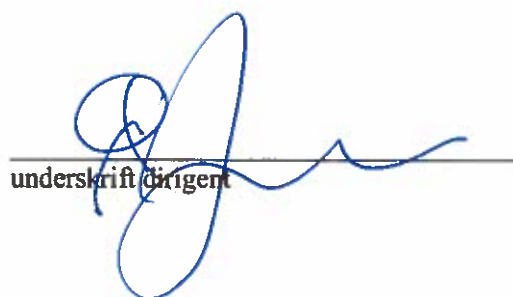
Til punktet eventuelt:

Der har været 100 års fødselsdag i Skelhøje, og der blev takket for gave i den forbindelse.

Dirigenten gav ordet til formanden som takkede for det store fremmøde, og for et godt møde. Formanden takkede desuden Anne Sakariassen for dirigentposten.

Herning, den 14.03.2017

  
underskrift formand

  
underskrift dirigent