

Referat af repræsentantskabsmøde i Lejerbo Vejle den 29. juni 2017 kl. 17.00

I mødet deltog: fra organisationsbestyrelsen: Benny Haugsted, John Refsgaard, Birgit Jakobsen, Børge Olsen, Grethe Koch, Elly Poulsen og Eigil H. Jensen.

Derudover deltog repræsentantskabsmedlemmerne:

Afdeling 84-0,	Lisa Engros.
Afdeling 140-0	Hans Jørgen Petersen og Aksel Conradsen
Afdeling 232-0	Ingelise Hansen
Afdeling 349-0	Jannick Hallin
Afdeling 464-0	Hamid Nejad
Afdeling 637-0	Mona Christensen
Afdeling 953-0	Karsten Christoffersen (suppleant for Jens Haaning.)
Afdeling 645-0	Ingrid Gregersen

Fra administrationen deltog forretningsfører Torben Krogh og sekretær Susanne Zoëga.

Benny Haugsted bød velkommen til mødet. Han benyttede samtidig lejligheden til en præsentationsrunde.

Jf. Dagsordenen udsendt den 24. maj 2017 og den endelige dagsorden den 19. juni 2017	Følgende er blevet besluttet:
1. Valg af dirigent.	Benny Haugsted foreslog på bestyrelsens vegne John Refsgaard som dirigent. Han blev enstemmigt valgt og konstaterede at repræsentantskabsmødet var lovlig indvarslet, og gennemgik herefter dagsordenen.
2. Valg af referent og stemmetællere.	Som referent foreslog dirigenten på bestyrelsens vegne Susanne Zoëga fra Regionskontoret, som enstemmigt blev valgt. Som stemmetællere blev Lisa Engros og Mona Christensen foreslået og valgt.
3. Bestyrelsens beretning.	Organisationsformand Benny Haugsted uddelte og fremlagde bestyrelsens beretning, der vedlægges i kopi. Der var forespørgsel om hvor mentoren der tilknyttes kommer fra ? - Det blev oplyst at det er en fra organisationsbestyrelsen. Der var ingen yderligere bemærkninger til beretningen, hvorefter den blev enstemmigt godkendt.
4. Godkendelse af regnskab med tilhørende revisions-beretning samt forelæggelse af	Torben Krogh gennemgik det udsendte regnskab som udviste et underskud på ca. kr.150.000, hvilket primært skyldes et merforbrug på kontorholdsudgifter (som bl.a. omfatter moms på rykkere) derudover har der været en større renteindtægt end budgetteret.

budget.	<p>Han gennemgik herefter organisationens formueforhold.</p> <p>Regnskab og revisionsberetningen blev herefter godkendt.</p> <p>Han gennemgik herefter det udsendte budget, som hvor der er budgetteret med yderligere 60.000 kr. i forhold til gældende budget. Der er bl.a. budgetteret med yderligere kr.40.000 til kontorhold.</p> <p>Budgettet blev herefter taget til efterretning.</p>
<p>5. Godkendelse af vedtægter for Lejerbo Vejle (bilag udsendt). Herunder delegering af kompetencen i § 5 stk. 5 til organisationsbestyrelsen.</p>	<p>Jævnfør det udsendte bilag er de væsentligste ændringer, anvendelse af digitale værktøjer, samt præciseringer.</p> <p>Mindre ændringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Harmonisering af reglerne om øverste myndigheds kompetence og uddelegering med driftsbekendtgørelsens §§ 6 og 7. • Præcisering af tegningsreglen. <p>Endvidere er § 15 ny.</p> <p>Et enigt repræsentantskab godkendte vedtægterne, samt delegeringen af kompetencen i § 5 stk. 5 til organisationsbestyrelsen.</p>
<p>6. Jf. vedtægternes § 11 – udpegning af suppleant til bestyrelsen, på valg er Ea Hansen.</p>	<p>Aksel Conradsen blev foreslået og valgt.</p>
<p>7 Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer, på valg er Benny Haugsted, Eigil H. Jensen og Birgit Jakobsen.</p>	<p>Benny Haugsted, Eigil H. Jensen og Birgit Jakobsen var alle villige til genvalg. Derudover ønskede Hamid Nejad at opstille til bestyrelsen.</p> <p>Den skriftlige afstemning gav følgende resultat:</p> <p>13 stemmer Benny Haugsted. 12 stemmer til Eigil H. Jensen 10 stemmer til Birgit Jakobsen 4 stemmer til Hamid Nejad.</p> <p>Benny Haugsted, Eigil H. Jensen og Birgit Jakobsen blev derved genvalgt for 2 år.</p>
<p>8. Valg af 5 bestyrelses-suppleanter, på valg er; Ingelise Hansen, Hans J. Petersen, Diana Bennedbæk, Aksel Conradsen og Jens Haaning.</p>	<p>Følgende blev foreslået:</p> <p>Ingelise Hansen, Hans Jørgen Petersen, Hamid Nejad, Jannick Hallin og Jens Haaning (havde forud for mødet tilkendegivet, at han var villig til genvalg som suppleant).</p> <p>Som 1. suppleant blev Ingelise Hansen valgt. Som 2. suppleant blev Hans Jørgen Petersen valgt. Som 3. suppleant blev Hamid Nejad valgt. Som 4. suppleant blev Jens Haaning valgt. Som 5. suppleant blev Jannick Hallin valgt.</p>


9 Valg af revisor, på valg er EY (Ernst og Young)	EY blev foreslået og enstemmigt genvalgt.
10 Eventuelt.	Torben Krogh, orienterede herefter om: Trivselsundersøgelsen Effektiviseringer – samt gennemgang af vedlagte bilag derom. John Refsgaard takkede herefter for god ro og orden.

Godkendt den

4/7 2017



Dirigent John Refsgaard



Formand Benny Haugsted

Bestyrelsens beretning til repræsentantskabsmødet i Vejle-organisationen den 29. juni 2017.

Så er vi atter samlet til repræsentantskabsmøde i Lejerbo Vejle.

5. november 2016 deltog org.bestyrelsen i et visions-seminar i Nyborg.

Her blev vi enige om, at vi vil arbejde for, at samtlige afdelinger har en afdelingsbestyrelse (p.t. 4 afd. uden egen bestyrelse).

For at nå det mål har vi bl.a. besluttet at hver afd.best. skal have tilknyttet en mentor.

Vi besluttede også at effektiviseringer i Lejerbo Vejle skal ske uden serviceforringelser.

Her vil vi i 2017 indkalde samtlige afd.best. til møde om besparelser. På møderne skal der træffes konkrete beslutninger om besparelser.

I marts 2017 deltog vi igen på messen i DGIhuset. Vi havde mange besøgende i vores stand, og fik mange skrevet op på vores venteliste, 55 personer i alt. Vi har besluttet, at vi atter er med i 2018.

11. februar var afd.bestyrelserne inviteret til Kolding til seminar under titlen "Vi passer på huslejen".

Grunden til dette seminar var at regeringen, KL og BL har indgået en aftale for hele den almene sektor om effektiviseringer for 1,5 mia frem mod 2020. Hvis man oversætter dette til Lejerbo Vejle tal, betyder det en årlig besparelse på 2.500,00 kr. pr. lejemål.

Et godt seminar, men på en kedelig baggrund.

Ligeledes har der været afholdt kursus i vedligeholdelsesplaner, for afd.bestyrelserne. Det var den 20. april i Horsens. Lejerbo Vejle betalte udgifterne hertil for organisationens afd.bestyrelser.

Organisationsbestyrelsen arbejder p.t. på en udviklingsstrategi, også en beslutning fra vision-seminar i Nyborg.

Formålet med at lave en udviklingsstrategi er at gøre Lejerbo Vejle rustet til at være en attraktiv medspiller på fremtidens boligmarked i Vejle. Vejle Kommune oplever en stor befolkningstilvækst i disse år, og Lejerbo Vejle vil gerne bidrage aktivt til at gøre kommunen endnu mere attraktiv som bosætningskommune.

16.-18. juni holdt vi det årlige regnskabsmøde. Vi var i Hamburg og benyttede lejligheden til at besøge et byggeudstillingsområde, med tanker på vores udviklingsstrategi. Det er et stortbyudviklingsområde med forsøgsbyggerier med mange forskellige temaer inden for bæredygtighed, klima, materialer og boligtyper.

Vort nybyggeri i Grejsdalen er desværre blevet forsinket i 2 mdr.

Det er aftalt med K. G. Hansen, som står for byggeriet, at de dækker samtlige ekstraudgifter som vi måtte få, herunder en gave til de beboere som bliver ramt af dette.

Fra sidste år.

Lejerbo arbejder også på at udskifte de gamle skilte ved afdelingerne. Primær skiltene, det vil sige de skilte der viser logo samt evt. afdelingens navn betales af organisationen. Ønsker afdelingen skilte som viser hvor man finder hvad, betaler afdelingen selv.

Skilte er bestilt, dog ikke til Kløverbo i Børkop samt den nye afdeling i Grejsdalen.

Der er p.t. ikke mange opsagte lejemål i vores organisation, det er forsat rimelig nemt at udleje, og den frygt vi havde, i forbindelse med de nye regler for de som er på kontanthjælp, er gjort til skamme, da der ikke er nogen stigning i udsættelser grundet manglende huslejebetaling.

Nedenstående oversigt, viser lejestigningen i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Pr. 1. januar 2018 er m² prisen i afdelingerne således:

Afd. 14-0 Ribe Ldv.:

kr. 763,30 - uændret

Afd. 84-0 Damhaven/Boulevarden:

kr. 620,63 – stigning på 1,31 %

Afd. 140-0 Finlandsvej:

kr. 727,47 – stigning på 1,87 %

Afd. 232-0 Nørretorv:

kr. 951,44 – stigning på 1,86 %

ungdomsboliger: 847,76 – stigning på 2,10 %

Afd. 305-0 Ribe Ldv.:

kr. 959,35 – stigning på 1,16 %

ungdomsboliger: 874,57 – stigning på 1,28 %

Afd. 349-0 Frøhaven Grejsdalen:

kr. 956,21 – stigning på 2,94 %

ungdomsboliger: 746,18 – stigning på 3,80 %

Afd. 396-0 Grejs Mølle:

kr. 904,37 – stigning på 2,06 %

Afd. 464-0 Enggade/Jellingvej:

kr. 910,70 – stigning på 1,74 %

ungdomsboliger: 742,58 – stigning på 2,14 %

Afd. 533-0 Andkær:

kr. 882,77 – stigning på 4,49 %

Afd. 637-0 Hovgårdsvej Grejs:

kr. 829,22 – stigning på 4,01 %

Afd. 645-0 Kløverbo Børkop:

kr. 830,14 – uændret

Afd. 896-0 Damgårdshaven Grejs:

kr. 882,26 – Forslag uændret

Afd. 923-0 Rådyrvej Hedensted:

kr. 855,84 - stigning på 0,84 %

udkast afdelingsmøde efter sommerferien



Boligselskabet Lejerbo

Vejle.

Afd. 953-0 Aalevej Tørring:

kr. 893,03 - uændret

udkast afdelingsmøde efter sommerferien

I februar 2017 var der seminar her på Vejle Center Hotel. Det var som altid et godt arrangement.

Det kan kun anbefales, at man deltager.

Her er chancen for at:

- møde ligestillede fra andre bestyrelser/organisationer.
- få informationer fra København
- få informationer fra regionskontoret i Kolding

Det er lærerigt og festligt at deltage.

Sluttelig vil jeg gerne takke mine kolleger i bestyrelsen for et godt samarbejde og ligeledes skal lyde en tak til Regionskontoret for samarbejdet i det forløbne år.

109	Renovation		163.000	164.000	154.606
110	Forsikringer		104.000	112.000	101.973
	<u>Afdelingens energiforbrug</u>		125.000	145.000	116.415
111.1	El og varme til fællesarealer				
111.2	El og varme til ungdomsboliger		15.000	16.000	13.915
111.3	Målerpasning m.v.				
	<u>Bidrag til boligorganisationen</u>				
112.1	Administrator: 78,0 enheder à kr. 3.768	293.904	294.000	294.000	287.352
112.15	Boligorganisation: 78,0 enheder à kr. 354	27.612	28.000	29.000	28.314
112.2	Dispositionsfond: 78,0 enheder à kr. 569	44.382	44.000	44.000	43.212
112.3	Arbejdskapital: 78,0 enheder à kr. 162	12.636	13.000	12.000	0
112.3	Tillægsydelse		6.000	6.000	5.021
113.9	OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT		1.064.000	1.078.000	995.445
	VARIABLE UDGIFTER				
114.1	Ejendomsfunktionær løn inkl. afløsning		394.000	405.000	401.105
114.2	Rengøring, trappevask m.v.				
114.3	Funktionær boligtilskud				
114.4	Skorstensfejning				
114.9	Drift af ejendoms kontor, herunder PC'er på kontoret		56.000	43.000	55.805
115	Almindelig vedligeholdelse		71.000	81.000	56.885
115	Almindelig vedligeholdelse, selvrisiko på forsikringsager				
116.1	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		737.000	605.000	943.762
116.2	- Dækket af tidligere henlæggelser		737.000	605.000	943.762
117.1	Udgifter vedr. fratryttede lejere				72.963

2014	Afdeling 732-0		Afdeling 732-0		Afdeling 732-0	
	78	2014	78	2015	78	2016
Antal lejemål						
Konto	Udgift	udgift pr. bolig	Udgift	udgift pr. bolig	Udgift	udgift pr. bolig
109 renovation	152.974	1.961	154.606	1.982	154.687	1.983
110 Forsikringer	97.004	1.244	101.973	1.307	102.410	1.313
111 energi el-varme	157.437	2.018	130.330	1.671	137.266	1.760
112.1 Birdag til boligorg.	313.290	4.017	320.687	4.111	327.964	4.205
114 Ejd. Funkt.	441.531	5.661	456.910	5.858	421.558	5.405
115 Alm. Vedligehold	109.352	1.402	56.885	729	93.106	1.194
117 Fraflytninger.	35.425	454	72.963	935	120.151	1.540
	1.307.013		1.294.354		1.357.142	
I alt		16.757		16.594		17.399
Mål ved 3 % inflation		14.257		14.684		15.125

2014	Afdeling 732-0	Afdeling 018	Afdeling 009		
Antal lejermål	78	162	28		
Konto	Udgift	Udgift	Udgift	udgift pr. bolig	Besparelse i %
109 renovation	152.974	202.977	31.931	1.140	42
110 Forsikringer	97.004	182.309	14.129	505	59
111 energi el-varme	157.437	163.161	15.684	560	72
112.1 BIRDAG til boligorg.	313.290	302.904	67.508	2.411	53
114 Ejd. Funkt.	441.531	584.865	117.842	4.209	36
115 Alm. Vedligehold	109.352	164.355	23.689	846	40
117 Fraflytninger.	35.425	63.827	11.317	404	13
I alt	1.307.013	1.664.398			
Besparelspotentiale %		16.757	10.274	10.075	47
		39	40	47	