

## Deltagere:

Repræsentantskabsmedlemmerne Janne Sørensen (formand), Lis Nygaard, Anni Madsen, Inge S. Holtse, Anders Finn Jensen, Henrik Hansen.

Fra administrationen: Landsformand Bent Jacobsen, forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen, sekretær Susanne Mortensen.

Afbud fra: repræsentantskabsmedlem Maria Bang Malmstedt og Erland Hougaard  
Uden afbud: Yvonne Kathe Nielsen

## Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent og stemmetællere
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for det senest forløbne år
4. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget
5. Godkendelse af nye vedtægter
6. Behandling af eventuelt indkomne forslag
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til organisationsbestyrelsen
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Formand Janne Sørensen bød velkommen til repræsentantskabsmødet og gav herefter ordet til landsformand Bent Jacobsen, som gav en kort orientering om sig selv som formand for Lejerbo Kolding gennem 13 år bl.a. omkring byggeri i andre kommuner (Varde og Grindsted), valget på landsrepræsentantskabsmødet, Lars Baks bortgang og deraf følgende valg af ny næstformand på ekstraordinært landsrepræsentantskabsmøde den 10. november 2016. Bent Jacobsen gav udtryk for, at det var vigtigt for ham at komme rundt i landet og få føling med tingene – og lære de forskellige organisationer at kende. Oplyste at han var formand for it-udvalget på 8. år, og der arbejdes kraftigt på at boligtilbud kan sendes ud elektronisk, at lejekontrakter kan udsendes elektronisk og underskrives digitalt, hjemmesider skal over på anden platform så de bliver nemmere at ajourføre.

Lidt debat omkring organisationer der gik ud over kommunegrænser – Guldborgsund, Vordingborg og Lolland har fælles ejendomsfunktionærer, så måske et punkt der kan drøftes fremover.

Herefter gik man over til dagsorden.

### Ad 1 – Valg af dirigent

Janne Sørensen blev valgt.

### Ad 2 – Valg af referent og stemmetællere

Susanne Mortensen blev valgt som referent.

Steen Andersen og Bent Jacobsen blev valgt som stemmetællere.

### Ad 3 – Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning herunder forretningsførelsen for det senest forløbne år.

Janne Sørensen lagde ud med at organisationsbestyrelsen havde deltaget i et fællesmøde i dec. 2015 – hvor temaet havde været flygtninge. Formand og næstformand havde deltaget i landsrepræsentantskabsmødet på Fyn den 19.-20. maj 2016. Formanden havde sammen med Michael Keis deltaget i dialogmøde med Guldborgsund kommune i sept. 2016, formanden havde i september 2016 deltaget i BL's it-møde i Vordingborg. I september og oktober havde formand og næstformand deltaget i de 2 afdelingsmøder og formanden gav en kort orientering om de 2 beretninger/referater.

**Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Guldborgsund den 23. november 2016, på Hotel Falster, 4800 Nykøbing F**

Det kom frem at beboerne i afd. 711-0 var kede af at Hvedevænget ved sammenlægning af de 2 afdelinger ikke længere var en del af det nye navn. Lidt debat herom. Da der ikke er nogen afdelingsbestyrelse er det organisationsbestyrelsen der træder ind, og denne vil til næste afdelingsmøde stille forslag om at navnet på afdelingen ændres til 711-0 Ny Østergade/Hvedevænget.

Herefter tog Michael Keis over og oplyste følgende fra det netop afholdte organisationsbestyrelsesmøde.

**Det moderne kontanthjælpsloft**

Michael Keis oplyste at den 1. oktober 2016 trådte regeringens nye moderne kontanthjælpsloft i kraft. 30.000 familier bliver efter regeringens skøn berørte af forslaget. Formålet er at tilskynde kontanthjælpsmodtagere til at komme i beskæftigelse. Beskæftigelsesministeriet har beregnet, at ud af de berørte, forventes omkring 700 at få beskæftigelse.

I beregningen af kontanthjælpsydelsen skal indgå værdien af din boligsikring. Boligsikring har tidligere været en ydelse, som kommer oven i kontanthjælpen. Med det moderne kontanthjælpsloft er der en øvre grænse for, hvor meget du kan få udbetalt, som indeholder boligsikring. Derfor bliver en større gruppe ramt på den måde, at deres boligsikring bliver reduceret. Endda forholdsvis meget. Modelberegninger viser, at en enlig med to børn i en lejlighed på omkring 80 m<sup>2</sup> får reduceret sit rådighedsbeløb med op til 28%.

Vi kan endnu i Lejerbo ikke se, hvad effekten bliver. Vi følger løbende huslejeopkrævningerne og er bekymrede for at kunne se et stigende antal betalingsrestancer og på sigt også en stigning i antallet af beboere, som må flytte fra deres lejemål, fordi det er for dyrt.

Mange har rettet henvendelse til vores boligrådgivere. Vores hjælp handler om, at vi kan foreslå at forsøge at bytte sin lejlighed, skrive sig op internt til en billigere lejlighed eller overveje et fremleje af et værelse. Det er jo ikke ideelle løsninger for de fleste, men det vi har at gøre med. Vi har selvfølgelig billige boliger i Lejerbo – men de er jo lejet ud i forvejen.

Vi har sendt ca. 7 procent flere rykkere ud i okt. end i sept. Oktober er formentligt blevet reddet af udbetaling af børnepenge – men vi holder nøje øje med situationen.

**Effektivisering**

Michael Keis oplyste at effektiviseringer 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 huslejeudvikling i organisationens afdelinger. Det har organisationen en forpligtigelse til og også en ret til. Organisationsbestyrelsen skal passe på huslejen.

Baggrunden er, at Finansministeriet, Udvikling, Integrations og Boligministeriet samt BL har indgået en aftale for hele den almene sektor om en reduktion i omkostningerne på en lang række konti frem mod udgangen af 2020. Ud af et samlet udgiftsomfang på 18,4 mia., skal der findes effektiviseringer for 1,5 mia. kr.. 2014 er baseline og der sker så en fremskrivning af huslejen efter et komplekst regnestykke, hvor bl.a. også beboersammensætning indgår. I 2021 sammenlignes denne fremskrivning med de faktiske udgifter. Der måles for hele den almene sektor. Det er således ikke den enkelte afdeling eller organisation, men hele branchen som står til ansvar – ligesom hos kommunerne.

Bent Jacobsen oplyste at hovedbestyrelse har drøftet lovforslaget, som forventes godkendt i december 2016. Hovedbestyrelsen har over for administrationen besluttet, at det er i et samarbejde mellem den enkelte boligorganisations bestyrelse og administrationen, at aftaler om mål for den fremtidige drift skal indgås. Hovedbestyrelsen følger udviklingen og hvis der bliver behov for fælles værktøjer, vil bestyrelsen naturligvis se på det.

Michael Keis oplyste at lokalinspektør Peder Bonde har brugt Almen Indkøb der hvor det kunne betale sig, hvilket svarer til godt 50 % af indkøbene og yderligere har haft den effekt at der generelt er kommet mere fokus på priser. Har også været tilfredshed med nye håndværkere.

**Elektronisk boligtilbud**

Michael Keis oplyste, at Lejerbo har iværksat et projekt vedrørende elektroniske boligtilbud efter beslutning i hovedbestyrelsen.

I dag kan boligsøgende afslå eller acceptere et boligtilbud via deres profil på [www.lejerbo.dk](http://www.lejerbo.dk), men selve boligtilbuddene bliver sendt ud som papirpost. Samler man udgiften til papir, kuverter, porto og arbejdstimer til print, kuvertering mv., er udgifterne til at udsende de ca. 116.000 årlige boligtilbud godt 1.3 mio. kr.

**Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Guldborgsund den 23. november 2016, på Hotel Falster, 4800 Nykøbing F**

Der ligger altså en meget fin effektivisering i projektet. Hertil kommer, at mange kunder efterspørger en elektronisk løsning, og at stort set alle andre boligselskaber kan tilbyde en elektronisk løsning. Projektet sigter på, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk, når løsningen er helt implementeret. Erfaringen fra andre boligselskaber siger mellem 90 og 98 %, så de 85 % er bestemt realistisk. Bent Jacobsen, som også er formand for it-udvalget, supplerede med at løsningen først testes af på en eller flere boligorganisationer. En fuld implementering forventes at ske marts 2017. Det næste skridt bliver at lejekontrakter kan sendes ud digitalt og underskrives digitalt. Også hjemmesiderne flyttes over på ny platform, hvor det skulle blive nemmere at vedligeholde for beboerdemokrater.

**Udlejning og anvisning**

Michael Keis oplyste, at vi pt. er i dialog med kommunen om en ny udlejningsaftale med alle boligorganisationerne i kommunen. Aftalen indeholder kommunal anvisning til hver 8 ledige bolig. Særlige sociale kriterier, fleksibel udlejning for hver 4. bolig, hvor der tages hensyn til erhvervsaktive, personer der søger bolig på grund af salg af nuværende bolig, personer over 55 der ønsker en mere egnet bolig m.v. Der var møde i sidste uge mellem kommunen og de forskellige boligselskaber. Boligselskaberne var internt enige omkring enkelte ændringer – og nu afventes kommunes godkendelse.

Beretningen blev godkendt.

**Ad 4 – Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget**

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2015 – 30/6 2016, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2015 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2017 – 30/6 2018.

Michael Keis oplyste at administrationen har deltaget i alle afdelingsmøder og fået godkendt regnskab og budget.

Organisationen er lille så det drejer sig primært om revision og mindre kontorhold, og regnskabet viser et mindre overskud på 14.000 kr. Der er nu også oparbejdet en lille dispositionsfond og arbejdskapital – tidligere er den brugt på at støtte Nysted. Gennemgik kort den udsendte årsberetning. Udlejningssituationen er ok – men der er ikke mange på venteliste. Huslejen i Nysted holdes så meget i ro som muligt.

Revisionen har ikke haft nogen bemærkninger i revisionsprotokollatet.

Derefter gik man over til budgettet – hvor der ikke er lavet om – går primært på revision, kontorhold og mødeudgifter (bl.a. repræsentantskabsmøde).

Årsregnskab og budget blev herefter enstemmigt godkendt.

**Ad 5 - Godkendelse af nye vedtægter**

Michael Keis gav en orientering omkring baggrunden for de nye vedtægter, nemlig at der i juni 2016 er sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer – digitalisering og præcisering. De væsentligste ændringer i forhold til de tidligere normalvedtægter angår anvendelse af digitale værktøjer dels til indkaldelser af øverste myndighed og afdelingsmøder og udsendelse af materiale til disse møder, dels som supplement i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder.

Herudover er der sket enkelte mindre ændringer:

- Harmonisering af reglerne om øverste myndigheds kompetence og uddelegering med driftsbekendtgørelsens §§ 6 og 7.
- Præcisering af tegningsreglen.

Ændringerne i normalvedtægterne finder anvendelse, uanset eventuelle modstående bestemmelser i en boligorganisations vedtægter.

De nye vedtægter for boligorganisationen, hvori de ændringer, der følger af ændringerne i normalvedtægten, er angivet med rød skrift, har været fremsendt inden mødet.

**Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Guldborgsund den 23. november 2016, på Hotel Falster, 4800 Nykøbing F**

Efter en kort debat og spørgsmål til bl.a. § 5 blev vedtægterne enstemmigt godkendt.

**Ad 6 - Behandling af eventuelt indkomne forslag**

Der var ikke indkommet forslag.

**Ad 7 - Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til organisationsbestyrelsen**

Valg af bestyrelsesmedlem – Anni Madsen var på valg – ingen andre stillede op, så Anni Madsen blev genvalgt.

Valg af 2 suppleanter – Henrik Hansen 2. suppleant – stillede op og blev genvalgt. Yvonne Kathe Nielsen, der ikke var til stede havde mundtligt overfor formanden givet tilsagn til genvalg. Da ingen andre ønskede at stille op blev Yvonne Kathe Nielsen genvalgt.

Da Henrik Hansen var til stede valgte han rækkefølgen, som forblev uændret, dvs. Yvonne Kathe Hansen 1. suppleant, Henrik Hansen 2. suppleant.

**Ad 8 - Valg af revisor**

EY – Ernst og Young P/S blev genvalgt som revisor


**Ad 9 - Eventuelt**

Lidt debat omkring nybyggeri, risikovurdering mv. – der blev udtrykt ønske om bofællesskab for ældre – men kommune skal være med. Michael Keis oplyste at der var mulighed for i fremtiden at kigge på evt. nybyggeri i Nykøbing.

Dirigenten takkede for god ro og orden – mødet hævet kl. 19.00

25.11.2016

Susanne Mortensen, referent

  
Janne Sørensen, dirigent  
15.12.2016