

**REPRÆSENTANTSKABSMØDE I LEJERBO THISTED
11. MARTS 2016**

Fremmødte: Organisationsbestyrelsesmedlem: Kenneth Høfler (formand), Helge Larsen, Ejner Overgaard og Malene Gregersen.
Repræsentantskabsmedlemmer: Hanne Vesterbæk Petersen, Jacob Jensen, Søren Yde Paulsen og Gunvør Henriksen.
Administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (ref.) og driftschef Peter Hedegaard Andersen

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for det seneste år
3. Endelig godkendelse af organisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt godkendelse af budget
4. Valg af revisor
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
6. Kompetencedelegation
7. Valg til organisationsbestyrelsen.
Valg af 1 bestyrelsesmedlem
Udpegning af vidensperson – pt. er Helge Larsen udpeget
8. Valg af suppleanter
9. Eventuelt

Ad.1.

Helge Larsen blev valgt til dirigent.

Ad.2.

Formand Kenneth Høfler aflagde bestyrelsens beretning (beretningen vedhæftes)

Der var spørgsmål til status på frasalg af ældreboligerne i Hundborg. Pia orienterede om, at der desværre ikke er sket meget siden sidste år, trods flere rykkere til kommunen, men at hun vi medierne er bekendt med, at der har været afholdt borgermøde, så der er håb om, at vi snart hører noget.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad.3.

Pia Hesselvig henviste til det udsendte regnskabsmateriale omfattende regnskab og revisionsprotokol for perioden 1/10 2014 til 30/9 2015, årsberetning for boligorganisationen for 1/10 2014 til 30/9 2015, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2014 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2016 til 30/9 2017.

I den udsendte årsberetningen er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital og dispositionsfond.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud, udvikling i renholdelse, udvikling i almindelig vedligeholdelse samt udvikling i afdelingernes opsparing (henlæggelser og opsamlet resultat). Ligeledes er beskrevet revisors bemærkninger til afdelingernes drift.

På det netop afholdte organisationsmøde godkendte organisationsbestyrelsen regnskabs- og budgetmaterialet, som indstilles til godkendelse af repræsentantskabet.

Repræsentantskabet godkendte enstemmigt årsregnskab, revisionsberetning samt budget.

Ad.4.

Administrationen anbefalede valg af Ernst & Young P/S.

Repræsentantskabet godkendte indstillingen.

Ad.5.

Der var ingen indkomne forslag.

Ad.6.

Af hensyn til sagsbehandlingen vedrørende eventuel tinglysning m.v. godkendte repræsentantskabet uddelegering af kompetencen til boligorganisationens bestyrelse på følgende punkter:

- Endelig godkendelse af afdelingernes regnskab
- Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme
- Væsentlige forandringer af afdelingernes ejendomme
- Grundkøb
- Iværksættelse af nyt byggeri
- Pantsætning af afdelingernes ejendomme

Repræsentantskabet kan til enhver tid tilbagekalde en delegeret kompetence, men det forudsætter, at der fremsættes forslag herom efter reglerne i vedtægterne.

Ad.7.

Søren Yde Paulsen blev valgt til organisationsbestyrelsen og Helge Larsen blev genudpeget som vidensperson til organisationsbestyrelsen. Begge for en 2 årig periode.

Ad.8.

Jacob Jensen blev genvalgt som 1. suppleant og Hanne Vesterbæk Petersen blev genvalgt som 2. suppleant. Begge for en 1 årig periode.

Ad.9.

Malene efterlyste en besigtigelsestur for organisationsbestyrelsen for at se selskabets afdelinger. Det blev aftalt at turen arrangeres af lokalinspektør Kristian Jørgensen. Driftschef Peter Andersen er tovholder. Turen forventes gennemført i løbet af foråret.

Ejner gjorde opmærksom på, at der er fejl i oplysningerne om de enkelte afdelinger på Lejerbos hjemmeside. Pia beklagede og lovede der ville blive rettet op på det.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævede mødet.

Referat godkendt:

Dato:

29/3-2016

Formand Kenneth Høfler



Dirigent Helge Larsen



Repræsentantskabsmøde Lejerbo Thisted den 11 marts 2016 på HHH i Aalborg.

Dagsorden: 1: valg af dirigent.

 2: Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder
forretningsførelsen for det seneste år.

 3: endelig godkendelse af organisationens årsregnskab med
tilhørende revisionsberetning samt godkendelse af budget.

 4: Valg af revisor.

 5: Behandling af eventuelt indkomne forslag.

 6: Kompetencedelegation.

 7: Valg til organisationsbestyrelsen.

 Valg af 1 bestyrelsesmedlem.

 Udpegning af vidensperson. – pt. Er Helge Larsen udpeget.

 8: Valg af suppleanter.

 Jacob Jensen og Hanne Vestebæk Petersen er på valg.

 9: Eventuelt.

Ad 2:

Formanden orienterede om, hvad der var sket i "det store Lejerbo" og hvad der var sket i Lejerbo Thisted.

Det har jo ikke været nogen hemmelighed, at økonomien i Administrationsorganisationen var under pres i 2015. HB nedsatte en gruppe HB medlemmer, der sammen med direktionen skulle gennemgå økonomien med tættekam ved at gå ind i maskinrummet i Lejerbo og se, hvad der kunne gøres.

Lønomkostningerne blev låst fast med en reduktion på 4 millioner kroner. Priserne på ydelser blev justeret, således at udgifterne til at lave ydelserne, svarede til indtægterne.

Man gennemgik omhyggeligt alle vores over 200 ydelser fra ydelseskataloget, og i dag er der balance mellem indtægter og udgifter

Det betyder, at man kommer ud med et overskud på 4-5 millioner kr. dog skal tillægges, at man har fået administrationen af Haslev boligforenings 450 lejemål.

For budgettet for 2016 ser fornuftigt ud med en lav stigning i administrationsbidraget. (1%)

Så er der hele flygtningesituationen. Det har været det altoverskyggende politiske Problem i Danmark i det sidste år. Vi husker jo godt, at Venstre og de borgerlige partier gik til valg på en dæmpning af tilstrømningen af flygtninge til Danmark. "Jeg vil bedømmes på dette punkt til næste valg, proklamerede Lars Løkke.

Det skulle han aldrig have sagt. Aldrig så snart valget var overstået, før flygtninge fra Mellemøsten startede en flodbølge af migranter og reelle flygtninge op mod Europas grænser. Grækenland var det første land, der brød sammen i Schengen landene. Man eksporterede alle gennem landet uden registrering, hvorefter strømmen gik mod Tyskland, England og de skandinaviske lande. Det sluttede ikke ved årsskiftet, men fortsætter formentlig i 2016-17-18. inden Europa får taget sig sammen og sammen finder en løsning. I øjeblikket betaler man Tyrkiet en bunke penge for at stoppe flygtningene i Tyrkiet. Det bliver dyrt, idet tyrkerne er kendt som dygtige købmænd og stratenrøvere, så de vil have fri adgang til Europa uden visum, hurtigere indlemmelse i EU og andre indrømmelser, for at hjælpe med problemet.

Der kom ca. 20.000 flygtninge til Danmark i 2015. De skal alle registreres og se, om de er reelle flygtninge eller blot migranter, der forsøger at skaffe sig et sted med bedre livsudsigter.

Det betyder stort pres på boligmarkedet, hvor kommunerne benytter sig af 25% reglen for at skaffe almene boliger. Man anbringer folk i telte, barakker, nedlagte skoler, sygehuse, administrationsbygninger, hoteller. Man mangler blot Amalienborg og andre kongelige slotte, men her vil man jo nok hævde, at man havde taget sin del af udlændingene.

Problemet med husningen af både danskere og udlændinge er ikke gjort lettere med indførelsen af det "moderne" kontanthjælpsloft, der nedsætter ydelserne betragtelig for ca. 30.000 danske kontanthjælpsmodtagere. De 13.000 er enlige forsørgere på kontanthjælp, der som en konsekvens af udformningen af kontanthjælpsloftet, mister mellem 20 og 30% af rådighedsbeløbet efter skat, dels de knap 700 parfamilier, hvor begge er på kontanthjælp, som ifølge lovforslaget rammes af 225 timers reglen og som vil reducere disse familiers årlige indkomst med 162.000 kroner. Forklaringen fra regeringen er, at det skal kunne betale sig at arbejde.

Nedsættelsen af ydelserne på kontanthjælp vil skaffe ca. 700 mennesker i arbejde, når man har gennemgået de 150.000 mennesker, der er fuldtids kontanthjælpsmodtagere.

Man gik også til angreb på boligsikringen, da man lavede ny finanslov. Den skulle nedsættes, idet den ville gå ind i de samlede ydelser, når man er på kontanthjælp. Da man også ville røre boligydelse til pensionisterne gik det galt. Den blå blok havde regnet med, at en indfasning over 4-5 år ville gå ubemærket gennem behandlingerne og vedtagelsen af finansloven.

Men...BL udstyrede Ældre Sagens økonomer med de reelle tal, hvorefter der skete en "Shit storm" fra hele befolkningen. DF fik kolde fødder og fik udsat gennemførelsen til foråret, men de gik alligevel med til, at nedsættelsesbeløbet skulle findes inden for boligydelse. Nu er det kun at vogte på, hvem der så skal betale.

Regeringen forsøger desperat af finde midler til skattelettelser sidst på året, men olieindtægters fald, flygtningesituationen samt andre forhold gør, at det bliver noget af en politisk kamp for at forene blå blok. LA og Konservative vil have lettelse for de rige, Venstre vil både det ene og det andet, mens DF vil give lettelse i bunden, hvis der skal gives.

Men hvad betyder det her for os i Lejerbo Thisted. Jo, vi har som mange andre almene boligorganisationer mange beboere, der er på indkomst overførelser. Det kan blive svært at klare huslejen, hvorfor vi kan forvente flere udsættelser. Når flygtninge har fået asyl, skal de på integrationsydelse, som SU. Og med denne ydelse skal de også betale husleje og indskud. Det bliver svært. For det første har vi ikke boligerne, for det andet er de for dyre, for det tredje vil det være umuligt at bygge nybyggeri til så lav en begynderhusleje. Det forhindrer lovgivningen og

finansieringen af almene boliger os i at gøre. Blå blok har rullet ændringen af Planloven tilbage, hvilket betyder, at der ikke mere må gives kommunal støtte til opførelse af almene bebyggelser i attraktive områder. Det havde de store kommuner ellers tænkt sig at gøre. Nu skaber man bare nogle rigmands ghettoer.

Vi har nogle tomme boliger i Snedsted, Vilsund og Hanstholm, som vi har tilbudt kommunen i et år, hvor vi nedsatte huslejen til den ydelse, man kan klare på integrationsydelsen. Kommunen er ikke særlig samarbejdsvillig. Man håber, at de private boligselskaber kan klare opgaven. Vi får se.

Jeg kan orientere jer om, at grundkapitalen for 2017 og 18 bliver på 10 %. Sammen som nu.

Så har vi haft det årlige møde med Thisted kommune, det såkaldte dialog møde.

Der er udfærdiget et aftaledokument mellem Lejerbo og Thisted kommune. Her forpligter de to parter sig til at holde hinanden orienteret om væsentligt nyt om afdelinger med økonomiske vanskeligheder.

Så er den nye helhedsplan for Højtoftevej og 5 afdelinger af Thisted Bolig gået i gang. Efter en svær fødsel er man nu i gang underledelse af Kirsten Fiil. Centret ligger på Havrevej og der er gennemført naboskabsundersøgelse i området. Efter nogen modgang ser det nu ud til, at der er gang i lokalplanen.

På vores næste møde i organisationen skal vi se på visioner og målsætninger for Lejerbo Thisted. Lejerbo Aalborg har udfærdiget nogle sådanne. Det kan danne udgangspunkt for de drøftelser, vi skal have om Lejerbo Thisted's fremtidige mål.

Så skal Lejerbo have ny landsformand til 1 juni. Der har meldt sig fire kandidater til posten (forløbelig). 3 mand fra Jylland og 1 fra København.

Det betyder, at Lejerbo Thisted får en ny mand i stedet for den nuværende formand Kenneth Høfler, idet Kenneth er udpeget af HB.

Det er måske tiden, hvor man i organisationen vælger 1 fra Thisted som formand. Den pågældende vil få glimrende støtte af Helge Larsen og den udpegede fra HB.

Det bliver formentlig Børge Olsen fra Rebild.

Jeg vil sige tak for tiden i Thisted. Det har altid været dejligt at bevæge sig vestpå, så man slipper for de hurtige løsninger, der tages andre steder.

Kenneth Høfler