

Referat af bestyrelsesmøde den 30. marts 2022.**Deltagere:**

I mødet deltog bestyrelsesmedlemmerne: Benny Davidsen, John Henneberg, Leif Jensen, Betina Henneberg, Inge Køster og Jenny Jensen.

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Pia Hesselvig, som optog referat og forretningsfører Lars D. Juhre.

Formand Benny Davidsen bød velkommen til mødet, og særlig velkomst til de 2 forretningsførere.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning.
4. Udlejningssituationen.
5. Nybyggeri/renovering.
6. Familieferie.
7. Udpegning til bestyrelsen i EGV:
8. Tilskud til husleje til afd. 952 kr. 50.000 (senest godkendt den 8. juni 2021).
9. Indkøb bolsjer/minifyttekasse.
10. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelser fra administrationen.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2021 – 30/9 2022) kr. 61.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Horsens.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget deles ligeligt imellem 6 bestyrelsesmedlemmer, da Jenny Jensen ikke ønsker at modtage vederlag.

Beslutning

Bestyrelsen besluttede, at honorarfordelingen fortsætter uændret. Jenny ønsker fortsat ikke honorar.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2020 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2022 – 30/9 2023.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger, dog ikke fra afdeling 41-0 Frejaskgade. Afdelingen forkastede budgettet på deres afdelingsmøde den 22. marts 2022. Der er ikke afholdt afdelingsmøde i afd. 952-2 og 952-3

Organisationsbestyrelsen skal således godkende budget for afd. 41-0 og både regnskab og budget for afd. 952-2 og 952-3.

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

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

For følgende afdelinger er der forhold i revisionspåtegningen:

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende ikke tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsårets afholdte udgifter til istandsættelse ved fraflytninger m.v. Dette er gældende for følgende afdeling:

910-0, Brædstrup, bymidte

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende ikke tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsårets afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Dette er gældende for følgende afdelinger:

952-2, Fussingvej

952-3, Fussingvej

I revisionsprotokollen fremgår en bemærkning om manglende dokumentation for bevilling fra organisationsbestyrelsen til afdeling 1243-0. Denne dokumentation er efterfølgende afleveret.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0041-0	Frejasgade	Familiebolig	741,75	789,55	47,80	6,44%
0092-0	Flintebakken	Familiebolig	818,56	854,00	35,44	4,33%
0316-0	Houmannshus	Familiebolig	961,35	996,53	35,18	3,66%
0316-0	Houmannshus	Ungdomsbolig	797,96	833,18	35,22	4,41%
0316-0	Houmannshus	Ældrebolig	1.053,71	1.088,88	35,17	3,34%
0909-0	Vejlevej	Familiebolig	961,96	972,81	10,85	1,13%
0910-0	Brædstrup, bymidte	Familiebolig	965,27	987,40	22,13	2,29%
0952-0	Ryegade	Familiebolig	930,26	982,90	52,64	5,66%
0952-1	Ryegade II	Familiebolig	930,67	965,81	35,14	3,78%
0952-2	Fussingvej	Familiebolig	1.141,21	1.176,04	34,83	3,05%
1243-0	Lilli Gyldenkildes Torv	Familiebolig	972,61	972,57	-0,04	0,00%
1243-0	Lilli Gyldenkildes Torv	Ungdomsbolig	1.247,68	1.247,64	-0,04	0,00%

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 952-2 og 952-3.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 952-2, 952-3 og afdeling 41-0.

Ad 3 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning.

Henset til dispositionsfondens størrelse p.t. anses det for formålsløst at søge en dispensation for dækning af lejetab i dispositionsfonden.

Ad 4 Udleiningssituationen.

Afd. 41-0 Frejsgade.

1 x 4 vær. annonceres på nettet

Boligerne bliver lejet ud tidsbegrænset og uden istandsættelse pga. den kommende renovering.

Afd. 92-0 Flintebakken

1 x 2 vær. i tilbud

2 x 3 vær. i tilbud

Afd. 316-0 Houmannshus

1 x 3 vær. i tilbud

Afd. 316-0 (ÆB)

2 x 2 vær. ÆB Gl. Jernbanegade er p.t. reserveret til kommunen

Alle 15 boliger på Stjernholmegade?

Afd. 909-0/988-0 Vejlevej

2 x 4-vær ledige. Tomgang fra hhv. 01-01-2022 og 01-03-2022. Der annonceres på nettet og der har få været henvendelser. 1 kontrakt blev lavet, men annulleret igen.

P.t. er begge boliger reserveret til kommunen

Vores vurdering er at de er for dyre. Erfaringen siger at alt over 9.000 kr. pr. md. er svært at udleje.

Det anbefales derfor at man nedsætter huslejen med kr. 350 kr. pr. md. pr. bolig.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte den foreslåede huslejenedsættelse på kr. 350 pr. måned pr. bolig. Huslejenedsættelsen finansieres af dispositionsfonden.

Afd. 910-0 Brædstrup

Ingen opsagte

Afd. 952-0 Ryesgade I

Ingen opsagte

Afd. 952-1 Ryesgade II

Ingen opsagte

Afd. 1243-0 Lilli Gyldenkilde Torv:

Familieboliger:

I alt 7 ledige boliger, heraf har 3 boliger aldrig været udlejet

4 x 3 vær.

3 x 4 vær.

P.t. er 4 af boligerne reserveret til kommunen

Der annonceres løbene, på Boligportal.

Huslejenedsættelse som blev vedtaget i december 2021, har resulteret i at 3 ud af 4 boliger nu er udlejet.

Ungdomsboliger:

På nuværende tidspunkt er der 26 ungdomsboliger ledige. 12 af dem er i tomgang.

Der er annonceret på Boligportalen, men der er ikke mange henvendelser og der er ikke mange på venteliste.

Vi har forsøgt med fremhævelser på Boligportalen, men holder en kort pause med dette, da det koster og det

på nuværende tidspunkt ikke har gavn. Det går vi i gang med igen efter påsken ca. Tidspunktet er ikke så

godt lige nu for udlejning af ungdomsboliger – der er forsommeren og sommeren bedst.

Horsens kommune har forespurgt på boliger til flygtninge og vi har p.t. reserveret 8 boliger til dem.

Det oplystes, at der til Lejerbo Horsens er opnoteret 1.463 personer på ventelisten. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 4.303 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper, heraf søger 533 1 rums bolig, 1.562 søger 2 rums bolig, 1.800 søger 3 rums bolig og 408 søger 4 rums bolig.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationen henvises til side 12 i årsberetningen

Beslutning:

Orienteringeme blev taget til efterretning.

Ad 5 Nybyggeri/renovering.

Afd. 952-3 Fussingsvej sideaktivitetsselskab:

Revidering af aftale er i gang, med baggrund i nedenstående (fra tidligere referater)

Regnskab er nu gjort op på Fussingsvej erhvervsdelen, og aftaler med Kommunen om leje skal revideres.

Fra tidligere referat 28/6/2017:

"Bestyrelsen har bevilget lån til etablering af kontordelen, som opføres og udlejes gennem et sideaktivitetsselskab, som oprettes efter skema B godkendelsen. Erhvervslejekontrakt er fremsendt til kommunens godkendelse.

Indflytning maj 2018

Horsens kommune anmoder om finansiering af ekstraydelser:

Forslag: Lejerbo Horsens finansierer merudgifter vedr. erhvervslejemål og boliger over huslejen. Opsiges lejemålet skal evt. restgæld afregnes kontant. Dette gælder både bolig og erhverv.

Den samlede udgift er oplyst til kr. 1.161.751 inkl. moms.

Rente på 2,2% og afdrages over 20 år.

Bestyrelsen har tidligere godkendt, at Lejerbo Horsens udlåner det samlede beløb (kr. 20.450 x 67 m2, kr. 1.370.150) til finansiering af erhvervsdelen, renteindtægt 2,2% og tilbagebetaling over 20 år.

Fra tidligere referat 16/2/2018:

Bestyrelsen har endvidere d. 28.6.2017 bevilget øget lån til merudgifter kr. 1.161.751 til indretning af bygningen med henblik på de særlige krav, der er med beboergruppen samt it-udstyr mv.

Kommunen har sidenhen gjort tilvalg, som medfører et øget lånebehov kr. 300.000, i alt kr. 1.446.576 inkl. moms.

Afd. 1243-0 – Lilli Gyldenkildes Torv:

Efter regnskabsafslutning og klargøring til skema C er der kommet refusionsopgørelse fra AP, som er nødt til at komme med i regnskabet.

Der er dermed budgetoverskridelse på sagen, som skal finansieres før regnskabet kan godkendes.

Horsens kommune er orienteret herom.

Renovering:

Afd. 41-0 Frejasgade:

Lejerbo har indgået rammeaftale omkring totalrådgivning med COWI og Arkitema. Byggeafdelingen har haft indledende møde med rådgiverne ift deres planlægning af projekterne for Lejerbo.

Rådgiverne har samlet et projektteam, som er yderst kompetent og klar til at gå i gang med renoveringsopgaven på afd. 41-0. Vi har afholdt første projektopstartsmøde, hvor vi samtidig besigtigede bebyggelsen sammen med driften. Der vil i den nærmeste fremtid blive udarbejdet en procesplan for projektet, hvor bl.a brugerinddragelse - byggeudvalgsmøder, beboerinfo mv. vil fremgå, samt der vil ske yderligere tekniske undersøgelser i bebyggelsen. I forhold til tidsplan, er det indtil videre den foreløbige tidsplan af 23.11.2021 som gælder.

Ad 6 Familieferie.

Der er i starten af januar 2022 sendt mail ud til alle organisationsformænd om, at organisationsbestyrelserne – ligesom de tidligere år – tager stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

Der har gennem de seneste år været arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 260 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Sjælland, i Jylland og på Bornholm.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2022.

Midlerne må ikke anvendes til administration eller aflønning af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift er i de tidligere år blevet delt mellem de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 335 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.350 kr.

Ferierne finder sted på Marielyst Feriecenter 2.-9. juli og på Vigsø Feriecenter 23.-30. juli 2022. Ferieopholdet er for familier med børn fra 0-18 år og opholdet koster kr. 500 for familien.

Beslutning:

Bestyrelsen bekræftede deres tilsagn om støtte.

Ad 7 Udpegning til bestyrelsen i EGV.

I henhold til vedtægterne for EGV skal der udpeges 2 medlemmer. p.t. er Benny Davidsen og Leif Jensen udpeget

Beslutning:

Benny Davidsen og Leif Jensen blev genudpeget.

Ad 8 Tilskud til husleje til afd. 952 kr. 50.000 (senest godkendt den 8. juni 2021).

På afdelingsmødet i afd. 952-0 og 952-1 den 8. marts 2022 blev der givet udtryk for, at man ønskede at afdelingerne sammenlægges.

Der udarbejdes et sammenlægningsbudget, hvorefter der afholdes ekstraordinært afdelingsmødet inden sommerferien.

Fra referatet fra regnskabsmødet den 8. juni 2021

Vedrørende budget for afdelingen 1/10 2021 – 30/9 2022 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

Afdeling 952-0 Ryesgade kr. 50.000 huslejeharmonering med afd. 952-1

Beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning.

Ad 9 Indkøb bolsjer/miniflyttekasse

Prisen for flyttekassen vil nu koste 60 kr. og muleposer 33 kr.

Beslutning:

Bestyrelsen drøftede, om udlevering af flyttekasser til nye beboere skal fortsætte, og besluttede, at ordningen fortsætter. Der indkøbes ligeledes fortsat muleposer.

Ad 10 Eventuelt.

Der var intet til eventuelt.

Godkendt af formanden den 26/4 2022

BENNY DAVIDSEN

Benny Davidsen