

Referat af bestyrelsesmøde den 19. marts 2025.**Deltagere:**

I mødet deltog bestyrelsesmedlemmerne: Benny Davidsen, John Henneberg, Inge Køster, Poul Erik Andreasen, Leif Jensen, Camilla R. Melecini og Else Klærke.

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Lars D. Juhre, driftschef Erik Zoëga, projektleder Andreas Sandberg (fra pkt.4) og Susanne Zoëga som optog referat af mødet.

Der var afbud fra: Kasper Iversen.

Formand Benny Davidsen bød velkommen til mødet og anmode om at udvide dagsordenen med valg af Landsrepræsentantskabsmedlemmer, hvilket blev godkendt.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab for boligorganisationen og den enkelte afdeling, revisionsprotokol og budget.
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning.
4. Udlejningssituationen.
5. Nybyggeri/renovering.
6. Familieferie/arbejdsmarkedets feriefond.
7. Røgalarmer bevilling til indkøb af 700 stk. á kr. 80,-
8. Godkendelse af ca. kr. 90.000 til KLA's arbejde vedrørende ejendomsvurderinger.
9. Bevilling af yderligere midler til malerarbejdet af opgange i afd. 41-0 i forbindelse med renoveringen v/Kasper Iversen.
10. Optimering af arbejdsprocesser i forhold til arbejdsfordeling til afdelingerne v/Erik Zoëga.
11. Mentorordning.
12. Valg af landsrepræsentantskabsmedlemmer.
13. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelser fra administrationen.

Lars D. Juhre meddelte

Studieturen som skulle have fundet sted her i foråret, er besluttet at udsætte p.g.a. alt det der p.t. sker i forhold til den evt. sammenlægning mellem administrationselskaberne Lejerbo og DAB:

Meddelte samtidig at formandsturen 2025 er i efteråret og er til Göteborg.

Restancer i huslejen i 2024

I hovedbestyrelsen følges der med i, hvordan det generelt får med huslejeindbetalingen, restancer og udsættelser.

I 2024 var tallene meget lig de foregående år.

Hver måned opkræver vi 242 millioner kr. i husleje. Af dem komme ca. 20 % svarende til 50 millioner kr. via boligsikring og boligydelse.

Hver måned er der i gennemsnit 996 beboere, der ikke betaler deres husleje til tiden. Det har været nogenlunde samme niveau siden 2020.

De fleste beboere får heldigvis betalt, når de får en rykker, men i et antal sager ender det desværre med en udsættelse.

I 2024 havde vi 115 udsættelser med og uden fogedens hjælp. I 2023 var tallet 117.

I 2022 og 2021 hvor inflationen var højest var antallet over 130 begge år.

Ny reform af kontanthjælpen

Der er vedtaget en reform af kontanthjælpen, som bl.a. betyder, at det bedre skal kunne betale sig at arbejde samtidig med, at man får kontanthjælp.

Lovændringen indebærer også, at kommunerne fra 1. januar 2025 ikke længere vil have samme muligheder for at yde særlig støtte til personer med høje boligudgifter eller stor forsørgerbyrde. Dette risikerer at spænde ben for indsatsen mod hjemløshed og at forringe levevilkårene for psykisk sårbare.

Den særlige støtte, som man nu afskaffer, bevilges efter, at andre støttemuligheder – herunder boligstøtte – er undersøgt og/eller tildelt. Støtten kan både dække selve huslejen og de tilknyttede forbrugsudgifter (vand, varme, gas, el mv.)

BL forudser, at flere nu kan få svært ved at beholde deres bolig, og at vi risikerer en stigning i hjemløsheden. BL forudser også, at det vil blive sværere for kommunerne at anvise hjemløse til boliger, der ligger indenfor deres betalingsevne. Dvs. at ventetiden på at få anvist en bolig vil stige, fordi kun de absolut billigste boliger kan benyttes til anvisning. Dette vil forlænge borgernes ophold på diverse institutioner - i strid med intentionerne bag en storstilet hjemløsereform.

FM – projektet

Arbejdet med implementering af Facility Management-system i alle Lejerbos godt 600 afdelinger i gang. I næste uge begynder undervisningen af ca. 50 driftsmedarbejdere i Region Nordsjælland.

Der har været afholdt kickoff-møde i Kolding-regionen i starten af februar og selv undervisningen begynder i uge 19.

I alt skal 4 regioner være i drift inden sommerferien.

Flytning, boligtilbud og ledige boliger.

I 2024 har der været 11 % fraflytninger i familieboligerne. Har stort set været på samme niveau de seneste 5 år. For ungdomsboliger og ældreboliger er tallene naturligvis højere.

Der er til gengæld sendt flere boligtilbud ud end tidligere for at få udlejet boligerne. I 2024 har vi sendt ca. 155.000 tilbud ud. Derudover er der sendt tilbud ud via Bo-i- nord og Århusbolig. Hertil skal det nævnes at 97 % af tilbuddene sendes ud pr. mail.

Der er stor forskel på, hvor mange tilbud vi skal sende ud, før en bolig er udlejet. Flest sendes ud i hovedstadsområdet og Nordsjælland. Det er også i disse regioner der står flest på ventelisten.

De fleste ledige boliger finder i regionerne Holstebro og Aalborg. Ud af 243 ledige boliger, der var ved årsskiftet, ligger de 195 i de to regioner. Så det kræver virkelig en indsats at få lejet tomme boliger ud i netop de regioner.

Årsregnskab administrationen

På hovedbestyrelsesmødet i marts blev regnskabet for 2024 godkendt. Det ser fornuftigt ud, idet vi lander på et overskud på 1,5 mio. kr. Overskuddet kommer først og fremmest fra renteindtægter og vil blive henlagt til administrationens arbejdskapital.

Dialogmøderne

Der er nu blev afholdt dialogmøder om sammenlægningen i både DAB og Lejerbo. For Lejerbos vedkommende er der holdt møder i Vejle, Aalborg, København, Næstved og Hillerød. Omkring 200 beboerdemokrater har deltaget i møderne.

Der blev stillet mange gode spørgsmål og kom mange fine pointer frem på møderne. Spørgsmålene er siden blevet samlet op, og de 20 mest stillede spørgsmål er sendt ud på mail til alle dem, der har været inviteret til dialogmøderne.

Generelt var stemningen positiv overfor en sammenlægning på møderne, men den endelige afgørelse kommer naturligvis først på landsrepræsentantskabsmødet den 19. maj.

DAB afholder deres repræsentantskabsmøde den 6. maj 2025.

Bestyrelsesvederlag.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2024 – 30/9 2025) kr. 65.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at

Vederlaget deles ligeligt mellem 6 bestyrelsesmedlemmer, da Poul Erik Andreassen fortsat IKKE ønsker at modtage vederlag

Beslutning

Tidligere beslutning fortsættes, således at vederlaget deles ligeligt mellem 6 bestyrelsesmedlemmer, da Poul Erik Andreassen fortsat ikke ønsker at modtage vederlag.

Ad 2. Godkendelse af regnskab for boligorganisationen og den enkelte afdeling, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2023 - 30/9 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2025 - 30/9 2026.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2023 - 30/9 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/10 2025 - 30/9 2026 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet

Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foretages godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afd. 723-2 Fabriksvej, 910-1, Brædstrup, 952-2 Fussingsvej, 952-3 erhverv.

Organisationsbestyrelsen bedes ligeledes godkende regnskab og budget for afdeling 909-0 og 910-0 under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse. Der afholdes afdelingsmøde i begge afdelinger den 20. marts 2025.

Der gøres endvidere opmærksom på, at afdelingsmødet i afd. 952-0 IKKE godkendte budgettet. Budgettet som var udsendt var behæftet med fejl, da der på budgetmøde var lagt op til en huslejenedsættelse på 3,01 % men på det udsendte budget var det en huslejenedsættelse på 1,72%, hvorfor der indkaldes til nyt afdelingsmøde med det korrekte budget.

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 trækningsret.

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.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat
952-2 Fussingvej
952-3 Fussingvej

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, i afdeling 952-2 og 952-3 kan vi oplyse, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær. Langtidsbudgetterne er korrigeret, således at driftspåvirkningen bør kunne undgås.

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 952-3 (2024/2025) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

Til revisors fremhævelse af forhold om, at egenkapitalen (henlæggelser minus opsamlet resultat) pr. 30. september 2024 i afdeling 952-3 er negativ og afdelingens regnskab er aflagt med fortsat drift for øje kan vi oplyse, at afdelingens negative egenkapital, vil blive retableret i takt med afvikling af negativ resultatkonto og at boligorganisationen Lejerbo Horsens fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed

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 %
041-0	Frejasgade	Familiebolig	768,68	776,24	7,56	0,98%
092-0	Flintebakken	Familiebolig	891,41	899,92	8,51	0,95%
316-0	Houmannshus	Familiebolig	1.032,83	1.036,34	3,51	0,34%
316-0	Houmannshus	Ældrebolig	1.123,44	1.126,95	3,51	0,31%
909-0	Vejlevej	Familiebolig	1.018,63	1.032,02	13,39	1,31%
910-0	Brædstrup, bymidte	Familiebolig	1.011,44	1.023,74	12,30	1,22%
952-0	Ryesgade	Familiebolig	1.020,76	1.003,20	-17,56	-1,72%
952-2	Fussingvej	Familiebolig	1.158,72	1.181,94	23,22	2,00%
1243-0	Lilli Gyldenkindes Torv	Familiebolig	975,16	975,17	0,01	0,00%
1243-0	Lilli Gyldenkindes Torv	Ungdomsbolig	1.144,27	1.144,28	0,01	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 041-0, 092-0, 316-0, 723-2, 909-0, 910-0, 910-1, 952-0, 952-1, 952-2, 952-3, 1243-0, (dog underforudsætning af afdelingsmødet godkendelse i afd. 909-0 og 910-0)

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 041-0, 092-0, 316-0, 723-2, 909-0 (under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse), 910-0 (under forudsætning for afdelingsmødet godkendelse), 910-1, 952-0 (under forudsætning af at afdelingsmødet godkender en lejenedsættelse på 3,01 %), 952-1, 952-2, 952-3 og 1243-0 (under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse i afd. 909-0 og 910-0)

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.

Beslutning

En enig bestyrelse besluttede ikke at søge dispensation.

Ad 4 Udlejningssituationen.

Afd. 41-0 Frejasgade.

Der er pt. 14 ledige boliger på Frejasgade 2.

Der er en af hver type registreret som ledig på nettet og vi følger op på, om der er nogen, der skriver sig op på ventelisten.

Grundet renoveringen er udlejningen af blok 4 og 6 sat i bero på nuværende tidspunkt.

Afd. 92-0 Flintebakken

Ingen opsagte.

Afd. 316-0 Houmannshus

1 x 3 vær – ikke flere på venteliste, så registret som ledig på nettet (tomgang)

2 x 2 vær – ikke flere på venteliste, så registreret som ledig på nettet (tomgang)

2 x 2 vær ude i tilbud

Boligerne er svære at leje ud – især når der ikke er altan. Elevator betyder også noget. De bliver ofte registreret som ledige på nettet.

316-0 ÆB Ingen opsagte

Afd. 909-0/988-0 Vejlevej Ingen opsagte.

Afd. 910-0 Brædstrup Ingen opsagte

Afd. 952-0/952-1

1 x 3 vær – ikke flere på venteliste, så registreret som ledig på nettet.

1 x 2 vær – ikke flere på venteliste, så registreret som ledig på nettet

1 x 3 vær netop opsagt – skal sendes ud i tilbud

De bliver næsten altid registreret som ledige på nettet, når der kommer en opsigelse.

Afd. 1243-0 Lilli Gyldenkilde Torv:

Familieboliger:

I alt 7 opsagte boliger

2 x 3 vær – ude i tilbud til de sidste på ventelisten og registreret som ledig på nettet.

5 x 4 vær – ude i tilbud til de sidste på ventelisten - 3 af dem registreret som ledig på nettet (3 af dem i tomgang)

10 opsagt p-pladser, heraf 8 i tomgang

Ungdomsboliger:

På nuværende tidspunkt er der 38 ledige boliger.

29 af dem er i tomgang.

Der er annonceret på Boligportalen og der bliver i perioder fremhævet, men der er meget få henvendelser og der er ikke nogen på venteliste.

Camilla R. Melecini vil udarbejde et opslag i afdelingen, vedrørende de tomme p-pladser.

Ad 5 Nybyggeri/renovering.

Renovering:

Intet at berette.

Ad 6 Familieferie/arbejdsmarkedets feriefond.

Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond, og Lejerbo har fået tildelt kr. 705.000.

Det betyder at vi igen i år har mulighed for at sende sårbare familier på en tiltrængt sommerferie.

Sidste år var mere end 212 deltagere på ferierne, som fandt sted både på Storebælts camping og i Blokhush.

De tildelte midler må dog ikke anvendes til administration eller honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene.

Den udgift deles i de boligorganisationer, hvis beboere der deltager på ferierne, og administrationsorganisationen.

For organisationernes vedkommende vil der være tale om en udgift på max kr. 350 pr deltager.

Der vil også som altid være en yderst beskeden egenbetaling for deltagerne.

Det oplyses at der sidste år deltog der 0 personer fra Lejerbo Horsens, så måske der skal slås et slag for at reklamere for muligheden for at søge. Evt. kontakt til Bo-trivsel som har muligt kendskab til familier som kan søge.

Beslutning

Bestyrelsen bekræftede deres tilsagn om støtte til Familieferien igen i år.

Ad 7 Røgalarmer bevilling til indkøb af 700 stk. á 80 kr.

På mødet i december 2025 blev det besluttet at administrationen skulle arbejde videre med at indhente priser, for en senere beslutning, om der skal udleveres røgalarm ved indflytning i boliger hvor der ikke i forvejen er installeret røgalarm.

Administrationen har nu indhentet priser på røgalarmer – kr. 80,- pr. stk. ved køb af 2000 stk.

Der er allerede flere organisationer der har sagt ja til indkøb af røgalarmer.

Det blev endvidere oplyst, at Midt brand, vil reklamere for vort tiltag med røgalarmer.

Beslutning

En enig bestyrelse besluttede at bevillige at indkøbe 700 stk. røgalarmer til i alt ca. kr. 56.000.

Beløbet tages fra arbejdskapitalen.

Ad 8 Godkendelse af ca. kr. 90.000 til KLA's arbejde vedrørende ejendomsvurderinger.

Lars D. Juhre orienterede om, at det har været udsendt forud for mødet

Beslutning:

En enig bestyrelse godkendte, at der bruges ca. kr. 90.000 til formålet.

Ad 9 Bevilling af yderligere midler til malerarbejdet af opgange i afd. 41-0 i forbindelse med renoveringen.

I forbindelse med den sidste beslutning vedrørende midler til malerarbejdet, viser det sig nu, at der skal laves andet i forbindelse med malerarbejdet, så der søges om yderligere kr. 250.000 – (så der er i alt bevilliget kr. 1 mio.)

Afvikling af det bevilligede tages op i bestyrelsen på et senere tidspunkt, når renoveringen er tilendebragt, og der er udarbejdet regnskab. Det vides ikke om merudgiften til evt. kan dækkes som uforudsete udgifter med støtte fra Landsbyggefonden.

Beslutning

En enig bestyrelse bevilligede yderligere som anført ovenfor kr. 250.000.

Ad 10 Mentorordning

Der er p.t. nye bestyrelsesmedlemmer i afd. 92-0, 952-0 og 1243-0

Det drøftedes at organisationen skal afholde et mini-grundkursus for alle bestyrelsesmedlemmer i Lejerbo Horsens.

Det blev aftalt at der afholdes intro/minikursus for bestyrelsesmedlemmer den 23. april 2025 kl. 17.00 på Flintebakken. Bestyrelsen afholder formøde den 10. april 2025 kl. 16.00.

Ad 11 Optimering af arbejdsprocesser i forhold til arbejdsfordeling til afdelingerne v/Erik Zoëga

Erik Zoëga meddelte, at der nu tænkes anderledes, ved oprettelse af syns- og forsikringsteam.

Tidligere var der 17 ansatte i regionen, der synede fraflytningslejlighederne – lige nu er der 9, men dette reduceres til 7 på sigt, hvilket vil give et mere ensartet syn af boligerne.

Synsteamet vil fremover bestå af 3 m/k og en driftsassistent, samt 1 i hvert servicecenter.

Det betyder, at der frigives 3 m/k som kan lave andre opgaver i de forskellige afdelinger.

Der vil til syn- og forsikringsteamet således blive tilknyttet en driftsassistent, som vil varetage kommunikationen med forsikringen, sørge for afregning og at sager bliver afsluttet, dette betales også efter forbrug. Dette sker selvfølgelig i tæt samarbejde med Servicecenteret.

I forbindelse med, at vi får det nye system, så vil det blive udarbejdet et årshjul, for hver afdeling, på alle gængse arbejdsopgaver, som en normal Ejendomsfunktionær laver.

Som det foregår i dag afregner vi lønomkostninger, efter antal lejermål, dette bliver ændret til, at vi afregner efter time forbrug, så den afdeling der bruger også betaler.

I fremtiden vil det blive således at når beboere ringer til Servicecentret, vil de så vidt det er muligt få et tidspunkt for, hvornår der kommer en ejendomsfunktionær og enten ser på "problemet" eller udfører opgaven.

Dette bevirker, at lejere med det samme får at vide hvornår vi kommer.

Det vil bevirke at den enkelte afdeling fremover kommer til at betale for den service de får/bestiller.

Så hvis en afdeling eksempelvis ønsker at vi skifter batterier i ringeklokker, så beslattes det på et afdelingsmøde, som så bevirker at afdelingens udgifter til ejendomsfunktionær stiger med det timeantal.

En enig bestyrelse besluttede, at det var denne service man skulle arbejde med fremadrettet.

Ad 12 Valg af landsrepræsentantskabsmedlemmer

P.t. er det Benny Davidsen, John Henneberg, Camilla R. Melecini og Poul Erik Andreasen der er valgt. Da Camilla Melecini allerede nu ved at hun ikke kan deltage i det kommende landsrepræsentantskabsmøde ønsker hun ikke valg.

Beslutning

Benny Davidsen, John Henneberg, Poul Erik Andreasen og Else M. Klærke blev foreslået og valgt.

Som suppleanter blev Camilla Melecini valgt 1. suppleant og Leif Jensen valgt som 2. suppleant.

Ad 13 Eventuelt.

Næste bestyrelsesmøde blev aftalt til den 11. juni 2025 kl. 16.00

Ingen yderligere bemærkninger

Referatet er godkendt og elektronisk underskrevet via Penneo af formand Benny Davidsen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Benny Davidsen

Underskriver

Serienummer: df9c432d-6510-428d-a5ff-e44d31f4b9fb

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-04-08 16:12:37 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter