

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Mette Ivarsen, Dorte Olin, Bjarne Hansen, Rikke Mette Nielsen og bisidder Knud Theil Nielsen.

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Lars D. Juhre og sekretær Susanne Zoëga som optog referat af mødet.

Afbud/fraværende: Per Larsen.

Mette Ivarsen bød velkommen til mødet.

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 i dispositionsfonden.
4. Udlejningssituationen.
5. Nybyggeri/renovering.
6. Røgalarmer – bevilling til indkøb af røgalarmer 300 stk. Å kr. 80,-.
7. Familieferie – Arbejdsmarkedets feriefond.
8. Tilkendegivelse af prækvalifikation af boligsocial helhedsplan. (bilag vedlagt)
9. Godkendelse af ca. kr. 40.500 til ejendomsvurderinger v/KLA (bilag vedlagt)
10. Valg af observatør (Knud Theil Nielsen valgt af bestyrelsen 10. april 2015)
11. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelser 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 administrationsselskaberne Lejerbo og DAB:

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 kommer 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.

Renovering/tilbygning af Origo.

Det meddeles at Origo står overfor en udskiftning af taget.

Vi har netop modtaget materiale, som blev omdelt og drøftet.

Der var enighed om, at administrationen arbejder videre med en tilbygning.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2024 – 30/9 2025 kr. 23.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Fyn.

Beslutning.

Bestyrelsen besluttede at fortsætte den tidligere beslutning:

at der forlods udbetales tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med fælles studietur for formænd/næstformand, og restbeløbet fordeles med 50 % til formanden og det resterende beløb fordeles mellem 4 bestyrelsesmedlemmer

Ad 2 Godkendelse af regnskab for boligorganisationen og den enkelte afdeling, revisionsprotokol og 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 2025

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 foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger

Organisationen skal dog tage stilling regnskab og budget for afdeling 89-5 Origo, samt for afdeling 324-0 under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse

Der gøres opmærksom på at der er indkommet mange forslag, som kan have store økonomiske konsekvenser, hvis forslaget vedtages på afdelingsmødet.

Forslagene har været drøftet hos juristen, hvorfra det foreslås at organisationen foreslår at det sendes til urafstemning.

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.

Revisionen har på side 288 fremhævet forhold i afdelingerne:

199-0 Jørgensparken og Lisalund.

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 130 tab ved fraflytninger, i afdeling 199-0 kan vi oplyse, at beløbet de sidste år har været væsentlige højere end tidligere år. Der budgetteres med henlæggelser i budget 2025/26.

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 %
068-0	Frisengårdsparken	Familiebolig	749,15	770,39	21,24	2,84%
089-0	Johannesgården	Familiebolig	815,30	833,62	18,32	2,25%
199-0	Jørgensparken og Lisalund	Familiebolig	867,18	876,37	9,19	1,06%
324-0	Bovense	Familiebolig	991,87	1.001,87	10,00	1,01%

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, herunder regnskab for afdelingerne 68-0, 89-0, 89-5, 199-0 og 324-0, under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 68-0, 68-1, 89-0, 89-5, 199-0 og 324-0, under forudsætnings af afdelingsmødets godkendelse.

Ad 3 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden.

Når der henses til dispositionsfondens størrelse, anses det for formålsløst at søge en dispensation.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede ikke at søge om dispensation.

Ad 4 Udlejningssituationen.**Afd. 68-0 Frisengårdsparken**

1 stk. i tilbud.

1 stk. JA tak fra kommunen.

Afd. 68-0, Frisengårdsparken (ældreegnede)

Ingen opsagte

Afd. 89-0, Johannesgården/Sofiegården

1 stk. 4-værelses i tilbud

1 stk. 2-værelses i tilbud

1 stk. 2-værelses JA tak fra kommunen

Afd. 199-0, Jørgensparken/Lisalund

1 stk. 3-værelses JA tak fra kommunen

Afd. 324-0, Aunslev/Bovense

Ingen opsagte

Ventelisten

Lars Juhre oplyste, at der i Lejerbo Fyn er opnoteret 483 personer på ventelisten. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 1.630 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper, heraf søger 422 søger 2 rums bolig, 644 søger 3 rums bolig og 564 søger 4 rums bolig.

Vedrørende fraflytningsprocenter henvises til side 12 i årsberetningen.

Her fremgår det at Lejerbo Fyn har en fraflytningsprocent på 13 % på organisationens 331 familieboliger.

Lands gennemsnittet ligger på 11,5 %.

Ad 5 Nybyggeri/renovering.**Afd. 68-0 - Frisengårdsparken: Helhedsplan og Afd. 68-1: 7 Seniorboliger i Frisengårdsparken:**

Reklamationsopgave med udbedring af kondensisolering er planlagt til uge 8-9.

Arbejdet i afdelingen planlægges med Lokalinspektør Henrik Holm.

Ad 6 Røgalarmer – bevilling til indkøb af røgalarmer 300 stk. Å kr. 80,-.

Lars D. Juhre orienterede om branden i en af vore afdelinger i Brædstrup, hvor lejereren omkom.

I den anledning har det været drøftet i vore organisationer om organisationen skal indkøb røgalarmer og give som gave, således at lejer selv er forpligtet til at sørge for at skifte batteri.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede at der indkøbes 300 røgalarmer til i alt ca. 24000 kr. og beløbet tages fra arbejds kapitalen.

Ad 7 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 Blokhushuset. 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 beskedent egenbetaling for deltagerne.

Det oplyses at der sidste år deltog der 17 personer fra Lejerbo Fyn.

Beslutning

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

Ad 8 Tilkendegivelse af prækvalifikation af Boligsociale helhedsplan.(bilagt vedlagt)

Lars D. Juhre orienterede om at planen og det udvidede område som nu også vil omfatte afd. 68-0, Frisengårdsparken.

Han orienterede ligeledes om, at afdelingerne også skal godkende helhedsplanen.

Beslutning:

Bestyrelsen accepterede prækvalifikationen af Boligsociale helhedsplan.

Ad 9 Godkendelse af ca. kr. 40.500 til Ejendomsvurderinger v/KLA (bilag vedlagt)

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

Beslutning:

En enig godkendte, at der bruges ca. kr. 40.500 til formålet.

Ad 10 Valg af Observatør Knud Theil Nielsen valgt af bestyrelsen 10. april 2015.

Knud Theil Nielsen, gav udtryk for, at det har været meget interessant at være med som observatør og er villig genvalg.

Knud Theil Nielsen blev genvalgt som observatør.

Ad. 11 Eventuelt

Ingen bemærkninger

Referatet er godkendt og underskrevet elektronisk via Penneo af formand Mette Ivarsen.

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.”

Mette Krista Ivarsen

Underskriver

Serienummer: c41b6875-d46b-4389-91e7-ea0135d4f37d

IP: 80.163.xxx.xxx

2025-03-06 14:56:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: YGOAD-K311E-BEE36-LTA6E-XYPO4-XWZMD

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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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