

Referat af bestyrelsesmøde den 29.august 2024.**Deltagere:**

I mødet deltog bestyrelsesmedlemmerne: Gunnar Sørensen, Bernd Kjelland og Karsten Nedergaard.

Repræsentantskabsmedlem Alex Alminde.

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Lars D. Juhre og Susanne Zoëga.

Forretningsfører Lars D. Juhre bød velkommen til mødet, hvorefter de tilstedeværende præsenterede sig.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab for boligorganisationen og den enkelte afdeling., revisionsprotokol og budget.
3. Udlejningssituationen.
4. Nybyggeri/renovering.
5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.
6. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelser fra administrationen.Nyt regulativ om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden er trådt i kraft den 1. dec. 2023

Forudsætning for støtte er, at der udarbejdes en helhedsplan for den enkelte afdeling og boligområdet, med henblik på at opnå en samlet helhedsbetonet løsning af afdelingens konkurrencemæssige og bygningsmæssige problemer. Kommunen skal inddrages i arbejdet. Landsbyggefonden kan yde vejledning i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen.

Landsbyggefonden yder fremadrettet ikke støtte i samme grad som tidligere jf. finansieringsskitsen. Det betyder, at der ikke ydes fuld finansiering, men at beboerne skal forvente en større egenbetaling end tidligere. Derudover kan Landsbyggefonden yde driftsstøttelån på 2/3, mens boligorganisationen skal bidrage med 1/3. Som noget nyt løber driftsstøttelånet i 15 år, og aftrappes ikke i perioden. I år 16 overtager boligorganisationen Landsbyggefondens andel, og dermed hele betalingen. Samtidig påbegynder tilbagebetalingen af driftsstøttelånet.

Kapitaltilførsel (1/5-dels ordningen) er som udgangspunkt bortfaldet. Boligorganisationen kan bevillige trækingsret, fritagelse for A- og G-indskud og indbetaling af udamortiserede lån til dispositionsfonden til en renoveringsstøttesag, men Landsbyggefonden lader det være op til boligorganisationen selv at træffe beslutningen om, hvad de vil give tilskud til.

Om der fremadrettet oprettes en reguleringskonto på en helhedsplan, er på nuværende tidspunkt endnu ikke afklaret i Landsbyggefonden.

Ændringerne betyder, at der fremadrettet skal være et endnu tættere samarbejde mellem byggeafdelingen, afdelingsøkonomi og forretningsførerne omkring finansieringen i sagerne.

Materiale fra ekstern granskning vil nu indgå i dokumentationspakkerne til styringsdialogen.

Som vi tidligere har orienteret jer om, er der indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger hvert 5. år skal have udført en såkaldt ekstern granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Landsbyggefonden har i den forbindelse opbygget et digitalt alment bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskningsopgave mv. - Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

De eksterne granskerfirmaer har via DCAB foretaget tilstandsvurderinger af 20 udvalgte bygningsdele på bygninger og foretaget kalkulationer i DCAB. Granskers tilstandsvurderinger og kalkulationer sammenholdes med boligorganisationernes indberettede drifts- og vedligeholdelsesplaner i en granskningsrapport for de enkelte afdelinger, hvor gransker ligeledes konkluderer på den foretagne granskning. Derudover udarbejdes og indlæses nye energimærker.

Efter granskers færdiggørelse og frigivelse af granskningsrapporten har vi haft mulighed for at angive evt. kommentarer til granskningsrapporten i DCAB indenfor en 6 måneders frist. Derefter kan granskningsrapporten og det øvrige granskningsmateriale tilgås af kommuner og revisorer i DCAB.

I administrationen gør vi os selvfølgelig umage med at trække mest mulig værdi ud af det arbejde, de eksterne granskere har udført, f.eks. i forhold til fastlæggelse af strategier for henlæggelser og i forhold til beregning af levetiden på bygningsdele.

Granskningsrapporterne bærer desværre i mange tilfælde præg af, at granskerne ikke har tilstrækkeligt kendskab til den almene branche, og det skal vi naturligvis tage højde for ved vurderingen af fremtidige tiltag.

Vi vil helt konkret inddrage materialet fra de eksterne granskere i det videre arbejde med fastlæggelse af budgetter. Materialet indgår nu i dokumentationspakkerne til styringsdialogen, så mange af jer vil derfor stifte nærmere bekendtskab med materialet.

Hovedbestyrelsens sammensætning

I hovedbestyrelsen havde vi – gennem vores demokratiudvalg – fået lavet et forslag til en vedtægtsændring, som skulle på årets landsrepræsentantskabsmøde den 16. maj.

Årsagen til ændringen er, at der gennem de senere år er kommet flere boligorganisationer til i Jylland og på Fyn, mens der er et par organisationer i Københavnsområdet, der har meldt sig ud af fællesskabet (København og Rødovre).

Det synes vi, skal afspejles i sammensætningen af hovedbestyrelsen.

Derfor foreslog vi, at der fremover skal vælges et hovedbestyrelsesmedlem mindre i Storkøbenhavn og et medlem mere fra Jylland og Fyn.

Vedtægtsændringen blev vedtaget med 120 stemmer for, 3 undlod at stemme og ingen stemte imod.

Ved dette års valg til hovedbestyrelsen fik vi to nye medlemmer: Kim Nielsen fra Lejerbo Næstved og Alex Young Pedersen fra Østjysk Bolig

Sundhed i boligområderne

Regeringens sundhedsstrukturkommission kom i juni med sine anbefalinger til, hvordan vi bedre kan skrue vores sundhedstilbud sammen.

I forbindelse med kommissionens arbejde har BL sammen med KL kommet med forslag til at kæde boligpolitikken sammen med sundhedspolitikken.

En undersøgelse fra efteråret, viser nemlig, at beboere i almene boliger generelt har en dårligere sundhedstilstand end andre danskere. De almene beboere er oftere i kontakt med sundhedsvæsenet, er mere ensomme og har en højere dødelighed.

Derfor er BL og kommunerne interesserede i, hvordan vi i boligområderne kan forbedre beboernes sundhed.

De foreslår tre områder, hvor vi kan være med til at gøre en forskel:

- Sundhedsrenoveringer
- Flere lokale sundhedstilbud målrettet boligområderne
- Fokus på civilsamfundet og den centrale rolle, ejendomsfunktionærerne kan spille som det lokale bindeled

I hovedbestyrelsen kan vi godt se musikken i at tænke sundhed og boliger sammen. Men vi er også bekymrede for, hvem der skal finansiere de konkrete tiltag. Og for, om ejendomsfunktionærer nu skal påtage sig en ubetalt ekstraopgave.

Indtil videre lyder meldingerne, at i det omfang boligorganisationerne vil påtage sig ekstra opgaver, så skal der selvfølgelig også ske en betaling fra kommune eller region.

I Lejerbo-fællesskabet har vi helt konkret gang i et projekt i Holstebro, hvor vi gerne vil udnytte nogle af de boliger i Asagården, som står tomme, til sundhedstilbud. Det kan for eksempel være til læge-, tandlæge- eller fysioterapeutklinikker

Digitalt system til indflytning

Emoove-systemet er i mere end 10 år blevet brugt til at udføre fraflytningssyn i Lejerbo. Det har i lang tid været et stort ønske, at også indflytninger kunne ske i Emoove.

I det hele taget opleves det, at både beboere og ansatte efterspørger, at processen omkring flytning kan være mere digital, end den har været hidtil.

Derfor har administrationen sammen med en række medarbejdere fra driften udviklet systemet, så det nu kan lade sig gøre at køre indflytningsprocessen digitalt.

Det gælder både selve indflytningssynet, indkaldelse af lejer via mail, underskrifter direkte i Emoove og at kunne sende indflytningsrapporten til lejer på mail, så vi slipper for print og papir.

Senere i juni vil også fraflytningsdelen af Emoove blive opdateret. Det vil blive muligt at indkalde til syn via mail, og også underskrifter og afsendelse af rapporter vil kunne foregå digitalt.

Etablering af synsteam i Region Kolding

Med baggrund i gode erfaringer i Aalborg, vil der blive etableret et nyt synsteam for hele Region Koldings område. Dette synsteam varetager bl.a. opgaver med syn ved ind- og fraflytning og forsikringsopgaver, og på sigt råderetsager. Dette gøres for at optimere driften på alle driftskontorene, og at syn af boliger bliver mere ensartet, og frigøre personale til anden drift.

Teamet får til huse i dele af Regionskontorets lokaler i Kolding fra 1. sept. 2024.

Inflationshjælp

Regeringen, SF, Danmarksdemokraterne, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Alternativet og Nye Borgerlige indgik i februar 2023 en aftale om inflationshjælp. Modellen for, hvordan hjælpen skulle gives, blev vedtaget i Folketinget i juni 2024. Pengene kommer fra statens budget.

Vi har nu fået besked af Landsbyggefonden om, hvor og hvordan inflationshjælpen skal gives.

Hjælpen sker i form af en midlertidig huslejenedsættelse, som i praksis betyder, at beboerne i en række udvalgte boligafdelinger ikke skal betale husleje for september 2024. De bliver stadig opkrævet for forbrug og evt. carport/garageleje med videre. Har der været huslejestigning i perioden mellem juni og september, vil beboerne også stadig skulle betale stigningen.

For Lejerbos vedkommende er der tale om godt 3500 lejemaal i 99 afdelinger fordelt over 34 forskellige boligorganisationer. Den midlertidige huslejenedsættelse i Lejerbo beløber sig til en værdi af 21 millioner kroner. Det samlede beløb, der er afsat til inflationshjælp for hele den almene sektor, er på 350 millioner kroner.

Hvilke kriterier gælder?

Landsbyggefonden har beregnet et økonomisk indeks ud fra 5 forskellige socioøkonomiske indikatorer, som kriterier for hvilke boligafdelinger, der tildeles inflationshjælpen. De 5 indikatorer vægter alle lige meget i beregningen.

Indikatorerne er:

- Andel enlige med børn i afdelingen
- Andel fuldtidsmodtagere af offentlige ydelser i afdelingen
- Andel husstande, som modtager boligstøtte i afdelingen
- Median personlig indkomst i afdelingen

- Median rådighedsbeløb i afdelingen

Det er altså IKKE Lejerbo, der har besluttet, hvilke afdelinger der er omfattet af tilskuddet

Esbjerg kommune har nu meddelt at man ikke ønsker at være repræsenteret i organisationsbestyrelsen, hvilket vil betyde at der skal laves en vedtægtsændring og administrationen anbefaler at bestyrelsen fremadrettet består af 3 medlemmer, hvilket de tilstedeværende var enige i.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5 2024 - 30/4 2025) kr. 8.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Esbjerg

Bernt Kjelland meddelte at han frasagde sig vederlag. Gunnar Sørensen træder ud af bestyrelsen når der er valgt beboere til bestyrelsen.

Beslutning.

En enig bestyrelse besluttede at beløbet deles ligeligt mellem de 2 beboervalgte bestyrelsesmedlemmer.

Ad 2 Godkendelse af regnskab for boligorganisationen og den enkelte afdeling., revisionsprotokol og budget – herunder fordeling af vederlag.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2023 - 30/4 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2025 - 30/4 2026

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2023 - 30/4 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/5 2025 - 30/4 2026 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet

Organisationen skal dog tage stilling til regnskab og budget for afdeling 1264-0, under forudsætning af afdelingsmødet godkendelse. (afdelinger afholder først afdelingsmøde efter bestyrelsesmødet)

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 og dispositionsfond

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.

Afdeling 1264-0 ligger op til uændret husleje, d.v.s. en m2 pris på kr. 1.012,96 pr. 1.5.2025.

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 1264-0

At budget for boligorganisationen samt budget for afdeling 1264-0 blev godkendt.

Ad 3 Udlejningssituationen.

Der er p.t. 2 stk. 1 værelses ledig. Den ene afventer underskrift kontrakt og den anden er annonceret som ledig på nettet.

4 stk. 3 værelses ledige. 2 af dem er registreret som ledige på nettet. De to andre er netop opsagt og skal udsendes i tilbud.

1 stk. 2 værelses der ikke er sat til genudlejning p.g.a. problemer med vandindtrængen.

Generelt er der en kort venteliste og især boligerne uden altan er svære at leje ud. De bliver altid annonceret på nettet.

Det oplyses at der i Lejerbo Esbjerg er opnoteret 61 personer på ventelisten. Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper, og der er således i alt 139 ansøgere opnoteret til de enkelte boligtyper, heraf 28 søger 1 rums, 44 søger 2 rums, 37 søger 3 rums og 30 søger 4 rums boliger.

Vedrørende fraflytningsprocenten henvises til side 10 i årsberetningen. Der har været 25 fraflytninger i perioden 1.5.23-30.4.2024, og en fraflytningsprocent på 28,4%

På landsplan er fraflytningsprocenten på 11,8 for familieboliger.

Det oplyses samtidig at der mange gange er en større fraflytningsprocent i en afdeling de første par år.

Ad. 4 Nybyggeri/renovering.

Der blev oplyst der er fortsat enkelte steder med vandindtrængen – og at der arbejdes på at finde årsagen.

Ad 5 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden.

Beslutning

En enig bestyrelse besluttede at dispositionsfonden skal dække lejetab og tab ved fraflytning.

Ad 6 Eventuelt.

Ingen bemærkninger.

Referatet er godkendt og underskrevet elektronisk via Penneo af formand Gunnar Sørensen

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."

Gunnar Bernhard Sørensen

Underskriver

Serienummer: 9dfca8e3-9ecf-44c5-885f-f05de7520374

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-09-05 17:19:07 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**