

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 19. aug. 2024.

Tilstede var: bestyrelsesmedlemmerne: Harald Søndergaard og Hans Chr. Eskildsen.

Derudover deltog: repræsentantskabsmedlemmerne:

Afd. 438-0 Conny Andresen.

Afd. 649-0 Henning Christensen og Nikolaj Hansen.

Fra administrationen deltog forretningsfører Lars D. Juhre og Susanne Zoëga, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra: bestyrelsesmedlem Elinor Philipsen og repræsentantskabsmedlem Gitte S. Kaehne.

Formand Harald Søndergaard åbnede mødet og bød velkommen, og meddelte at tidligere bestyrelsesmedlem Hans Chr. Agertoft er død, hvorfor der er sket ændring i bestyrelsen, siden sidste møde.

Dagsorden for mødet er herefter:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af årsregnskab for organisationen og afdelingerne samt budget for afdelingerne, revisionsprotokol og budget.
3. Udlejningssituationen.
4. Nybyggeri/renovering.
5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.
6. Ændring af navnet Lejerbo Tinglev til f.eks. Lejerbo Sydjylland.
7. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelser fra administrationen.

Lars D. Juhre meddelte:

Gratis online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer.

BL har udviklet et online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer om deres opgaver og ansvar. Det er et rigtig godt kursus, som kommer omkring mange af de emner, vi ved, der fylder for OB-medlemmer. Det gælder både rammer fastsat i lovgivningen, men også emner som samarbejde med administrationen og med hinanden i bestyrelsen. Kurset vil naturligvis være nyttigt for nye organisationsbestyrelsesmedlemmer, men også 'gamle' bestyrelsesmedlemmer vil kunne få gavn af at tage kurset.

Kurset består af 6 moduler og afsluttes med en test, hvorefter der udstedes et kursusbevis. Vurderingen er, at det tager ca. 1-1½ time at gennemføre.

Det er gratis at tage kurset, og du kan tilmelde dig og få adgang her:

<https://bl.dk/kurser-og-netvaerk/kursuskalender/?eventId=23-91>

Hædring af beboerdemokratiets særlige indsats

Hovedbestyrelsen har truffet beslutning om, at man gerne vil anerkende beboerdemokrater, der sammenhængende har været i landsrepræsentantskabet i 25, 40 eller 50 år.

Det vil være den enkelte organisation, der indstiller til formandskabet/administrationen om hædringen. Erkendeligheden vil blive givet på det førstkommende landsrepræsentantskabsmøde efter indstillingen, og vil være en gavekurv af passende størrelse

Retablering af henlæggelser

Sidste år tabte mange organisationer og afdelinger en væsentlig del af deres opsparing (også kaldet henlæggelser) på grund af uroen på kapitalmarkederne. Siden da er der sket en markant forbedring på kapitalmarkederne og prognosen er således, at det tabte, er indhentet ved udgangen af 2024.

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 19. aug. 2024.

Det betyder, at organisationer og afdelinger får penge ind på bogen i forbindelse med de kommende regnskaber. Det er vigtigt, at disse midler bruges til reetablering af henlæggelserne. For det var jo der, pengene til sidste års tab blev taget fra. På den måde vil vi i løbet af de kommende år kunne dække det hul, der blev slået i henlæggelserne sidste år.

Fra administrationen side vil vi derfor anbefale, at organisationsbestyrelsen træffer en beslutning om, at dette princip bør følges generelt for alle afdelingsbudgetter i organisationen, og at man således kun undtagelsesvis vil godkende afdelingsbudgetter, hvor dette fraviges.

Disponering af årets resultat

For 2023 lander den samlede renteindtægt for Lejerbo-fællesskabet på ca. 100 millioner kroner. Det vil sige renterne af både administrationens, organisationernes og afdelingernes opsavede midler. Det er yderst positivt oven på et 2022 med store negative renter.

Netop på grund af de negative renter fra 2022 har hovedbestyrelsen besluttet, at boligorganisationerne skal beholde deres renteindtægt fra 2023.

Boligafdelingernes renter skal altid blive i afdelingerne. Men vi opfordrer kraftigt til, at pengene bruges til henlæggelser. Det var netop henlæggelserne, der måtte holde for, da der sidste år var negative renter.

Ejendomsvurderinger

Der har været meget ståhej i medierne om ejendomsvurderingerne. Også de almene. I Lejerbo får vi vurderingerne drypvist. Her screener administrationen vurderingerne for store afvigelser.

Der kan endnu ikke klages over vurderingerne. Men er der store afvigelser, får vi en vurderingskyndig specialkonsulent til at gå ind i sagen og bedømme, om den konkrete ejendomsvurdering skal sendes ind til BL. BL har nemlig fået mulighed for at rejse sager direkte over for skattemyndighederne, hvis noget ser åbenlyst forkert ud.

Det er dog også vigtigt at huske på, at der er lagt et midlertidigt loft over stigning på ejendomsskatten. Loftet betyder, at ejendomsskatten for almene boliger maksimalt kan stige med 2,8 % fra 2023 til 2024.

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.

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 19. aug. 2024.

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

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 19. aug. 2024.

- 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 b.l.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.

Forsikringer

I hovedbestyrelsen drøftede vi forsikringsrapporten for 2023. Og vi må desværre konstatere, at vi igen har haft for mange vand- og rørskader. Antallet af den type skader er steget fra 129 i 2021 til 142 i 2022 og igen til 158 i 2023.

Samtidig er det samlede antal skader det højeste set over de 5 år, hvor vi har haft Tryg som forsikringsselskab.

Derfor vil vi endnu en gang understrege, hvor vigtigt det er, at boligorganisationer og afdelinger får sat penge af til vedligeholdelse og i det hele taget prioriteret den vedligeholdelse, som er nødvendig, hvis vi skal undgå skader.

Det duer ikke, at forsikringen skal dække skader, der opstår, fordi vi ikke selv har fået prioriteret vores vedligeholdelse rigtigt. I modsat fald kommer det til at koste penge for os alle, fordi vores forsikringspræmier og selvrisiko vil stige.

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.

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 19. aug. 2024.

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 lejemål 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

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5 2024 – 30/4 2025) kr. 9.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Tinglev.

Beslutning:

Vederlaget deles ligeligt mellem bestyrelsens 3 medlemmer.

Ad 2 Godkendelse af årsregnskab for organisationen og afdelingerne samt budget for afdelingerne, revisionsprotokol og budget.

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.

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

Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afd. 649-2 Serviceareal. Endvidere bedes bestyrelsen godkende regnskab og budget for de øvrige afdelinger 438-0, 466-0 og 649-0 under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.

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

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 19. aug. 2024.

Fremhævede forhold i regnskaberne

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollet. Revisionen har på side 4 fremhævet forhold i afdeling 438-0 Kløvermarken.

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 130, tab ved fraflytninger, i afdeling 438-0 kan vi oplyse, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til tab ved fraflytninger. Driftspåvirkningen udgør 44.377 kr. Deres konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold

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 %
438-0	Kløvermarken	Familiebolig	801,84	824,56	22,72	2,83%
466-0	Jernbanegade	Familiebolig	894,67	916,06	21,39	2,39%
649-0	Engparken	Familiebolig	931,88	967,31	35,43	3,80%
649-0	Engparken	Ældrebolig	966,85	1.002,21	35,36	3,66%
649-2	Engparken Servicecenter	Serviceareal	1.375,00	1.375,00	0,00	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 438-0, 466-0, 649-0 og 649-2

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 438-0, 466-0, 649-0 og 649-2.

Ad 3 Udlejningssituationen.

Lars Juhre meddelte:

438-0 Kløvermarken

1 stk. 2 værelses opsagt – annonceres.
1 stk. 3 værelses opsagt – skal ud i tilbud.

466-0 Jernbanegade/Stationsvej

2 stk. 2 værelses opsagt – heraf skal 1 i tilbud og 1 annonceres.

Boligerne i denne afdeling er ofte meget svære at udleje.

649-0 Engparken

p.t. ingen opsagte.

At der i Lejerbo Tinglev er 136 personer opnoteret på ventelisten til familieboliger, flere af disse personer søger på forskellige rumtyper og afdelinger, og der er således 528 ansøgere til familieboliger.

Til familieboliger søger 176 personer 2 rums, 217 personer søger 3 rums og 135 søger 4 rums boliger.

Totalt for alle afdelinger har vi p.t. 33 aktive ansøgere på ventelisten heraf 3 interne (ud af i alt 136 på listen), så det er ganske få. Det kræver derfor annoncering i ca. 95 % af udlejningerne.

De resterende 100 er i bero af den ene eller anden årsag.

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Tinglev 19. aug. 2024.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger henvises til årsberetningens side 11, hvoraf det fremgår af organisationens 93 familieboliger har været 16 fraflytninger, svarende til en fraflytningsprocent på 17,2.

Fraflytningsprocenten for familieboliger på landsplan ligger på 11,8 %.

Ad 4 Nybyggeri/renovering.

Intet at berette.

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

En enig bestyrelse besluttede igen at søge fritagelsen, for at dispositionsfonden skal dække lejetab og tab ved fraflytning.

Ad 6 Ændring af navnet Lejerbo Tinglev til f.eks. Lejerbo Sydjylland.

En enig bestyrelse ønskede at navnet Lejerbo Tinglev ændres til Lejerbo Sydjylland, hvilket indstilles til repræsentantskabet at godkende.

Ad 7 Eventuelt.

Ingen bemærkninger.

Referatet er godkendt og underskrevet elektronisk via Penneo af formand Harald Søndergaard.

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.”

Harald Søndergaard

Underskriver

Serienummer: 732401fc-35ba-4acc-87ab-6b4976460394

IP: 212.112.xxx.xxx

2024-08-21 14:44:18 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>**